

Esecuzione immobiliare

nei confronti del sig.: XXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

promossa dalla:

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO -

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -

SOCIETA' COOPERATIVA (credit. proc.) (c.f. 00076300599)

custode giudiziario: Dott. XXXXXX XXXXX.

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

ing. XXXXXXXX XXXXXX

su nomina del

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Giudice dell'Esecuzione:

dott. Roberto Peluso.

Proc. N.R.G.E. 208/2020.

ing. XXXXXX XXXXXX

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

1. Introduzione.**1.1. Mandato.**

In seguito alla nomina del 11/01/2021, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez. civile IV Presidente **dott. R. Peluso**, relativamente alla proc. esec. **N.R.G.E. 208/20**, il sottoscritto **ing. XXXXXXX XXXXXX**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. XXXXX, 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. XXXXXX XXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

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. XXXXXXXX XXXXXXXX si è avvalso della collaborazione professionale di Studio dell'arch. XXXXX XXXXXXXX, iscritto all'ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. XXXX.

1.2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 3/09/2020, e nota di trascr. n.28716/21410 dell' 8/10/2020 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino Società Cooperativa (c.f. 00076300599) e contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, 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 del citato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sessa Aurunca (CE) il 15/10/1964 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via (località) XXXXXXXX n.13 della frazione Castrese di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 01].

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta in data 20/11/2020 dal dott. Antonio Fuccillo (notaio in Sezze -LT-) attesta 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 del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Sessa Aurunca (CE) (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), 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 Sessa Aurunca in data 11/02/2021 [cfr. all. n. 01] si

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

evince che l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX è coniugato con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), avendo contratto matrimonio in data 6/06/1990. Il certificato non riporta annotazioni inerenti separazioni o cessazione, nè scelte alternative al regime della comunione dei beni.

All'atto di pignoramento, ha fatto seguito la relativa nota di trascrizione R.G.28716/R.P.21410 -Conservatoria CE- del 8/10/2020, nella quale sono state correttamente pubblicate le generalità della formalità, l'immobile pignorato 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. porzione di fabbricato con destinazione commerciale, costituito da piano interrato, piano terra e terrazzino scoperto, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.1, catastalmente in corso di costruzione cat. F03;
2. porzione di fabbricato con destinazione abitativa, al primo piano, di circa mq.70 con annesso terrazzo di mq.245 circa, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.2, catastalmente in corso di costruzione cat. F03.

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 20/11/2020 dal dott. Antonio Fuccillo (notaio in Sezze -LT-). Posto che il pignoramento dell'immobile è stato notificato in data 3/09/2020, e trascritto ai nn.28716/21410 in data 8/10/2020, detta certificazione, attestante le risultanze delle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate e dei Registri Immobiliari di Caserta alla data del

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

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, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra riportato (a partire dall'atto di donazione ultraventennale in data 12/06/1996 (atto "inter vivos" a carattere traslativo) del notaio Lucio Visco trascritto in data 28/06/1996 nn.14380/11589. Con detta donazione i danti causa dell'esecutato (sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX) donavano quattro immobili (distinti nel Catasto Terreni al Fg.57 p.la 5023, p.la 5025, p.la 5026 e p.la 5027) dai quali sono derivati i suoli sui quali sarebbero stati costituiti successivamente in data 18/01/2000, attualmente ancora in corso di costruzione, gli immobili (distinti in NCEU al Fg.57 p.la 5086 sub.1 e sub.2) oggetto di 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 la richiesta visura catastale attuale in data 15/06/2021, nonché una visura storica per ciascuno dei due beni pignorati, estratte in data 18/01/2021 contenente gli atti informatizzati, nonché un estratto di mappa [cfr. all. n. 02]. L'aggiunta dei documenti storici deriva dalla richiesta esplicita indicata nel mandato, atteso che il primo atto notarile inerente i suoli su cui è stata avviata la costruzione dei beni pignorati, antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento [cfr. all. n. 03], come detto in precedenza, è datato 12/06/1996 (atto di donazione del notaio Lucio Visco, rep.46897, atto 2612, trascritto in Caserta-S. Maria C.V. in data 28/06/1996 nn.14380/11589).

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 Sessa Aurunca, lo scrivente ha provveduto ad acquisire detta certificazione in data 11/02/2021: dal certificato emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX ed il regime patrimoniale scelto è di comunione dei beni [cfr. all. n. 01].

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

2.1. Quesito n.1.

L'atto di pignoramento, notificato in data 3 settembre 2020 e trascritto in data 8/10/2020, indica correttamente che i beni pignorati sono in piena proprietà dell'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX. Il diritto reale dell'esecutato indicato nella trascrizione, dunque, corrisponde a quello in titolarità.

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto dell'esecuzione risultano così censiti al NCEU di Sessa Aurunca: Foglio 57, part.lla 5086, sub. 1, categoria F/3 in corso di costruzione e Foglio 57, part.lla 5086, sub. 2, categoria F/3 in corso di costruzione. I cespiti sono porzioni di fabbricato sito in Sessa Aurunca alla via XXXXXXXX della frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca, con accesso pedonale, secondo progetto, diretto dalla via XXXXXXXX; allo stato, tuttavia, ad essi si accede sia da fronte strada, sia da immobile preesistente (estraneo alla presente procedura esecutiva), per quanto attiene al locale con destinazione commerciale sito al piano terra ed al piano interrato, nonché con accesso esclusivamente da altra abitazione (estranea alla presente procedura esecutiva), per quanto attiene al cespite con destinazione abitativa sita al primo piano. Entrambi i cespiti non riportano numerazione civica; per tale motivo nel seguito si farà esclusivo riferimento alla numerazione del subalterno catastale, così come registrato negli archivi del Catasto.

L'immobile identificato catastalmente con il sub. 1, che allo stato in catasto risulta in corso di costruzione, in realtà si presenta ultimato e regolarmente utilizzato quali ampi saloni per esposizione di mobili ed articoli di arredo casa, suddiviso tra il piano terra ed il livello interrato; il piano terra ha una superficie complessiva calpestabile pari a 395,84mq (195,51mq quale salone espositivo, 41,24mq quale laboratorio e 159,09mq quali aree scoperte), mentre il livello interrato risulta complessivamente pari a 368,54mq. All'interno degli spazi espositivi non si rinvencono tramezzature, bensì sono presenti solo occasionali e rimovibili separazioni finalizzate alla migliore esposizione degli arredi in vendita. L'immobile confina a Nord con altro immobile contiguo in catasto identificato al Fg.57, p.lla 343, a Sud e ad Est con vialetto esterno, ad Ovest con altro immobile contiguo in catasto identificato al Fg.57, p.lla 5069 e p.lla 5024, salvo altri.

L'immobile identificato catastalmente con il sub. 2, che allo stato in catasto risulta in corso di costruzione, si presenta ultimato solo allo stato rustico ed utilizzato in modo promiscuo per fini abitativi quale ampliamento di altro immobile contiguo, anch'esso ad uso abitativo ed estraneo

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

alla presente procedura esecutiva. Allo stato, oltre a disporre di una superficie coperta unica per complessivi 67,85mq, l'immobile pignorato dispone di un ampio terrazzo al livello di 163,63mq. Il bene è ubicato al primo piano, al suo interno non presenta tramezzature di partizione degli ambienti. L'immobile confina a Nord con altro immobile contiguo in catasto identificato al Fg.57, p.la 343, a Sud e ad Est con sottostante vialetto esterno, ad Ovest con altro immobile contiguo in catasto identificato al Fg.57, p.la 5069 e p.la 5024, salvo altri.

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 28/12/2020 e 18/01/2021. Come ampiamente dettagliato nel seguito, si rappresenta che non esiste planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento; per tale motivo non è possibile operare nessun confronto con lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 5/02/2021. Si rappresenta che, relativamente all'immobile con destinazione commerciale, sebbene accatastato F/3 (unità in corso di costruzione), questo si presenta ultimato nelle strutture, nelle finiture, negli infissi e negli impianti.



Conformemente a quanto richiesto dai quesiti del mandato, si allega una sovrapposizione di una foto satellitare, reperita sul web, con uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI [cfr. all. n.

04]. Per una migliore individuazione del fabbricato, inoltre, si riporta uno stralcio della cartografia in scala di dettaglio nel quale è evidenziato l'edificio che contiene al primo piano l'immobile a destinazione abitativa ed al piano terra e interrato quello a destinazione commerciale, entrambi

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

oggetto di pignoramento [cfr. all. n. 04]. Nell'allegato fotografico, inoltre, sono riportate alcune foto aeree che ritraggono la zona in cui ricade il fabbricato, evidenziando l'edificio.

Gli immobili pignorati sono reciprocamente totalmente indipendenti e, quali porzioni di un unico fabbricato, sono singolarmente accatastati. Ne consegue che ciascuno dei beni pignorati può essere venduto anche separatamente, ovviamente senza alcun frazionamento soggetto ad autorizzazioni nonché senza identificazione di nuovi confini. Pertanto, si ritiene che ciascun bene pignorato possa essere oggetto di un singolo lotto di vendita indipendente; ne consegue la definizione di due distinti lotti di vendita:

- **“lotto n.1”**: piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via XXXXXXXX SNC, piano terra ed interrato, con destinazione commerciale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 5086, subalterno 1, categoria F/3: unità in corso di costruzione;
- **“lotto n.2”**: piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via XXXXXXXX SNC, piano primo, con destinazione abitativa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 5086, subalterno 2, categoria F/3: unità in corso di costruzione.

Ciascuno dei beni pignorati è di adeguata quadratura ed è funzionale in quanto unico cespite; al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato si ritiene ragionevole, sulla base delle caratteristiche, escludere la possibilità di un loro frazionamento e vendita in ulteriori lotti. Infatti, entrambi gli immobili, attesa la loro quadratura, la morfologia e la distribuzione ed ubicazione degli spazi, se ulteriormente suddivisi, potrebbero perdere funzionalità, con conseguente possibile compromissione della razionale utilizzazione; inoltre, dall'ulteriore frazionamento 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 da due lotti separati ed indipendenti.

2.2. Quesito n.2.

ing. XXXXXXX XXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

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



si è svolto in data 5/02/2021. In

presenza dell'esecutato sig.

XXXXXXXX XXXXXX,

del Custode Giudiziario dott.

XXXXXX XXXXX e con

la collaborazione tecnica dell'arch.

XXXXX XXXXXX, è

stato svolto l'accesso;

con il sopralluogo è stata presa visione di entrambi gli immobili pignorati di cui al par. 1.3 ed in quella sede sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dei beni.

Il sopralluogo è stato svolto in seguito ad una comunicazione a mezzo posta raccomandata

A/R (n.617863022993) in

data 21/01/2021 ed a

mezzo telegramma

(n.1924107613943) in

data 01/02/2021

indirizzate all'esecutato

ed inoltrata dal Custode

Giudiziario [cfr. all. n.

05].

I beni oggetto di

pignoramento consistono

in due distinti immobili ubicati al primo piano, nonché al piano terra ed interrato dell'edificio nella frazione di S. Castrese in Sessa Aurunca, alla via XXXXXXXX snc, attualmente con accesso da



ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

immobili contigui. Il fabbricato al quale appartengono i cespiti pignorati è costituito da due piani



fuori terra (piano terra + un piano in elevazione) ed un livello interrato. Il fabbricato ha complessivamente una pianta a forma quasi trapezia, è in struttura portante intelaiata in c.a. con solai laterocementizi; è edificato in aderenza ad altro piccolo fabbricato

dal quale, allo stato, si accede in tutti e tre i suoi livelli. Al solo piano terra si accede



autonomamente anche dalla via XXXXXXX per il tramite di un ambiente attualmente adibito a laboratorio. Nell'edificio in esame non è costituito un condominio.

L'intero edificio è composto unicamente dai due cespiti pignorati, attualmente dichiarati in

catasto in costruzione, con evidente destinazione commerciale (il sub.1) e residenziale (il sub.2).

La costruzione è di tipo civile, al piano interrato e terra ha finiture di qualità commerciale, mentre il piano superiore si presenta allo stato rustico sia all'interno, sia sui prospetti esterni; complessivamente esso si presenta in evidente buono stato di conservazione, con i prospetti perimetrali del piano terra intonacati, rifiniti in maniera omogenea e continua e dotati di infissi

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

esterni con ampie superfici vetrate. Al contrario la porzione di fabbricato al primo piano presenta



a vista l'intelaiatura in c.a. portante e mattoni in laterizio forato per le murature diOMPAGNO; la copertura degli immobili è sia piana (in corrispondenza della superficie terrazzata dell'appartamento al primo piano), sia a falde inclinate con tegole a

coppo in laterizio (quale chiusura dell'appartamento al primo piano).

Si ribadisce che in catasto i due immobili risultano accatastati quali beni in costruzione; tuttavia se tale condizione è innegabilmente riconosciuta per il bene a destinazione abitativa al primo piano (sub.2), non aderente alla realtà è per l'immobile a destinazione commerciale: questo,



infatti, si presenta ultimato nelle strutture, nelle finiture, negli infissi e negli impianti e regolarmente utilizzato per ampliamento di spazi commerciali di altro immobile non soggetto a pignoramento.

Allo stato l'accesso principale all'immobile a destinazione commerciale avviene dal piano terra, per continuità dall'immobile adiacente, catastalmente appartenente alla p.lla n. 343, anch'esso a destinazione commerciale. L'immobile

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

dispone anche di un secondo accesso indipendente, ubicato sempre sulla via XXXXXXX, preceduto da una ampia superficie scoperta terrazzata.



Al piano interrato si accede esclusivamente per il tramite di una scalinata che trae origine dal bene a destinazione commerciale pignorato, ma che si sviluppa in buona parte all'interno del bene contiguo di cui alla part.lla n. 343; ciò in quanto non risulta

eseguita la scala di accesso al piano interrato, prevista nella variante del progetto in corso d'opera n. 104/95.

Rispetto ai grafici di progetto reperiti dallo scrivente, allo stato l'immobile a destinazione commerciale, sebbene inequivocabilmente ultimato sotto l'aspetto esecutivo, presenta alcune discrepanze; tra queste emerge l'annessione agli spazi interni espositivi della zona destinata in progetto a parcheggio coperto, nonché la mancata esecuzione delle tompagnature di chiusura in adiacenza al fabbricato confinante e la scala di accesso a chiocciola prevista tra il piano terra ed il piano interrato.

All'immobile al primo piano, a destinazione abitativa, allo stato si accede esclusivamente da un appartamento contiguo, non oggetto di pignoramento e catastalmente ricadente nella p.lla 343. Rispetto ai grafici di progetto, allo stato l'immobile a destinazione abitativa, che appare effettivamente non ultimato, sebbene inequivocabilmente già utilizzato dall'esecutato, presenta alcune discrepanze; tra queste emerge l'apertura di un varco per la connessione dell'immobile all'adiacente abitazione, la mancata ultimazione delle previste tramezzature interne, l'incremento della superficie terrazzata scoperta, ricavato dall'annessione dell'intera copertura piana sottostante e la mancata esecuzione della scala a chiocciola che, stante quanto riportato nei grafici dell'ultima

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

variante in corso d'opera (n. 92/96), dovrebbe essere l'unico accesso al primo piano.

L'edificio, inoltre, ricade all'interno del centro abitato della frazione S. Castrese; la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, non è eccessivamente distante da arterie stradali classificate quale viabilità primaria su scala comunale, che presenta la disponibilità di alcuni servizi di fruizione collettiva, sia pubblici che privati (trasporto, infrastrutture stradali primarie, operatori del terziario, edifici scolastici, strutture ricettive, ecc.). L'edilizia residenziale nella zona è per lo più di edificazione recente, in netta prevalenza privata, con non trascurabile presenza commerciale, nonché strutture per l'istruzione scolastica.

Come risulta dagli stralci delle tavole di zonizzazione e delle tipologie edilizie del Programma di Fabbricazione [cfr. all. n. 06], il fabbricato è situato nella "zona C10 – zona residenziale C10", e come tale risulta 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 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 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. L'immobile, pur non distante dalle vicine attività commerciali e terziarie in genere del quartiere, ricade in adiacenza ad una viabilità pubblica (S.S.81), decisamente significativa per la zona, che collega la frazione S. Castrese alla frazione Lauro ed al centro abitato di Sessa Aurunca. Non si rinviene la presenza, a distanza non eccessiva dall'edificio, di fermate delle linee di trasporto pubblico su gomma a carattere urbano/suburbano.

L'edilizia residenziale nella zona include fabbricati anche di recente edificazione, in prevalenza privata, con poca presenza commerciale; gli edifici sono di limitato interesse architettonico a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali principalmente ai piani terra.

In virtù di quanto emerso in occasione dell'accesso del custode giudiziario del 5/02/2021, non

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

risulta costituito un condominio e non esistono, pertanto, espressioni millesimali di proprietà riferite al fabbricato.

Nel seguito è dettagliatamente descritta la costituzione di ciascun lotto; per ogni dettaglio inerente la quantificazione della consistenza dei due beni pignorati, nonché le misure delle superfici calpestabili dei vani si rinvia alle Tab.9 e Tab.10 del par.2.12.b., mentre per la rappresentazione grafica degli immobili si rinvia alla planimetria allegata [cfr. all. n. 07], elaborata 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 62 immagini per lo più rilevate in occasione dell'accesso del 5/02/2021.

2.2.1. Porzione di fabbricato con destinazione commerciale di cui al punto n.1 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1).

La porzione di fabbricato in esame corrisponde all'immobile situato al piano interrato e terra



dell'edificio ubicato alla via XXXXXXX. In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'immobile appariva pienamente utilizzato, completamente rifinito, dotato di infissi perimetrali ed allacciato alle utenze. Trattasi di una

porzione di fabbricato sviluppata su due livelli di forma irregolare, con affaccio esclusivamente a Sud e ad Est. Esso confina a Sud e ad Est con la via XXXXXXX, a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla 5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro; come rilevato in sede di accesso, l'unità immobiliare pignorata allo stato [cfr. all. n. 07] risulta

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

utilizzata principalmente come saloni da esposizione per la vendita al dettaglio di mobili ed arredi per casa, complessivamente composto da due ampi spazi espositivi, un laboratorio per piccole riparazioni ed accomodi ed una superficie esterna.

L'altezza interna utile rilevata è pari a 3,00m al piano terra e 2,90m al piano interrato; la superficie netta calpestabile complessiva (interna ed esterna) è pari a circa 396mq (al piano terra) nonchè pari a circa 369mq (al piano interrato).



L'unità è a tutti gli effetti ultimata ed in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita significativi interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi occasionali e poco significativi locali danneggiamenti della pittura di finitura dovuti a contenute infiltrazioni, sia all'interno che all'esterno. Tutti gli infissi, in evidente buono stato di manutenzione, sono in ferro con vetri antieffrazione e garantiscono sia la visione dall'esterno, sia una adeguata illuminazione naturale delle zone di esposizione al piano terra; l'illuminazione naturale del salone espositivo al piano interrato è affidata a due ampi lucernari in plexiglass che, oltre ad illuminare parte del piano interrato, consentono anche un sufficiente ricambio d'aria.

Le finiture alle pareti sono del tipo ad intonaco civile e pittura di colore chiaro, il pavimento, in pietra naturale ed omogeneo per entrambi i piani, è in ottime condizioni; solo per fini espositivi, esistono occasionali e rimovibili partizioni in legno degli spazi espositivi, che inglobano i pilastri interni della struttura portante. L'immobile non dispone all'esterno di serrande avvolgibili in ferro.

Agli intradossi dei solai di entrambi i piani sono presenti controsoffittature piane continue in cartongesso nelle quali (solo al piano interrato) sono inserite ad incasso le lampade di

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

illuminazione. L'immobile, inoltre, è dotato di impianto elettrico sottotraccia a servizio di entrambi i piani espositivi, ma non dispone di impianto termico.

Come anticipato, allo stato l'accesso all'ambiente al piano terra avviene per il tramite di altro immobile contiguo, ma estraneo alla presente procedura esecutiva. Ad eccezione di una piccola porta che immette nello spazio adibito a

laboratorio, questo allo stato rappresenta l'unico ampio accesso ai saloni espositivi del piano terra ed interrato; il piano interrato, infatti, non presentando aperture alternative, non dispone di ulteriori vie di accesso: il



piano interrato si raggiunge esclusivamente tramite una scala a doppia rampa che, tuttavia, insiste nell'immobile adiacente a quello pignorato che, come detto, è estraneo alla presente procedura esecutiva. La particolare distribuzione degli ambienti espositivi e l'attuale disposizione degli accessi, pertanto, comportano che, nel calcolo della stima del bene occorre tener conto del fatto che il cespite di fatto è ultimato, ma urge l'esecuzione degli originari varchi previsti nel progetto. Come meglio articolato nel par. 2.6. per questo bene l'attuale registrazione catastale di immobile in corso di costruzione non è rispondente al vero: questo bene utilizzato dall'esecutato e funzionale, può essere regolarmente accatastato, salvo ultimare l'aspetto edilizio con le previste opere in progetto ed i previsti collaudi tecnico/statici.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX



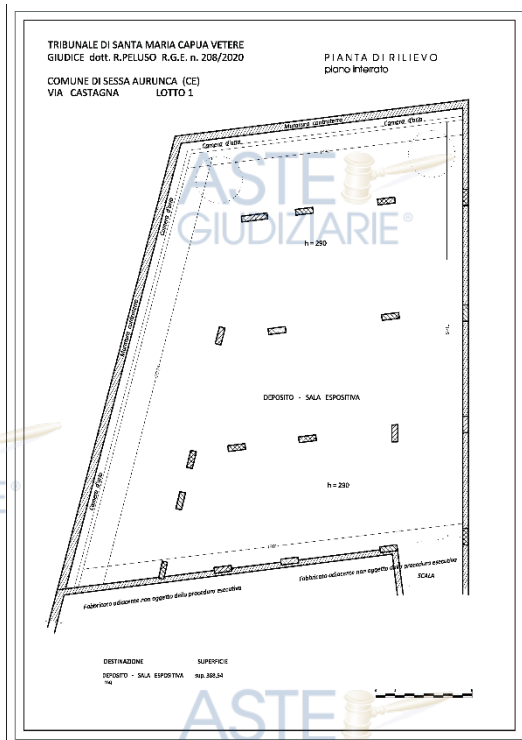
Come anticipato, si rappresenta che, non esistendo presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto nessuna planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento, non è possibile operare nessun confronto con lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 5/02/2021; l'unico confronto possibile riguarda l'accertamento di eventuali difformità rispetto alla variante al progetto n.104/95 di cui si tratterà nel par. 2.6.

Attesa l'ultimazione di fatto dell'immobile, sebbene richiesta, in occasione dell'accesso non sia stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

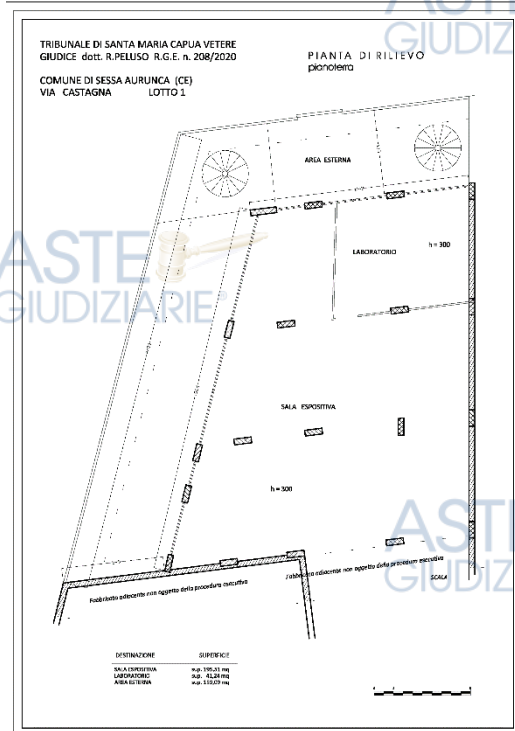
dell'immobile. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai



costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente all'impianto elettrico, considerata la superficie complessiva distribuita sui due piani pari a circa 765mq, considerata la categoria dell'appartamento (C/1: locali commerciali), stimando mediamente un numero di punti luce pari a 8 per ogni 20 mq di spazio espositivo, 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 7.650,00€.

Inoltre, atteso lo stato di fatto dell'immobile, questo non è dotato di Attestato Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.

Come dettagliatamente argomentato nel seguito della presente, l'immobile è stato oggetto di una variante in corso d'opera rispetto all'originario progetto assentito; detta variante risulta approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10].



di
i

2.2.2. Porzione di fabbricato con destinazione abitativa di cui al punto n.2 par. 1.3

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

(N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2).



La porzione di fabbricato in esame corrisponde all'immobile situato al primo piano dell'edificio ubicato in via Xxxxxxxx. In occasione del sopralluogo l'immobile appariva utilizzato, sebbene non ultimato, privo di infissi perimetrali (ad eccezione

di una porta finestra ad uso temporaneo), non allacciato alle utenze, ma parzialmente dotato di energia elettrica e acqua grazie a collegamenti volanti non stabili di tubazioni e di cavi elettrici.



Trattasi di un immobile in costruzione a destinazione abitativa sviluppato su unico livello di forma pressoché trapezia, con ampio terrazzo al livello che affaccia principalmente a Sud e ad Est. Esso confina a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla

5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064, a Sud e ad Est con la via Xxxxxxxx. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro; come rilevato in sede di accesso, l'unità immobiliare pignorata [cfr. all. n. 07] risulta utilizzata promiscuamente come

ing. Xxxxxxxx Xxxxxxxx

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

spazio living di un'adiacente abitazione non soggetta a pignoramento, ad essa collegata mediante l'apertura di un vano di intercomunicazione. Allo stato si presenta quale unico ambiente privo di rifiniture e privo sia di tompagnatura perimetrale in adiacenza all'edificio confinante, sia di tramezzi interni di partizione.

L'altezza interna utile rilevata è pari a 2,93m; la superficie coperta netta calpestabile complessiva è pari a 67,85mq, oltre alla superficie del terrazzo al livello che complessivamente è pari a 163,63mq.

L'immobile non è ultimato e non abitabile in quanto privo di impianti (elettrico, idrico, ecc.), di finiture ai pavimenti ed alle pareti (non intonacate e non pittate), all'apparenza non necessita significativi interventi di manutenzione ordinaria, fatta salva l'evidente ultimazione delle opere edili, sia all'interno che all'esterno. I vani predisposti per le finestre garantiscono un'adeguata illuminazione naturale dell'immobile; questi, oltre ad illuminare gli spazi interni, consentono anche un sufficiente ricambio d'aria.

Le pareti perimetrali e l'intradosso della copertura sono da ultimare con intonaco civile e



pittura, il solaio di calpestio è da rifinire con massetto e piastrelle da pavimentazione.

L'immobile necessita anche di completamento degli infissi con chiusure del tipo avvolgibili o persiane.

La copertura dell'appartamento in

costruzione è realizzata con un tetto a falde inclinate su struttura intelaiata portante in c.a.; le falde sono rivestite da coppi in argilla. Il terrazzo a livello, di copertura per i sottostanti saloni espositivi del piano terra, non è pavimentato e presenta a vista un'impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

Come anticipato in precedenza, allo stato l'accesso all'immobile avviene per il tramite di altro immobile contiguo, ma estraneo alla presente procedura esecutiva: la realizzazione di un vano di passaggio con l'adiacente immobile (non previsto nel progetto) attualmente consente l'accesso che, al contrario, secondo progetto, è esclusivamente affidato ad una scala elicoidale che collega l'ampio terrazzo con il piano terra dell'edificio. Lo stato di avanzamento dell'immobile e l'attuale

disposizione degli accessi, pertanto, comportano che, nel calcolo della stima del bene occorre tener conto del fatto che il bene di fatto non è ultimato nell'esecuzione, e necessita delle ultimazioni secondo progetto; pertanto, come meglio articolato nel par. 2.6., lo stato in cui versa questo bene è coerente con l'attuale registrazione catastale di immobile in corso di costruzione. Ne consegue che questo bene, allo stato utilizzato dall'esecutato e funzionale, necessita della regolare ultimazione edilizia con le previste opere in progetto ed i conseguenti collaudi tecnico/statici.

Non esistendo presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto nessuna planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, non è possibile operare nessun confronto con lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 5/02/2021; l'unico confronto possibile riguarda l'accertamento di eventuali difformità rispetto alla variante al progetto n.104/95 di cui si tratterà nel par. 2.6.

Attesa l'evidente non ultimazione di fatto dell'immobile, allo stato privo anche degli impianti, non si presenta la necessità di verificare la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'immobile; pertanto non risulta necessario stimare costi di adeguamento degli impianti. Analogamente, per le stesse motivazioni, atteso lo stato di fatto dell'immobile, non risulta necessario dotare l'immobile di Attestato di Prestazione Energetica.

Anche questo immobile, come dettagliatamente argomentato nel seguito della presente, è

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

stato oggetto di una variante in corso d'opera rispetto all'originario progetto assentito; detta variante risulta approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10]

2.3. Quesito n.3.

I beni pignorati sono due distinti immobili registrati al catasto dei fabbricati, così identificati:

Catasto	NCEU
Comune	Sessa Aurunca
Sezione	
Foglio	57
Part.lla	5086
Sub.	1 e 2

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

- visure catastali attuali per ciascuno dei due immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati inerenti le unità immobiliari e gli intestati, come registrati allo stato attuale;
- due visure catastali storiche riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati al 18/01/2021, a decorrere dal 1/01/1996: NCEU Sessa Aurunca: Fg.57, p.lla 5086 sub.1 e sub.2;
- uno stralcio della mappa catastale "vax" attuale in data 17/01/2021 del Foglio 57 di Sessa Aurunca, riportante le sagome dei terreni ed il fabbricati edificati su essi ed i relativi numeri delle particelle;
- visure catastali storiche CT riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati dal 1/01/1960 al 28/01/2021 dei seguenti cespiti del Foglio 57: p.lla 42, p.lla 415, p.lla 416, p.lla 418, p.lla 5006, p.lla 5023, p.lla 5025, p.lla 5026, p.lla 5027, p.lla 5065, p.lla 5066, p.lla 5069, p.lla 5070 e p.lla 5086;
- frazionamento n.409 del 20/04/1996 delle originarie particelle n.416, n.418 e n.5006 del Foglio n.57 di Sessa Aurunca;
- stralcio planimetrico catastale estratto dagli elaborati di cui alla concessione edilizia n. 104/95;
- visura della partita catastale n.1013799.

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d'acquisto "inter vivos" a carattere traslativo ultraventennale è l'atto notarile di donazione del dott. Lucio Visco del 12/06/1996, non precedente alla data della meccanizzazione del Catasto (26/03/1985) [cfr. all. n. 03]; in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, non è stato necessario estendere il periodo di riferimento della visura catastale con la situazione degli atti informatizzati nel periodo precedente la citata meccanizzazione. Con il citato atto notarile l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX diveniva unico proprietario di quattro suoli (CT Fg.57 p.lla 5023, p.lla 5025, p.lla 5026 e p.lla 5027) su cui esisteva formale atto di asservimento a favore del Comune di Sessa Aurunca, propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.104/95; detta concessione edilizia volturata a favore dell'esecutato atteneva ad un primo titolo autorizzativo edilizio finalizzato alla costruzione degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari dei beni oggetto di pignoramento, si evince che, in merito alla situazione delle unità immobiliari pignorate, successivamente alla loro costituzione, avvenuta in data 18/01/2000 alla partita n.1013799, non è intervenuta nessuna variazione, nè da formalità, nè d'ufficio. Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari con quelli riportati nella relazione notarile e soprattutto nel titolo di provenienza prodotto.

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 e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari.

La ricostruzione della storia catastale del bene, a decorrere dalle originarie particelle ai tempi dell'impianto meccanografico del catasto alle particelle attuali del N.C.E.U. è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

riportati nell'elenco soprastante.

Questa in dettaglio l'evoluzione catastale degli immobili, dalla costituzione allo stato attuale. Dall'impianto, al Foglio n.57 del C.T. risultano esistenti i mappali n. 360 di consistenza pari a 11.402 mq e n. 42, di consistenza pari a 62.972 mq, entrambi registrati al catasto di proprietà delle germane sigg.re Sciarretta e sig.ra Tonella. Con frazionamento del 14/12/1990 n.1399 venivano simultaneamente soppresse sia la particella n.360, sia la n.42, così generando, tra gli altri, dalla prima il mappale n.418 (di consistenza pari a 875mq) e dalla seconda i due suoli identificati con n.415 (di consistenza pari a 62.918mq) e n.416 (di consistenza pari a 54mq).

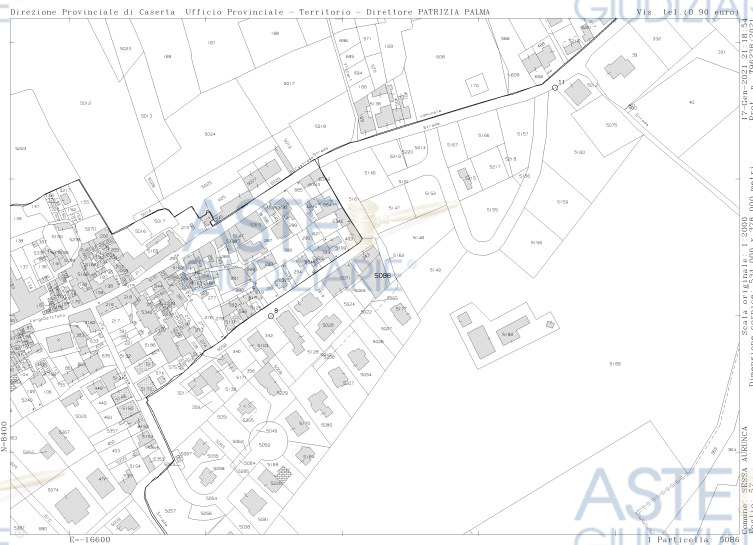
Con il frazionamento del 17/06/1994 n.897 veniva soppressa sia la particella n.415, così generando, tra gli altri, il mappale n.5006 (di consistenza pari a 862mq).

Con successivo frazionamento del 20/04/1996 n.409 venivano simultaneamente soppresse le tre particella di cui al n.416, n.418 e n.5006, così generando, dalla prima i mappali n.5022 (di consistenza pari a 3mq) e n.5023 (di consistenza pari a 51mq), dalla seconda i due suoli identificati con n.5024 (di consistenza pari a 313mq) e n.5025 (di consistenza pari a 562mq) ed infine dalla terza i due suoli identificati con n.5026 e n.5027 (entrambi di consistenza uguale e pari a 431mq). Gli immobili di cui al C.T. p.lle nn. 5023, 5025, 5026 e 5027 sono quelli acquisiti in piena proprietà dall'esecutato con l'originario atto di donazione del 12/06/1996 rep.46897 del notaio Lucio Visco.

Come emerge dai documenti sopra elencati, inoltre, con ulteriore successivo frazionamento del 12/06/1998 n.10199 venivano simultaneamente soppresse le particella di cui al n.5023 e n.5025, così generando, dalla prima i mappali n.5065 (di consistenza pari a 16mq) e n.5066 (di consistenza pari a 35mq), dalla seconda i due suoli identificati con n.5069 (di consistenza pari a 198mq) e n.5070 (di consistenza pari a 364mq). Successivamente in data 6/12/1999, in conseguenza ad una variazione geometrica (n.23468/1999) venivano soppressi i mappali n. 5066 e n. 5070, ovviamente immutati nelle loro consistenze, originando la particella n. 5068 di consistenza pari a 399mq che rappresenta il mappale terreni correlato alla omonima particella del NCEU su cui oggi risulta in costruzione l'edificio contenente i due immobili pignorati ed identificati nel catasto fabbricati con i subalterni n.1 e n.2, nella categoria F/3.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX



Come anticipato nel par. 2.2., non risultano presenti (e mai depositate) presso gli archivi del Catasto le planimetrie dei due cespiti pignorati, classificati in costruzione. Tale classificazione catastale è pienamente coerente con lo stato di fatto dell'immobile al

primo piano a destinazione abitativa: detto cespite, infatti, non è ultimato, sebbene non si riconosca la presenza di un cantiere in esecuzione, la porzione di edificio si presenta allo stato rustico, priva di tramezzi di partizione e di porte interne, assolutamente priva di impianti, di infissi esterni, nonché diintonacature e pittura di finitura sia all'interno che all'esterno delle pareti, priva di rivestimenti e di pavimentazione, ma palesemente evidente la futura destinazione abitativa; per detto immobile, quindi, risulta coerente la sua classificazione di immobile in costruzione. Posto che la categoria catastale F/3 è necessariamente provvisoria e rinnovabile nelle ipotesi di mancata ultimazione di un immobile, sarebbe compito dell'Amministrazione comunale, in caso di eccessiva reiterata persistenza di detta classificazione, segnalare tale circostanza all'Agenzia delle Entrate. L'accatastamento definitivo di questo immobile, quale appartamento, comunque, potrà essere eseguito ad ultimazione delle lavorazioni elencate, nonché ad obliterazione delle contenute difformità rilevate.

Differente è il caso relativo al bene a destinazione commerciale. In occasione dell'accesso del 5/02/2021, prendendo visione dell'immobile, si è constatato che attualmente il cespite è funzionale ed utilizzato come spazio espositivo aperto ai clienti, suddiviso su due piani, completo di impianti, di pavimentazione, di infissi esterni e di finiture alle pareti. Pertanto, impropria appare l'attuale classificazione catastale "F/3", dal momento che, in primis, detto cespite, assolvendo alle sue funzioni, utilizzato per finalità commerciali, è in grado di produrre un reddito autonomo e quindi necessariamente dotato di un riconosciuto valore ed in quanto tale passibile di imposta (propria o

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

se occorrente). In secondo luogo, sebbene non perfettamente aderente alle previsioni progettuali, assolve alla sua destinazione commerciale anche perchè esso si presenta ultimato nelle strutture, nelle finiture, negli infissi e negli impianti e regolarmente utilizzato quale ampliamento di spazi espositivi di altro immobile contiguo non oggetto di pignoramento. In definitiva si ritiene che questo immobile debba necessariamente essere aggiornato catastalmente, classificato propriamente come categoria C/1, salvo ultimare l'aspetto edilizio con le previste opere in progetto e non ancora realizzate, nonché i previsti collaudi tecnico/statici.

Per quanto appena esposto, in esclusivo riferimento al cespite pignorato di cui al sub.1, per quanto verificato in sede di accesso, dalla situazione di progetto, allo stato attuale, sono intervenute variazioni, alcune delle quali significative di cui occorre tener conto in vista dell'accatastamento del bene; variazioni che palesano l'esistenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi oggi rilevabile e la situazione riportata nella documentazione progettuale depositata presso l'Amministrazione Comunale allegata al titolo autorizzativo. Dette difformità, come meglio dettagliato nel par. 2.6, riguardano (tra l'altro) una maggiore consistenza dei volumi coperti a destinazione commerciale, la presenza di due lucernari per l'illuminazione del piano interrato, l'assenza di murature di separazione con la proprietà adiacente e non oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza di un muretto perimetrale di confine della proprietà al piano terra.

A supporto delle difformità rilevate, occorre quindi che sia data ultimazione dei lavori secondo le previsioni progettuali, realizzando oltre alle opere di completamento ancora non eseguite, anche quelle di obliterazione delle difformità. Le opere di completamento comprenderanno necessariamente anche quelle lavorazioni edili previste in progetto e licenziate dall'Amministrazione Comunale che diano indipendenza ed autonomia al cespite in esame, svincolato dai comodi costituiti dall'adiacente immobile estraneo alla presente procedura esecutiva; in primis la chiusura dell'attuale accesso principale, in secondo luogo la partimentazione e svincolo del piano interrato dalla scala appartenente catastalmente all'immobile confinante ed in terzo luogo l'adeguamento impiantistico. Nell'allegato computo metrico si è proceduto alla determinazione dei costi inerenti l'esecuzione delle indispensabili opere edili da progetto, propedeutiche all'accatastamento [cfr. all. n. 08].

L'aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e

ing. XXXXXXX XXXXXX

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

la sua attuale categoria, può avvenire attraverso un adeguamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per l'appartamento e previo completamento delle opere edili sopra argomentate. 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€. Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al valore economico della stima di cui al par. 2.12..

2.4. Quesito n.4.

Come da indicazioni del mandato, i due distinti immobili pignorati per intero costituiscono l'oggetto di altrettanti lotti di vendita.

2.4.1. Lotto n.1.

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione commerciale situato al piano interrato e terra dell'edificio ubicato alla via XXXXXXX, con superficie utile calpestabile coperta pari a 236,75mq, oltre a 159,09mq di superficie scoperta (al piano terra), nonché 368,54mq (al piano interrato), ubicato in Sessa Aurunca alla frazione s. Castrese, con accesso proprio dalla via XXXXXXX, al piano terra ed interrato del fabbricato.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati alla più recente pratica edilizia (Variante al PdC n.104 del 1995) 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 dell'Amministrazione comunale è stato possibile individuare e quantificare le opere eseguite in difformità del titolo edilizio autorizzativo. Dette opere hanno tra l'altro comportato un incremento di volumetria non assentibile. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale, non risultando assentibile l'incremento di cubatura eseguito in difformità con il progetto depositato, sono stati stimati i costi delle necessarie opere di ripristino e

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

decurtati dal valore pieno di mercato dell'immobile in esame. 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 alla relazione peritale.

L'immobile risulta dotato di unico accesso dal piano terra, mentre l'accesso al piano interrato (allo stato possibile per il tramite di una scala inserita in altra proprietà), conformemente al progetto in variante, è possibile attraverso una scala a chiocciola al momento non presente. Anche dei costi necessari per l'esecuzione dell'accesso al piano interrato si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene; pertanto, anche in tal caso per ogni dettaglio di merito si fa rinvio alla relazione peritale. I due piani hanno altezza utile pari a 3,00m (il piano terra) e 2,90m (il piano interrato). Allo stato, il piano terra è composto da un ampio unico salone espositivo a destinazione commerciale, da uno spazio coperto adibito a laboratorio e da una superficie scoperta perimetrale, il tutto per complessivi 395,84 mq. Il piano interrato è costituito da un unico ambiente privo di partizioni per complessivi 368,54 mq coperti.

Come emerge dai documenti catastali e dichiarato nei titoli di provenienza (in particolare atto di asservimento del Notaio Visco in data 13/09/1995), le volumetrie indicate nel progetto e nella variante in corso d'opera (inferiori a quelle complessivamente realizzate) sono state possibili in virtù di un asservimento di altri suoli di proprietà dell'esecutato e non oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto l'immobile risulta classificato in corso di costruzione, sebbene risulta ultimato nelle sue opere edili sia primarie, sia di completamento, sia di finitura, nonché negli impianti. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni. Trattasi di una porzione di fabbricato sviluppata su due livelli di forma irregolare, con affaccio esclusivamente a Sud e ad Est. Esso confina a Sud e ad Est con la via XXXXXXXX, a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla 5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064, salvo altri.

L'immobile 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 pietra naturale per i pavimenti. In buono stato sono anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre).

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.1.

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

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

Allo stato risulta con classamento di cat. F/3 e pertanto privo di rendita.

Nel fabbricato, a cui appartiene il cespite in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'immobile non è servito da ascensore.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà dell'immobile è pari a **€ 229.106,52** dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€ 206.195,87**.

2.4.2. Lotto n.2.

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà dell'immobile adibito a civile abitazione, temporaneamente ultimato solo allo stato rustico e non abitabile, con superficie utile calpestabile coperta di 67,85mq (oltre ad un ampio terrazzo al livello che, contrariamente alle previsioni progettuali, complessivamente è di 163,63mq), ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Castrese, con accesso dalla via XXXXXXX, al piano primo, al momento per il tramite di una proprietà estranea alla presente procedura esecutiva.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati alla più recente pratica edilizia (Variante al PdC n.104 del 1995) 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 dell'Amministrazione comunale è stato possibile individuare e quantificare le opere eseguite in difformità del titolo edilizio autorizzativo. Dette opere hanno tra l'altro comportato un incremento della superficie scoperta adibita a terrazzo. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale, sono stati stimati i costi delle necessarie opere di ripristino e decurtati dal valore pieno di mercato dell'immobile in esame. Dei costi necessari per sanare le difformità si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia alla relazione peritale.

Allo stato l'appartamento risulta dotato di unico accesso dal primo piano di una proprietà estranea alla presente procedura esecutiva, ciò in contrasto con le previsioni del progetto in variante, che invece prevede una scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il primo. Anche dei costi necessari per l'esecuzione dell'accesso al primo piano si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene; pertanto, anche in tal caso per ogni dettaglio di merito si fa rinvio alla relazione peritale. Il piano ha altezza utile pari a 2,93m. Allo stato,

ing. XXXXXXX XXXXXX

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

l'appartamento è al rustico, non ha partizioni interne, ha una superficie netta coperta pari a 67,85mq e non presenta le opere di finitura, gli infissi esterni ed interni e gli impianti a servizio; il cespite è completato da uno spazio scoperto adibito a terrazzo per complessivi 163,63mq.

Anche per questo cespite, come emerge dai documenti catastali e dichiarato nei titoli di provenienza (in particolare atto di asservimento del Notaio Visco in data 13/09/1995), le volumetrie indicate nel progetto e nella variante in corso d'opera (inferiori a quelle complessivamente realizzate) sono state possibili in virtù di un asservimento di altri suoli di proprietà dell'esecutato e non oggetto della presente procedura esecutiva. In catasto l'immobile risulta classificato in corso di costruzione; questo confina a Nord e ad Ovest con edifici rispettivamente insistenti sulla p.lla 343 e sulla p.lla 5069 ed in piccola parte sulla p.lla 5064, a Sud e ad Est con la via XXXXXXXX, salvo altri. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro; come rilevato in sede di accesso, l'unità immobiliare pignorata [cfr. all. n. 07] risulta utilizzata promiscuamente come spazio living di un'adiacente abitazione non soggetta a pignoramento, ad essa collegata mediante l'apertura di un vano di intercomunicazione.

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.2. Allo stato risulta con classamento di cat. F/3 e pertanto privo di rendita.

Nel fabbricato, a cui appartiene il cespite in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'immobile non è servito da ascensore.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà dell'appartamento è pari a **€ 17.828,31** dal quale ne deriva, con le riserve espresse al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€ 16.045,48**.

2.5. Quesito n.5.

Il fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla causa in argomento comprende una certificazione notarile redatta in data 20 novembre 2020 dal dott. Antonio Fuccillo, notaio in Sezze (LT). Detta certificazione, prodotta sulla base delle risultanze delle consultazioni dei Registri Catastali di Caserta ed Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto a Caserta l' 8/10/2020 n.ri 28716/21410, a decorrere dall'atto di

ing. XXXXXXX XXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

donazione del 12/06/1996 (atto “*inter vivos*” a carattere traslativo) del notaio Lucio Visco trascritto in Caserta in data 28/06/1996 R.G. 14380 R.P. 11589 e fino alla data dello stesso 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, la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all’immobile pignorato. In particolare, come argomentato nel par. 2.0, con l’atto di donazione, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, i sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (genitori dell’esecutato) donavano, tra l’altro, i suoli di cui al C.T. al Fg. 57 mappali nn. 5023, 5025, 5026 e 5027 da cui, come dettagliatamente argomentato nel par. 2.3. ne è disceso il suolo su cui è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti pignorati (NCEU Sessa Aurunca Fg. 57 p.lla 5086 sub.1 e sub.2).

Rinviando al par. 2.3 per il dettaglio della cronostoria dei frazionamenti dai mappali di impianto meccanografico sino alla situazione attuale, conformemente a quanto ricostruito dal notaio Antonio Fuccillo ed a quanto integrato dallo scrivente, in sintesi si riporta una tabella sinottica che richiama tutte le informazioni relative alle ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà, con le relative trascrizioni, intervenuti 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.

Intestatari precedenti	Nuovi intestatari	Data	Titolo	Rif. Catastali	Registrazione formalità
XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	20/12/1990	-compravendita: Gennaro Fiordiliso 20/12/1990 Rep.24773	C.T. S. Auru. Fg.57 p.lla 416 p.lla 418;	Trascr. CE

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
Xxxxxx Xxxxx xxxxxxx xxxxxx Xxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx	30/06/1994	-compravendita: Gennaro Fiordiliso 30/06/1994 Rep.41363	C.T. S. Auru. Fg.57 p.lla 5006;	Trascr. CE
xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx	12/06/1996	- donazione: Lucio Visco 12/06/1996 Rep.46897 Racc.10597	C.T. S. Auru. Fg.57 p.lla 5023 p.lla 5025 p.lla 5026 p.lla 5027	Trascr. CE 28/06/1996 nn.14380/11589

Tab.1. Trasferimenti di proprietà dall'atto traslativo "inter vivos" di almeno venti anni dal pignoramento.

Rinviando per ogni dettaglio a quanto esposto nel par. 2.3, in riscontro alle richieste del quesito, si fa presente che tutti i frazionamenti e le variazioni catastali argomentati nel par. 2.3 ed inerenti le part.lle 416 e 418 e quelle da queste ultime originate negli anni, tra il 20/12/1990 ed il 12/06/1996, nonché quelle inerenti la part.lla 5006 e quelle da questa originate negli anni, tra il 30/06/1994 ed il 12/06/1996, sono state eseguite dai sigg. xxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxx; analogamente i frazionamenti e le variazioni catastali di cui pure si è esposto ed inerenti le part.lle 5023, 5025, 5026 e 5027 e quelle da queste ultime originate successivamente al 12/06/1996, sono stati eseguiti dall'esecutato sig. xxxxxxxxxx xxxxxx. In particolare il mappale del CT correlato al fabbricato contenente i cespiti pignorati è, come detto il n. 5086; questo è stato originato dalla variazione geometrica e fusione del 6/12/1999 (prot. CE 23468.1/1999) delle part.lle n.5066 e n.5070, a loro volta originate rispettivamente dalle particelle n.5023 e n.5025.

Come tra l'altro confermato anche nel citato atto di donazione del dott. Visco del 12/06/1996, la concessione edilizia n.104/95 rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca in data 22/05/1995 sulla particella 5086, finalizzata alla costruzione del piccolo fabbricato contenente i due immobili pignorati, era originariamente rilasciata ai sigg. xxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxx e, successivamente alla donazione, volturata in favore del donatario sig. xxxxxxxxxx xxxxxx. Detta concessione edilizia subordinava l'esecuzione del fabbricato all'asservimento di ulteriori particelle catastali di proprietà dell'originario richiedente sig. xxxxxxx xxxxxxxx (oggi di piena proprietà dell'esecutato), dal momento che il Programma di Fabbricazione (strumento urbanistico e regolatore edilizio del Comune di Sessa Aurunca ai tempi della richiesta) imponeva valori limite di superficie massima copribile e di volume edificabile insufficienti, attesa la cubatura del

ing. xxxxxxx xxxxxxx

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

costruendo corpo di fabbrica e la consistenza della sola particella n.418 (8,75 are). Per tale motivo, con ulteriore atto del notaio Lucio Visco [cfr. all. n. 03] del 13/09/1995 (rep.45084 racc.10014, trascritto a Caserta in data 15/09/1995 nn.19367/15910), in ottemperanza alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, venivano asservite al mappale n.418 (in favore dello stesso Comune di Sessa Aurunca e contro i comproprietari XXXXXXXX-XXXXXXX) le particelle n.416 e n.5006 per una consistenza complessiva asservita pari a 17,91 are. Attualmente l'atto di asservimento impone ancora i suoi effetti, vincolando immobili estranei alla presente procedura esecutiva.

I riferimenti catastali indicati nei titoli e nelle relative trascrizioni delle formalità sono congruenti con la storia catastale del bene pignorato esposto nel par. 2.3.. In linea con le indicazioni del mandato è stato acquisito in via integrale l'atto di donazione dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX al sig. XXXXXXXX XXXXXX, del notaio Lucio Visco in data 12/06/1996, nonché l'atto di asservimento sopra esposto del notaio Lucio Visco in data 13/09/1995 [cfr. all. n. 03].

In allegato alla presente sono riportati il primo atto ultraventennale richiamato nella soprastante tabella (Visco 12/06/1996 rep.46897 racc.10597) [cfr. all. n. 03] ed i documenti scaturiti dalla visura ipotecaria eseguita sia sul nominativo dell'esecutato (XXXXXXX XXXXXX), sia sugli immobili pignorati, identificati sulla scorta dei loro recenti identificativi catastali [cfr. all. n. 09]. La prima formalità in cui si rinvencono i nuovi identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento è l'iscrizione del 28/04/2003 R.G.12039 R.P.1794 (corredata da annotazione di cancellazione totale n.3790 del 5/06/2009), con la quale l'esecutato concedeva ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

In definitiva, dai documenti in parola, tralasciando le formalità non inerenti e quelle cancellate, si ha conferma che quelle pregiudizievoli rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva, registrate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta dell'Agenzia delle Entrate, sono essenzialmente quelle riportate nella citata certificazione notarile del dott. Antonio Fuccillo. Pertanto, in dettaglio, le **formalità pregiudizievoli** registrate presso la competente Conservatoria (Caserta) risultano:

- **iscrizione contro** del 17/05/2007 – Registro particolare 11063 e Registro Generale

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

31591, per effetto di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Banca di Credito Cooperativo del Garigliano Società cooperativa per Azioni" c.f. 01824040594 per capitale di 160.000 € e per un totale di 320.000 € contro l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX per il diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.la 5086, sub. 1 e sub.2 in corso di costruzione). Si osserva che nel titolo della presente procedura esecutiva (atto di mutuo ipotecario del notaio Sorgenti degli Uberti del 26/05/2009) è precisato che detta formalità sarebbe stata cancellata perchè il debito sarebbe stato estinto con il ricavo del mutuo di cui al titolo in parola. Tuttavia nell'ispezione ipotecaria tale cancellazione non risulta;

- **iscrizione contro** del 1/06/2009 – Registro particolare 6040 e Registro Generale 26073, per effetto di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Banca di Credito Cooperativo del Garigliano Società cooperativa per Azioni" c.f. 01824040594 per capitale di 180.000 € e per un totale di 360.000 € contro l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX per il diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.la 5086, sub. 1 e sub.2 in corso di costruzione). Questa formalità è conseguente al titolo (atto di mutuo ipotecario del notaio Sorgenti degli Uberti del 26/05/2009) della presente procedura esecutiva. Detta iscrizione è corredata da un'annotazione del 12/12/2017 R.P. 5016 e R.G. 40374 relativa al titolo del notaio Antonio Fuccillo del 17/11/2017 rep/racc 28810/17282 con la quale si iscrive l'aumento della durata del mutuo concesso, la riduzione del suo tasso e la variazione dell'ammortamento;

- **trascrizione contro** del 8/10/2020 – Registro particolare 21410 e Registro Generale 28716, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 3/09/2020 rep.4664/2019, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino- Società Cooperativa (c.f. 00076300599) e contro l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.la 5086, sub.1 e sub.2 in corso di costruzione). Questa formalità attiene alla presente procedura esecutiva.

Negli atti notarili e nelle relative trascrizioni delle formalità i dati catastali riportati sono congruenti con la storia catastale del bene pignorato esposta nel par. 2.3.

In conclusione, per esaustività di risposta al quesito in titolo, in linea con le prescrizioni del

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

mandato, alla presente si allega uno stralcio dell'attuale foglio di mappa catastale "vax" [cfr. all. n. 02], con evidenziata la particella interessata n.5086 (del C.T.) del foglio 57 che, come già argomentato nel precedente par. 2.3, rappresenta, il mappale correlato del CT del Comune di Sessa Aurunca su cui insiste il fabbricato contenente gli immobili pignorati.

2.6. Quesito n.6.

L'immobile, come detto in precedenza, ricade nel perimetro della frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca non distante dal centro abitato di tale frazione e dall'arteria stradale S.P.81. La tipologia della costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni pignorati è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia recente. Attualmente la costruzione si presenta in parte completata ed in parte visibilmente ancora non ultimata, con particolare riferimento alla parte destinata ad abitazione (lotto n.2); ciò in linea con la classificazione catastale dei due subalterni in cui risulta suddivisa l'intera costruzione che, come detto in precedenza, sono classificati "F3", ovvero in corso di costruzione.

In seguito all'accesso svolto in data 5/02/2021 si è constatato che i cespiti pignorati piuttosto che rappresentare beni autonomi in costruzione, rappresentano volumetrie in costruzione (in più o meno avanzato stato di costruzione) finalizzato all'ampliamento della proprietà contigua ed adiacente, non oggetto di pignoramento: ne è prova la presenza esclusivamente nella proprietà limitrofa -a mero titolo di esempio- dell'unica scala di collegamento del piano interrato per il locale commerciale e del primo piano per l'appartamento, dei servizi igienici, degli uffici e del retrobottega, dell'ingresso principale sia del locale commerciale, sia dell'appartamento al piano superiore. In sede di accesso, inoltre, sebbene i cespiti siano ancora formalmente non ultimati, è stata anche constatata la realizzazione di alcune opere edili non presenti nel progetto in variante assentito dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca. Ne consegue che, come meglio dettagliato nel seguito, ai fini della stima economica dei due cespiti, risulterà necessario prevedere, per ciascuno dei due beni pignorati, due elenchi di lavorazioni edili necessarie sia per il ripristino

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

dello stato di fatto a quello di progetto assentito, sia per l'adeguamento funzionale dei cespiti indipendenti.

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi, sono state consultate le dichiarazioni rese nell'atto notarile ultraventennale di donazione del notaio Lucio Visco in data 12/06/1996 [cfr. all. n. 03]. Dal documento emerge che sulle porzioni di terreno a suo tempo donate all'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX esisteva già precedente concessione edilizia n.104/95 rilasciata dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca in data 22/05/1995 intestata ai donanti e con il diritto di voltura a favore del donatario.

In ossequio alle indicazioni contenute nel quesito, pertanto, dalla data di rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Sessa Aurunca emerge inequivocabilmente che l'edificazione del fabbricato contenente i due cespiti pignorati è certamente successiva al 1/09/1967 e la concessione rappresenta il primo titolo edificatorio sul suolo oggetto della donazione. Sulla scorta di dette indicazioni sono state eseguite ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, con il principale scopo di rintracciare la documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonché le eventuali istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati.

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'interpellato Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale ha attestato con nota prot. n.17019 del 15/07/2021 [cfr. all. n. 10] che, in riferimento all'immobile pignorato, la consultazione degli archivi ha fornito unicamente riscontro relativamente all'esistenza di due pratiche inerenti altrettante concessioni edilizie relative agli immobili in esame: la pratica n.9/1995 (relativa alla C.E. n.104/95) e la pratica n.128/96 (relativa alla C.E. n. 92/96 quale variante in corso d'opera).

Con la concessione edilizia n.104/1995 il Comune di Sessa Aurunca autorizzava i richiedenti sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (genitori dell'odierno esecutato) ad eseguire la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con sottostante negozio. Dagli allegati grafici di progetto, rinvenuti presso gli archivi dell'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 10], si può

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

verificare la congruenza (e soprattutto le discrepanze) tra le opere in progetto e lo stato attuale. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo e dai grafici consultati si evince che la costruzione autorizzata consiste in un corpo di fabbrica unico, con struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi, suddiviso su tre livelli (uno totalmente interrato e due fuori terra); il piano interrato ed il piano terra, tra loro collegati unicamente da una scala a chiocciola, hanno una destinazione d'uso commerciale. Il progetto di questa parte di fabbricato destinata a negozio ed a deposito interrato, comprende anche al piano terra una parte antistante coperta ma non compagnata destinata a parcheggio per automezzi. I due piani del negozio sono ovviamente autonomi e da progetto si evince che l'attività commerciale vera e propria è svolta al piano terra, mentre il piano interrato è principalmente adibito a deposito; si osserva che da progetto non risulta individuata nessuna porzione destinata ad ambienti di servizio (retrobottega, bagno, spogliatoi, ecc.). Il primo piano dell'edificio, con cubatura inferiore rispetto agli altri due, risulta unicamente destinato ad abitazione, suddiviso in due ambienti residenziali ed un bagno. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala a chiocciola che dal piano terra raggiunge l'ingresso dell'appartamento. La superficie scoperta è delimitata da un muro che separa la parte praticabile e quella non praticabile del terrazzo scoperto.

Con la concessione edilizia n.92/1996 il Comune di Sessa Aurunca autorizzava i richiedenti sigg. XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX ad eseguire in variante rispetto alla rilasciata C.E. n.104/95 la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con sottostante negozio. Dagli allegati grafici di progetto, anche questi rinvenuti presso gli archivi dell'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 10], oltre a verificare le differenze con il precedente progetto assentito, si può ancora una volta rilevare le differenze che sussistono tra le opere in progetto e lo stato attuale. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo si apprende che la richiesta concessione in variante deriva da un errore progettuale iniziale dovuto ad una non aggiornata rappresentazione catastale degli immobili. Pertanto, pur immutato il progetto nella sua morfologia, risultano variare alcune misure della costruzione.

ing. XXXXXXX XXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

L'attuale stato dei luoghi non coincide con quanto graficamente riportato nei grafici allegati alla C.E. n. 92/96; inoltre dalla documentazione archiviata, la pratica edilizia in esame non risulta corredata da nessuna documentazione inerente l'ultimazione dei lavori, nonchè l'agibilità e l'abitabilità dell'edificio costruito, bensì unicamente un'istanza di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, riscontrata con esito favorevole in data 1/03/2001.

Con il sopralluogo si è rigorosamente verificato che, rispetto al progetto assentito dal Comune di Sessa Aurunca, oltre a rilevare l'incompiutezza di alcune opere in progetto, si rileva qualche difformità tra quanto rappresentato nei grafici e lo stato reale dei luoghi; per la parte ad uso commerciale dette difformità principalmente consistono in incrementi di cubatura rispetto a quella assentita, nonchè in una continuità con l'edificio adiacente (non oggetto di questa procedura), nella presenza di due ampi lucernari circolari per l'illuminazione del piano interrato e nella presenza di un muretto perimetrale. Nella parte destinata ad uso abitativo, anche questa assolutamente non ultimata, le principali difformità rispetto al progetto assentito riguardano la netta maggiore consistenza del terrazzo scoperto al livello dell'abitazione, una mancata corrispondenza tra le finestre e le porte-finestre indicate nel progetto e quelle rilevate, nonchè la presenza di una parte di copertura perimetrale realizzata con tegole. Anche per l'appartamento del primo piano si rileva una continuità con l'adiacente edificio non oggetto di questa procedura.

Dalla documentazione della concessione in variante si apprende che allo stato risultano scaduti i termini per l'ultimazione delle opere di cui alla concessione edilizia in variante rilasciata; pertanto l'ultimazione delle lavorazioni e l'adeguamento delle difformità necessitano del rilascio di un nuovo titolo autorizzativo del Comune di Sessa Aurunca.

Sebbene i beni pignorati siano anche formalmente non ultimati, lo scrivente ha eseguito una ulteriore specifica ispezione presso gli Uffici del Comune di Sessa Aurunca, al fine di individuare eventuali (ma in verità poco probabili) istanze di condono eventualmente pendenti o concluse sui beni pignorati. All'esito dell'ispezione è emerso che nessuna documentazione risulta presente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico preposto alle pratiche di condono, principalmente in

ing. XXXXXXX XXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

riliferimento ad istanze inoltrate ai sensi della e L.326/03 (cronologicamente unico riferimento normativo possibile). Come provato dall'allegata foto satellitare [cfr. all. fotografico] alla data del 13/03/2003 i cespiti in esame erano già in costruzione.

Con la nota prot. n.17019 del 15/07/2021 [cfr. all. n. 10] l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca ha precisato che lo strumento pianificatorio urbanistico ancora vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto 10 bis in data 12/04/1972 dal Presidente della Giunta Regionale della Campania, risultando definitivamente invalidato il PRG adottato dalla stessa Amministrazione con Delibera commissariale n.4 del 11/09/1997. Ne consegue che anche ai tempi del rilascio della CE n.104/95 e della CE in variante n.92/96 lo strumento urbanistico vigente era anche il Programma di Fabbricazione. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 10] rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 14/07/2021 emerge che il fabbricato contenente i due beni pignorati risulta classificato nella zonizzazione del Programma quale zona "C10"; in detta zona le prescrizioni urbanistiche in essere prevedono, tra l'altro, un $IF=0,5mc/mq$ (Indice Fondiario), un $IT=0,38 mc/mq$ (Indice Territoriale), una $H_{max}=7,5m$ (altezza massima), un $NP=2$ (numero di piani) ed un $RC=1,4 mq/mq$ (Rapporto di copertura).

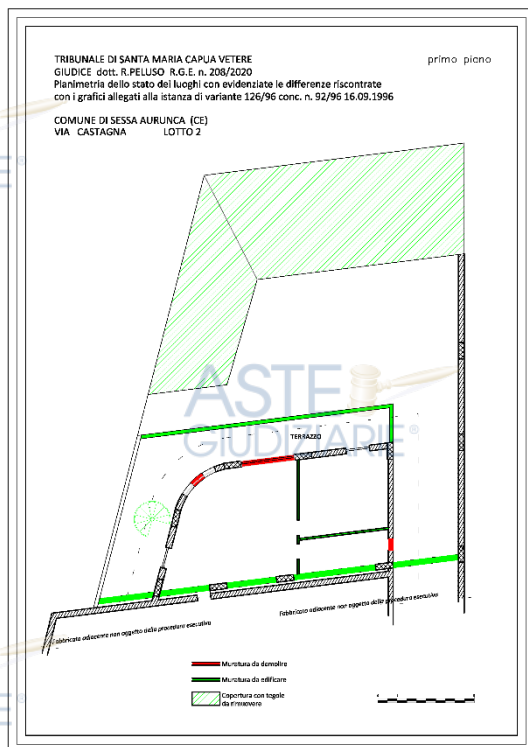
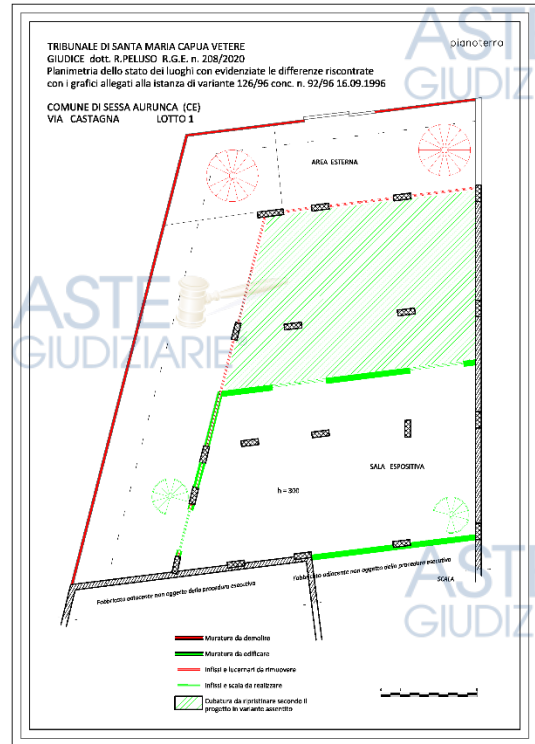
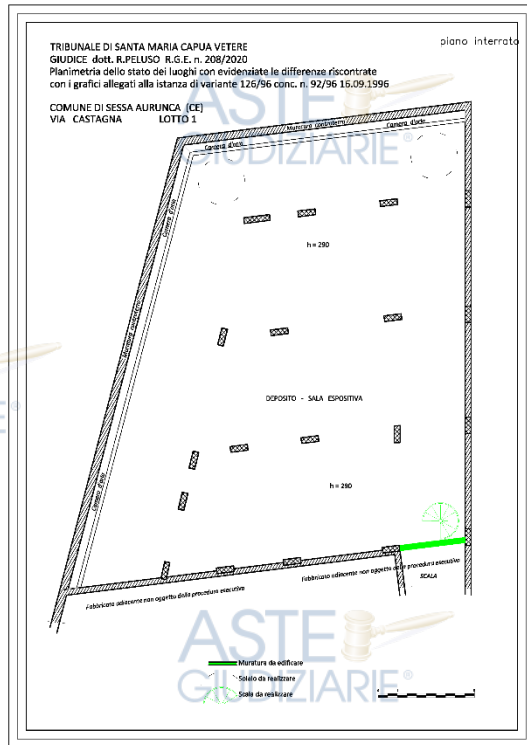
Dall'incartamento di progetto inerente la CE 92/96 presente presso gli archivi dell'Amministrazione comunale emerge la verifica favorevole della compatibilità urbanistica del progetto, risultando ammissibili le caratteristiche morfologiche e volumetriche della costruzione, oltre che in linea con gli standard urbanistici di zona, ciò anche in virtù dell'asservimento reso con l'atto del Notaio Visco in data 13/09/1995 a favore delle particelle su cui è stato realizzato l'edificio. Conseguentemente la Commissione urbanistica in data 27/07/1996, in seguito alla disamina ed alla istruttoria del progetto in variante, non poteva che esprimere definitivo parere favorevole, con la sola prescrizione di verificare gli oneri ed i costi previsti per il rilascio del titolo autorizzativo, successivamente avvenuto in data 16/09/1996. Dalla relazione tecnica allegata al progetto originario si evince che il progettista, per il rispetto degli standard urbanistici, ha precisato che la volumetria inerente il parcheggio coperto al piano terra è escluso dal calcolo sia della

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

superficie coperta, sia della cubatura complessiva, conformemente alle disposizioni di cui all'art.30 del vigente Regolamento Edilizio.

Operando un confronto tra lo stato di fatto e lo



stato di progetto (assentito con concessione edilizia) di cui alla C.E. n.92/96, oltre a verificare l'effettiva incompletezza di alcune opere previste, si evince anche la presenza di alcune difformità realizzate in corso d'opera; l'obliterazione di queste ultime ed il completamento delle opere previste devono essere l'oggetto di un nuovo titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, posto che l'ultima concessione rilasciata risulta datata di oltre 25 anni. Le lavorazioni per l'obliterazione delle difformità avranno quale scopo quello di

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

ricondere la costruzione alle previsioni del progetto assentito, le opere per il completamento dovranno rendere funzionali, agibili ed autonomi i beni immobili che allo stato sono sia formalmente che concretamente ancora non ultimati.

Relativamente alle difformità, nelle tabelle seguenti sono schematicamente elencate, per ciascuno dei due beni pignorati, le discrasie rilevate in occasione del sopralluogo, rispetto allo stato di progetto assentito; in maniera del tutto analoga, nelle tabelle successive sono anche riportati gli elenchi delle opere necessarie per il completamento funzionale di ciascuno dei due beni pignorati.

<i>immobile</i>	<i>difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. 92/96</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.la 5086 sub.1	- presenza di due lucernari per l'illuminazione del piano interrato; - presenza di un muretto perimetrale al piano terra; - incremento di cubatura dell'edificio finalizzato alla maggiorazione della superficie coperta adibita ad esposizione ed a discapito della parte in progetto adibita a parcheggio; - assenza di murature di separazione con la proprietà adiacente e non oggetto della presente procedura esecutiva;

Tab.: 2. Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. 92/96 Sub.1 (lotto n.1).

<i>Immobile</i>	<i>difformità rispetto al progetto di cui alla C.E.92/96</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.la 5086 sub.2	- presenza di una parziale copertura a due falde con tegole; - annessione all'immobile della intera superficie scoperta adibita a terrazzo (in seguito all'assenza di un muro perimetrale di limitazione presente in progetto in variante assentito); - assenza di un muro di tombagno in adiacenza alla proprietà contigua estranea alla presente procedura esecutiva; - difformità delle aperture/vani adibiti a finestra e porta/finestra; - assenza di partizione interna della superficie coperta.

Tab.: 3. Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. 92/96 Sub.2 (lotto n.2).

<i>Immobile</i>	<i>opere necessarie per il completamento funzionale</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.la 5086 sub.1	- inserimento di un collegamento verticale tra il piano terra ed il piano interrato (attualmente l'accesso al piano interrato avviene attraverso una scala ubicata in altra proprietà contigua). - inserimento di servizi igienici totalmente mancanti in progetto (allo stato sono presenti nella proprietà contigua estranea alla presente procedura esecutiva); - realizzazione di murature di tombagno per la separazione del cespite dall'immobile contiguo e conseguenti opere edili di finitura; - adeguamento e sezionamento dell'impianto elettrico nella sola parte relativa al cespite oggetto di pignoramento.

Tab.: 4. Opere necessarie per il completamento funzionale del Sub.1 (lotto n.1).

<i>Immobile</i>	<i>opere necessarie per il completamento funzionale</i>
-----------------	---

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 5086 sub.2	- inserimento di un collegamento verticale tra il piano terra ed il primo piano (attualmente l'accesso al primo piano avviene attraverso un varco ubicato in altra proprietà contigua); - edificazione dei tramezzi per la separazione degli ambienti interni e conseguenti opere edili di finitura; - realizzazione di una muratura diOMPAGNO in adiacenza alla proprietà contigua; - realizzazione delle finiture edili relative alle murature esistenti ed alla pavimentazione; - realizzazione di impianto elettrico; - realizzazione di impianto idrico di carico e scarico; - posa in opera di infissi.
--	---

Tab.: 5. Opere necessarie per il completamento funzionale del Sub.2 (lotto n.2).

Si precisa che, in merito al ripristino delle superfici originariamente adibite a parcheggio secondo il progetto assentito, non avendo rinvenuto elaborati di progetto inerenti calcoli statici delle strutture portanti, allo stato non si è in grado di poter affermare che effettivamente l'esecuzione del solaio di separazione tra il piano interrato ed il piano terra sia rispondente ad un progetto in cui siano state eseguite adeguate verifiche di carico e soprattutto di carrabilità delle strutture portanti; siano esse inerenti gli orizzontamenti, sia l'intelaiatura in c.a.. In altri termini allo stato non si è in grado di verificare se l'esecuzione del solaio del piano terra e delle strutture portanti verticali ed orizzontali siano state eseguite già immaginando l'annessione delle superfici alle zone adibite alla vendita, oppure se tale scelta comunque ha presupposto il calcolo e la realizzazione di una porzione della superficie carrabile.

La mancata esibizione da parte dell'esecutato e l'assenza presso gli archivi dell'Amministrazione comunale di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nei due cespiti fanno ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale conseguenza delle modifiche apportate in più riprese ed in ultimo in tempi evidentemente recenti, sia una conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in corso d'opera in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite in corso d'opera negli immobili in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

Scaduto il titolo concessorio in variante, rilasciato in data 16/09/1996, l'obliterazione delle modifiche eseguite in corso d'opera in discordanza con il progetto originariamente assentito e l'esecuzione delle necessarie opere di completamento ancora non realizzate, attenendo complessivamente ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.10 c.1 lett.c) “...interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, ... comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42..." presuppongono inevitabilmente il rilascio di un ulteriore titolo autorizzativo per la realizzazione di opere che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinati a permesso di costruire. Tuttavia, l'art. 23 dello stesso DPR 380/01 dispone che gli interventi di cui al citato art.10 c.1 lett.c), in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA).

Con detto titolo è possibile procedere al completamento dell'intervento complessivo in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento del rilascio della concessione edilizia, sia allo stato attuale, in vigenza del Programma di fabbricazione. Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione, il responsabile o il proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo autorizzativo, previa ripresentazione del progetto e deposito dei calcoli al competente Genio Civile. Il titolo autorizzativo in parola non presuppone il pagamento di ulteriori oneri di urbanizzazione e di costi di costruzione, bensì unicamente la corresponsione dei soli diritti di Segreteria (77,47 €) e delle spese di istruttoria (70,00 €).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10], si deduce che lo strumento pianificatore urbanistico allo stato vigente nel territorio comunale individua parametri di zona immutati oggi rispetto ai tempi del rilascio della concessione edilizia; ne consegue che le opere di completamento e di oblitterazione delle difformità risultano assentibili, parimenti a quanto favorevolmente verificato dalla Commissione edilizia propedeuticamente al rilascio della C.E. in data 16/09/1996. Sebbene il citato CDU contenga un'esplicita riserva cautelativa, non è esplicitamente annotata la vigenza di particolari vincoli nel sito in esame. A conferma di ciò nè l'elaborato 2.A.8 del PRG (sebbene non in vigore, tale elaborato rappresenta una sintesi dei vincoli presenti nella frazione di S. Castrese), nè le cartografie della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno riportano l'esistenza di vincoli in questa frazione di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10].

Al fine di quantificare gli oneri economici necessari per l'oblitterazione delle difformità in

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

corso d'opera e per l'adeguamento funzionale sono stati redatti specifici computi metrici estimativi [cfr. all. n. 08] contenenti nel dettaglio le opere edili necessarie; gli importi complessivamente sono riportati nella sottostante tabella.

<i>immobile</i>	<i>adeguamento funzionale</i>	<i>adeguamento al prog. assentito</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 5086 sub.1	€ 16.004,55	€ 23.249,40
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 5086 sub.2	€ 43.460,84	€ 4.682,89

Tab.: 6. Importi complessivi dei computi elaborati.

Quanto argomentato non rappresenta una possibilità di sanatoria di abusi realizzati, dal momento che formalmente i beni non risultano ancora ultimati; pertanto, ultimate le lavorazioni in forza alla SCIA in alternativa al permesso a costruire, ne consegue che, occorre prevedere alla formalizzazione della fine dei lavori ed al conseguente accatastamento definitivo dei due beni.

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato [cfr. all. n. 10], non risultando mai rilasciata da parte dell'Amministrazione Comunale una certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica.

2.7. Quesito n.7.

Come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario del 5 febbraio 2021 [cfr. all. n. 05], l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX ha dichiarato di occupare entrambi i cespiti oggetto di pignoramento: i locali a destinazione commerciale (catastalmente in corso di costruzione) sono pienamente utilizzati per esposizione finalizzata alla vendita di mobili ed oggetti di arredo per la casa (attività commerciale condotta in prima persona dall'esecutato), nonché l'immobile a destinazione abitativa, sebbene non ultimato, ma in continuità (per il tramite di un'apertura di un vano di passaggio) con l'abitazione di residenza dell'esecutato [cfr. all. n. 07]. Detta dichiarazione è acclarata dai fatti rilevati in occasione dell'accesso e non lascerebbe spazio ad ipotesi di eventuale locazione di entrambi gli immobili. Inoltre, dalla nota prot. CE-28672/2021 della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 11] emerge che non esistono registrazioni di contratti di locazione stipulati dal proprietario; pertanto l'attività

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

commerciale che di fatto è stata rilevata in occasione dell'accesso e l'occupazione dell'immobile a destinazione abitativa (pur volendo prescindere dalla classificazione catastale dichiarata F/3) sono esercitate dall'esecutato.

2.8. Quesito n.8.

Dall'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente, di cui si è riferito nel par. 2.5. [cfr. all. n. 09], si evince che allo stato non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano ulteriori procedimenti giudiziali civili pendenti; nel caso di specie, inoltre, non può ricorrere la circostanza di esistenza di provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; dai Registri Immobiliari, inoltre, non è stata riscontrata l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Dalla medesima ispezione ipotecaria si evince anche che non sussistono vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene. Inoltre, fino alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano registrate formalità derivate da provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, il fabbricato contenente i due beni pignorati è di proprietà dell'esecutato e non risulta la costituzione di un condominio.

Dall'originario atto notarile di provenienza (Visco del 12/06/1996) ed all'esito di alcune ricerche eseguite, non è emersa l'esistenza di alcun vincolo cogente di apposizione ministeriale storico-artistico sull'edificio contenente i beni pignorati; inoltre, dalla consultazione dei Registri Immobiliari non è emersa l'esistenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati, né risultano sequestri penali sull'immobile in esame.

Dall'atto notarile di asservimento (Visco del 13/09/1995), come già esposto nei precedenti paragrafi, si apprende che, al fine di consentire l'edificazione delle volumetrie in progetto (costituenti i beni oggetto di pignoramento), sono state asservite (a favore del Comune di Sessa Aurunca) altri terreni di proprietà dell'esecutato, estranei alla presente procedura esecutiva: anche nei registri immobiliari risulta vigente la trascrizione (obbligo edilizio) dell'atto di asservimento del notaio Visco del 13/09/1995 (rep.45084 racc.10014), registrata a Caserta in data 15/09/1995

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

ai nn.19367/15910 con cui venivano asserviti a favore del Comune di Sessa Aurunca i terreni di cui ai mappali n.418 (da cui, come argomentato nel par. 2.3., è originato il suolo in catasto p.lla 5086), n.416 e n.5006. In tal modo, in vigenza dell'asservimento, l'attuale cubatura e superficie complessiva dell'edificio gravante sull'attuale mappale n.5086 (contenente i due cespiti pignorati) trova giustificazione nelle limitazioni conseguenziali edilizie imposte alle particelle derivate dalla ex n.416 ed ex n. 5006.

Ad ulteriore risposta al quesito ed in riferimento al bene pignorato, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori vincoli sono stati consultati alcuni elaborati di sintesi del non più vigente PRG, nonché il PSAI della AdB distrettuale dell'Appennino Meridionale ed il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 06 e n.10].

Dalla cartografia del PdF è emerso che l'area in cui ricade l'immobile in esame non rientra in un territorio urbano di impianto storico con valore paesaggistico, nè produttivo, nè di difesa del suolo; non esistono nell'area vincoli di natura militare, nè paesaggistici, ambientali e dei beni culturali. Il sito in esame risulta anche esente da ogni vincolo imposto da norme, Decreti, Testi Unici e Leggi inerenti le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, per elettrodotto, cimiteriali, ecc., nonché da "vincoli di area vasta" imposti da strumenti pianificatori sovraordinati, ecc.

La consultazione della Cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatta dalla ex Autorità di Bacino Nazionale dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno non ha evidenziato l'esistenza, nel sito in cui sorge l'edificio, di alcun rischio nè idraulico nè idrogeologico, per cui non sussistono neanche particolari vincoli di apposizione scaturiti dal Piano Stralcio in parola [cfr. all. n. 10]. Nessun vincolo, inoltre, risulta esplicitamente richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot.n.16973 del 15/07/2021) rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 10].

L'inesistenza di un condominio non comporta effetti inerenti la gestione condominiale e la regolamentazione di cose/beni comuni. Inoltre, per quanto potuto accertare, non esistono né diritti demaniali, né specifici vincoli conseguenziali e gravanti sugli immobili pignorati.

In definitiva:

A): *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:*

- inesistenza di domande giudiziali;

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;
- esistenza di un atto di asservimento urbanistico a vantaggio della cubatura e della superficie edificata sulla particella n. 5086, a svantaggio delle particelle derivate dalla n.416 e n.5006 (trascr. del 15/09/1995 nn.19367/15910) [cfr. all. n. 03 e n. 09];
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, uso, abitazione a favore di terzi;
- inesistenza di imposizione di vincoli di apposizione ministeriale (storico-artistici o di settore e di altro tipo), fatti salvi quelli eventualmente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, sopra argomentati;

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

- inesistenza di iscrizioni ipotecarie non in relazione alla presente procedura esecutiva; allo stato, infatti, risultano accese le due iscrizioni correlate a favore della Banca di Credito Cooperativo del Garigliano Società cooperativa per Azioni del 17/05/2007 R.P.11063 R.G.31591 (sebbene nel titolo della presente procedura è precisato che sarebbe stata cancellata per estinzione del debito con il ricavo di nuovo mutuo) e del 1/06/2009 R.P.6040 R.G.26073 (quest'ultima corredata da un'annotazione del 12/12/2017 R.P. 5016 e R.G. 40374 con la quale, come dettagliato nel par. 2.5., si iscrive la modifica di alcune condizioni del mutuo;
- inesistenza di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella inerente la presente procedura esecutiva;
- in virtù delle difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6, ne consegue una necessaria regolarizzazione delle opere eseguite in difformità dal titolo autorizzativo; pertanto, per quanto esposto in precedenza, scaduta la validità temporale della C.E. 92/1996 (quale variante in corso d'opera della C.E. 104/1995) conformemente alle indicazioni del DPR 380/2001, ricorre l'obbligo di presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'ultimazione delle opere di funzionalizzazione già a suo tempo autorizzate, nonchè per il ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni progettuali assentite a suo tempo. Tale attività comporta la definizione e la quantificazione dei relativi oneri economici (computati in specifici computi metrici

ing. XXXXXXX XXXXXXX

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

[cfr. all. n. 08)], da portare in detrazione, come si vedrà in seguito, nella determinazione del prezzo base d'asta;

- in virtù di quanto argomentato nel par. 2.3 sulla necessità di aggiornamento catastale dell'immobile di cui al sub.1, sussiste l'obbligo di un aggiornamento catastale (DOCFA); ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale, il cui importo complessivo è pari a € 300,00. Tali oneri, come esposto nel seguito, sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.

2.9. Quesito n.9.

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

2.10. Quesito n.10.

Dagli atti notarili di provenienza e da quanto emerso in seguito all'ispezione ipotecaria non risulta dichiarato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non esiste nessun soggetto (pubblico o privato) a favore del quale sia costituito un eventuale diritto, né di eventuale affrancazione da pesi. Il debitore pignorato risulta pieno proprietario dell'appartamento in esame.

2.11. Quesito n.11.

Sulla scorta delle dichiarazioni rese in occasione dell'accesso dal sig. XXXXXXXX XXXXXX e di quanto in quella sede rilevato, risultando formalmente ancora in costruzione non sussistono spese di manutenzione degli immobili nè, per inesistenza di un condominio del fabbricato, sussiste una programmazione di spese ordinarie di gestione. Le spese per eventuali interventi d'emergenza vengono comunque a carico dell'esecutato, proprietario dei due cespiti costituenti l'edificio. La

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

principale spesa per la gestione e conduzione degli immobili del fabbricato è imputabile a costi dell'energia elettrica. Non esistono voci di spesa fisse imputabili ad interventi di straordinaria o ordinaria manutenzione in quanto queste spese sono definite all'occorrenza.

Su dichiarazione dell'esecutato, priva di riscontri formali, non sussisterebbero oneri pregressi non pagati inerenti la gestione del fabbricato. Inoltre, dall'esito dell'ispezione ipotecaria eseguita non è emerso che gli immobili siano mai stati oggetto di sequestro.

2.12. Quesito n.12.

2.12.a. Calcolo della superficie commerciale.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla prassi consolidata e della letteratura tecnica; quest'ultima, in particolare e conformemente a quanto riportato nei quesiti del mandato, principalmente riferita al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Quinta edizione -2018).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software applicativo.

Sebbene ritirata e sostituita dalla norma UNI 15733, il riferimento normativo di indirizzo più autorevole e principalmente impiegato per il computo delle superfici è la Norma UNI 10750, nelle sue varie edizioni ed il DPR 138/98; questi fissano -tra l'altro- le modalità per il calcolo della "superficie commerciale" di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Oltre alla citata norma, molto accreditate nell'ambito specifico delle stime immobiliari sono anche le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate; anche queste, infatti, convergono nell'impiegare la "superficie commerciale" quale riferimento convenzionale per la definizione della consistenza degli immobili.

In ottemperanza alle indicazioni dei citati riferimenti, devono essere calcolate le superfici calpestabili e quelle commerciali dei cespiti oggetto del pignoramento, compresi gli accessori e le pertinenze. La superficie commerciale, secondo quanto originariamente dettato dalle citate norme

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

è definita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine (fanno solo eccezione gli immobili indipendenti per i quali tale percentuale deve essere computata pari al 100%). Pertanto, in sintesi, i criteri di computo sono:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti perimetrali (100% per immobili indipendenti).

I criteri dettati dalla UNI 10750, in buona sostanza ripresi anche dal DPR 138/98 (allegato C) e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia delle Entrate, non coincidono esattamente tra loro: in particolare relativamente al computo delle superfici inerenti le aree di impronta delle murature perimetrali e delle pareti interne divisorie portanti non in comunione. L'OMI ed il DPR 138/98, infatti, introducono il 100% del valore della superficie con il limite di spessore di 50 centimetri nel caso delle murature perimetrali, e di 25 centimetri nel caso delle murature interne in comunione. In termini pratici i criteri delle due fonti normative possono divergere maggiormente nel caso degli edifici in muratura, rispetto a quelli intelaiati in c.a. e, nell'ambito degli edifici multipiano della prima tipologia, nel confronto tra i metodi riferiti a beni ubicati ai piani bassi di un edificio.

Inoltre, secondo le originarie indicazioni delle norme UNI, nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui alle superfici attinenti alle pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%, purchè non si ecceda il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici attinenti alle pareti divisorie interne.

Oltre al valore normale delle superfici di un immobile (quello delle superfici coperte a destinazione principale), vanno computate separatamente le superfici che presentano eccezioni o anomalie, quali le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine etc.). Per tali superfici viene applicato, nel calcolo, un coefficiente di differenziazione che permette di trasformare la

ing. XXXXXXX XXXXXX

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

superficie effettiva in superficie convenzionale e stabilire un valore proporzionalmente omogeneo a quello della “superficie principale”. In merito, per il computo della superficie commerciale di un immobile sia destinato ad uso residenziale, sia ad uso commerciale e produttivo, nel caso di superfici scoperte, definiscono i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini in appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- dal 25% all’ 80% delle cantine e soffitte (soppalchi) abitabili, non collegate/collegate all’unità principale.

In definitiva, per quanto sopra riportato, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle citate norme, il computo delle superfici per gli immobili in analisi è effettuato calcolando:

- il 100% delle superfici principali calpestabili coperte;
- il 25% delle superfici dei balconi e superfici scoperte degli immobili;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali;
- 35% dei patii e porticati;

Il computo delle superfici nette e commerciali per i due immobili oggetto dei due lotti di vendita è riportato nelle sottostanti tabelle.

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Area coperta P.T. (espositiva e laboratorio)	236,75	1	236,75
Area esterna P.T.	159,09	0,35	55,68
Area coperta S1 (espositiva e deposito)	368,54	1	368,54
<u>Totale</u>	<u>764,38</u>	<u>Coefficiente di computo</u>	<u>660,97</u>
Tramezzi divisorii non portanti S1	7,51	1	7,51
Muratura divisoria portante S1	0	0	0
Muratura perimetrale S1	28,46	0,5	14,23
Tramezzi divisorii non portanti PT	0	1	0
Muratura divisoria portante PT	0	0	0
Muratura perimetrale PT	9,13	1	9,13
Muratura perimetrale PT	21,76	0,5	10,88
<u>Totale</u>			<u>702,72</u>

Tab. 7.: Superfici calcolate del lotto n.1 (sub.1).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Ambiente unico	67,85	1	67,85
Terrazzo scoperto	163,63	0,25	40,91
<u>Totale</u>	<u>231,48</u>	<u>Coefficiente di computo</u>	<u>108,76</u>
Tramezzi divisorii non portanti	0	1	0
Muratura divisoria portante	0	0	0
Muratura perimetrale	4,84	1	4,84
Muratura perimetrale	11,26	0,5	5,63
<u>Totale</u>			<u>119,23</u>

Tab. 8.: Superfici calcolate del lotto n.2 (sub.2).

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

2.12.b. Stima del valore degli immobili.

1. Metodo di stima e fonte dei dati.

Si determina il valore venale degli immobili, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale l’unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

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

Lo standard di riferimento per l’attività valutativa è costituito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall’ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L’applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell’immobile oggetto di stima. In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l' *Income Approach*;

- il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato per entrambi i lotti in vendita; questi sono ubicati peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

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

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono comunque disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo (o comunque non completamente inerte). Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, sono state effettuate indagini su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (compreso il sito web della stessa Agenzia), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare e di qualche operatore economico del settore immobiliare referente per zona, per comparare i valori unitari di beni simili oggetto di compravendita.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

L'applicazione del metodo del confronto si basa quindi sulla comparazione diretta di un bene oggetto di stima, con altri immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di compravendita nella zona in esame, noti i prezzi, la superficie commerciale, le caratteristiche ecc., così da poter stabilire il valore unitario di riferimento, sul quale intervenire con opportuni specifici coefficienti di confronto determinabili in relazione alle caratteristiche del bene da stimare.

Per la stima economica degli immobili pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima. Questo metodo ha sempre ottenuto ottimi risultati e, soprattutto, ha dimostrato una stima più accurata del valore di un immobile rispetto alle altre metodologie di calcolo.

Pertanto, partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, si tiene conto dell'incidenza delle caratteristiche attraverso specifici coefficienti. Questi variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, dello stato conservativo, delle dotazioni, degli accessori, delle caratteristiche posizionali ecc.. Definiti tali coefficienti di merito, si ottiene il valore di mercato, pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario e per il prodotto dei coefficienti adottati.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli del lotto n.1, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, della vicinanza a strade di comunicazione, della capienza dell'immobile, della sua morfologia e delle altre caratteristiche intrinseche del bene.

Differenti sono le caratteristiche che incidono sulla stima economica per gli immobili analoghi a quelli del lotto n.2; questi hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della panoramicità, dell'esposizione, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, parzialmente servita e collegata con attrezzature pubbliche di tipo collettivo ed infrastrutture.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel biennio gennaio 2019-dicembre 2020, relativamente ad immobili residenziali ricadenti in San Castrese di Sessa Aurunca (in un

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

raggio di 1 km dalla via Xxxxxxx) non sono stati stipulati atti notarili relativi al trasferimento di beni immobili sia residenziali che commerciali. Ne consegue che il mercato immobiliare in questa frazione non risulta assolutamente vivace. Nello stesso biennio, invece, relativamente ad immobili residenziali ricadenti nel centro abitato di Sessa Aurunca (in un raggio di 1 km) sono stati stipulati n.41 atti notarili relativi al trasferimento di n.47 beni immobili; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo ad un immobile (residenziale di categoria A/2 di 8 vani catastali) per 210.000,00€, ad un atto relativo ad un singolo immobile ubicato verso la periferia del centro abitato (residenziale di categoria A/4 di 2,5 vani catastali) per 9.250,00€.

Sempre nel centro abitato di Sessa Aurunca, nello stesso periodo di osservazione, relativamente ad immobili commerciali sono stati stipulati n.5 atti notarili relativi al trasferimento di altrettanti beni immobili; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo anche questo ampio ed ancora fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo ad un immobile (commerciale di categoria C/2 di 142mq) per 100.000,00€, ad un atto relativo ad un singolo immobile ubicato più decentrato (commerciale di categoria C/1 di 38mq) per 15.000,00€.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili simili a quelli oggetto del pignoramento:

- operatori economici del settore di intermediazione immobiliare. La scelta è ricaduta su operatori commerciali eterogenei che dispongono di dati recenti relativi o a compravendite immobiliari di zona o a avanzate trattative di vendita. Per l'applicazione del metodo di stima adottato si ritiene utile il ricorso ai dati degli intermediari immobiliari poiché questi rappresentano una fonte diretta di dati e come tale questa fonte fornisce indicazioni qualitative e quantitative "puntuali" dello specifico mercato. I dati di mercato sono stati ricavati dai seguenti operatori economici:

- ✓ Homepal
- ✓ Sipontina Immobiliare

ing. Xxxxxxx Xxxxxxx

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- ✓ Celeste Immobiliare
- ✓ Immobiliare Giomar
- ✓ Immobiliare Sparagna
- ✓ Ag Immobiliare Miramare
- ✓ Sistemìa
- ✓ Simeoli Immobiliare
- ✓ Triade Immobiliare
- ✓ World Immobiliare
- ✓ Krono Immobiliare
- ✓ Orta Real Estate
- ✓ Gioia Immobiliare
- ✓ DRV Immobiliare
- ✓ Gabetti
- ✓ Opzione Casa
- ✓ Studio Casa
- ✓ casaweb.biz Immobiliare
- ✓ C.I.S. Real Estate (Morolo)
- ✓ D'Addario Ag. Immobiliare
- ✓ Ag. Immobiliare Miramare
- ✓ Immobiliare Giomar

I dati sono stati ricavati tramite un sito web specializzato (www.immobiliare.it), al quale fanno capo una pluralità di operatori commerciali, eterogenei tra loro per presenza sul territorio, per numero di trattative concluse ogni anno, per affermazione, per target, ma accomunati dalla zona in cui ricade il bene in vendita e dalla tipologia di immobile ricercato. Dalla consultazione del sito, interrogando uno specifico database, di pubblico accesso, con una ricerca mirata sulla tipologia di immobili (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di beni posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

rappresentati da offerte di cespiti in vendita e non da trattative concluse; ragione per cui i valori specifici di mercato ricercati sono determinabili indirettamente, ovvero successivamente ad una decurtazione mediamente pari al 15% (fonte Nomisma: Osservatorio Mercato Immobiliare). L'elenco di immobili così estrapolato è stato utilizzato come insieme di dati di confronto, costituito da 16 immobili commerciali e 25 appartamenti di comparazione, ubicati in Sessa Aurunca o in Comuni immediatamente confinanti e/o aventi caratteristiche confrontabili con gli immobili oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione dei valori unitari, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 12], ad esso si rinvia per ogni dettaglio informativo, sia inerente le valutazioni economiche specifiche degli immobili, sia inerente la determinazione di alcuni dei coefficienti correttivi sopra utilizzati.

- *L'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare.* Tale scelta è dovuta al fatto che con periodicità regolare questo operatore immobiliare provvede all'aggiornamento di accreditati listini immobiliari pubblicati on line sul web, riportanti in dettaglio, per tutti i Comuni di Italia, per quartieri e per zone, i valori unitari per immobili a varia destinazione d'uso. L'accesso a tale listino è pubblico e può avvenire attraverso il sito web dello stesso operatore. Il listino è elaborato sulla scorta di dati forniti da una pluralità di operatori commerciali accreditati, nonché da periti e consulenti tecnici; i dati utilizzati sono relativi a transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate. Dalla determinazione dei valori riportati sono escluse le situazioni squilibrate o atipiche o comunque non ordinarie. I dati utilizzati sono stati estrapolati da un database on line nel mese di aprile 2021, per quotazioni sia relative alla zona suburbana: Torelle, Lauro, S. Castrese [cfr. all. n. 12].
- *la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,* pubblicata sul sito web dell'Ente. Questa banca dati, pubblicamente consultabile on line, fornisce per ogni Provincia un intervallo del valore unitario di immobili a

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

differente destinazione d'uso, suddiviso per zone omogenee. La banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni, di pubblico accesso, relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dagli uffici provinciali. All'attività di questi uffici si affianca anche quella della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. La restituzione dei dati può avvenire anche tramite consultazione cartografica dell'Agenzia su sistema "GEOPOI", suddivisa per territori comunali in fasce/zone omogenee e per codici di zona, oltre che per microzona e riportante la tipologia edilizia prevalente della zona. L'interrogazione del database consente di ricavare, in funzione della tipologia del bene in osservazione e della sua destinazione d'uso, un intervallo di valori unitari racchiuso tra un minimo ed un massimo del valore di mercato, riferito a trattative di compravendita e/o di locazione; dunque la fonte restituisce non un valore mediato aritmeticamente rispetto alla zona in osservazione, bensì un intervallo del valore unitario di stima economica che individua il valore minimo e quello massimo relativo a trattative immobiliari. Il risultato dell'interrogazione preso a riferimento dallo scrivente è relativo al II sem. 2020 e la quotazione assunta è riferita alla fascia suburbana Torelle, Lauro, S. Castrese, codificata "E19" a destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 12].

2. Calcolo del valore unitario.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni riportate in tabella per beni analoghi al "lotto n.1" e

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario. Si osserva che, in riferimento alla valutazione OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stato assunto il valore minimo, dal momento che la quotazione prospettata, per assenza di dati utili dell'Agenzia delle Entrate, è riferita ad immobili commerciali siti nel centro storico del Comune:

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto per immobili comm. non nel centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	380,27 € (323,23 €)	-	-
Valore medio per immobili comm. in "buone e discrete condizioni" non in centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	384,85 € (327,12 €)	-	-
Valore medio per immobili oltre 150 mq (tra parentesi con decurtazione del 15%).	380,27 € (323,23 €)		
Valore minimo per immobili commerciali con stato conservativo "normale"- I sem.2019 in centro abitato del Comune.	-	800,00 €	-
Valore medio (fra parentesi) per immobili commerciali in zona	-	-	506,15–1.079,15€ (792,65 €)

Tab. 9.: Fonti utilizzate e valori proposti per il "lotto n.1".

Dai 5 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 513,25 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

Analogamente, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni riportate in tabella per beni analoghi al "lotto n.2" e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	780,58 € (663,49 €)	-	-
Valore medio per immobili in condizioni "da ristrutturare" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	538,95 € (458,10 €)	-	-

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	1030,50 € (875,93 €)	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in località San Castrese (fonte: "immobiliare.it")	360,00 €	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: II sem.2020. (tra parentesi il valore medio).	-	300,00 – 450,00 € (375,00 €)	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	279,77 – 410,06 € (344,92 €)

Tab. 10.: Fonti utilizzate e valori proposti per il "lotto n.2".

Dai 6 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 512,91 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

2.12.b.I "Lotto n.1".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);
- visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio);
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato condominiale;
- gli eventuali spazi condominiali;

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- *disponibilità del bene* (stato di possesso, stato locativo, ecc.);
- *stato di conservazione* (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato* (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, occorre valutare l'incidenza di questa caratteristica per l'immobile in esame che si sviluppa sia al piano terra (leggermente rialzato), sia al piano interrato. Non potendo operare, per carenza di dati utili, una comparazione con l'insieme dei beni presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 12]), possiamo valutare l'effetto del piano rispetto alle indicazioni fornite in letteratura. Accertato che l'altezza dei soffitti non supera i 4,5m (e quindi l'altezza di piano non è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene), si riconosce che il piano terra può disporre di un accesso carraio dal prospetto principale sino al confine perimetrale del magazzino, mentre il piano interrato è unicamente accessibile da una scala; ciò si traduce in una incidenza nulla della stima per la superficie del piano terra, nonché in una decurtazione della superficie utile riferita al solo piano interrato, in misura anche pari al 30%. Pertanto, considerato che la superficie commerciale del piano interrato è il 55,54% della superficie totale commerciale, operativamente si applica una decurtazione all'intera superficie commerciale dell'immobile pari al 55,54% del 30%, ovvero pari al 16,66%. La caratteristica in esame, valutata sulla scorta delle indicazioni presenti in letteratura e suggeriti nel mandato, è quindi quantificabile in misura di decremento pari al 16,66% sulla superficie totale.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di dati presi in esame [cfr. all. n. 12] è emerso che il mercato predilige locali di piccola quadratura a quelli di

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

ASTE GIUDIZIARIE® maggiori dimensioni, sebbene con minore versatilità commerciale, quale evidente conseguenza che le attività commerciali in zona sono principalmente svolte in negozi non di grandi dimensioni. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla metà degli immobili campione, valutata sulla scorta della serie di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura percentuale fino ad un valore percentuale pari a 13,55%; nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente di decremento pari a 6,78%.

ASTE GIUDIZIARIE® In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali commerciali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli al commercio, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli al commercio. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 12], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via, rispetto ad una visibilità intermedia o addirittura nulla; classificata "buona" la posizione commerciale dell'immobile in esame (requisito presente nel 38% degli immobili campione), si riscontra che tale caratteristica interviene rispetto alla media della zona in incremento del valore specifico, quantificabile in misura percentuale che al massimo risulta pari al 3,58%. Pertanto, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio a tale valore percentuale: 3,58%.

ASTE GIUDIZIARIE® In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificio prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE® In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recenti interventi edilizi su limitate parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento agli *spazi condominiali (o in comune)*, si è ritenuto che l'inesistenza di specifiche superfici o volumi condominiali ad uso comune, peraltro non frequenti nei locali terranei appartenenti ad altri edifici della zona, corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato non è occupato da terzi con un contratto di locazione registrato; pertanto, ai fini della stima economica del cespite, sulla scorta della serie di dati degli immobili di confronto [cfr. all. n. 12], verificato che il mercato predilige locali commerciali in zona con contratto di affitto in essere (per evidenti finalità di immediata rendita degli immobili locati), si riscontra che l'esistenza di un contratto di locazione (indipendentemente se opponibile o non alla procedura), riscontrabile solo su circa il 25% degli immobili campione, incide in maniera incrementale sul valore dell'immobile in esame: l'incremento è quantificabile in misura percentuale fino ad un massimo del 27,45%. Nel caso di specie si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 13,73%.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in "ottime condizioni". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico (si pensi alle finiture delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno del locale. L'evidente recente ristrutturazione dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti, pertanto, si traduce in un incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale incremento massimo può risultare pari al 25,85% e che l'ottimo stato di conservazione è riscontrabile solo su circa il 18,8% degli immobili di confronto della zona, nella quale, evidentemente, domina uno stato di conservazione di minore livello. Per tale caratteristica si adotta un valore incrementale pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 12,93%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, nel caso specifico, si ritiene che la mancanza di pertinenze corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

medio di zona e, pertanto, tale caratteristica occupa un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, si osserva che ciò, ai fini di una stima di un bene, comporta la preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'esecuzione delle opere di completamento funzionale e di ripristino da eseguire con SCIA e previo deposito calcoli strutturali presso il Genio Civile per il rilascio dell'autorizzazione sismica. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, in virtù di quanto calcolato e riportato nei computi allegati [cfr. all. n. 08], conformemente a quanto riportato in sintesi nella tab. 6 del par. 2.6, si ha che i costi delle opere per il completamento funzionale complessivamente sono pari a € 16.004,55, mentre i costi delle opere per l'adeguamento al progetto assentito sono pari a € 23.249,40, per un totale pari a € 39.253,95. I costi per il professionista, stimati percentualmente prossimi al 15%,

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

sono pari a 6.000,00 €. A detti costi occorre aggiungere i circa 150,00 € per diritti di segreteria e spese istruttoria previsti dal Comune di Sessa Aurunca.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3., risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.1.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti il piano, la versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza, la sua visibilità, la disponibilità e lo stato di conservazione, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$513,25 \text{ €/mq} * 0,8334 * 0,9322 * 1,0358 * 0,8627 * 1,1293 = 402,38 \text{ €/mq.}$$

c) Stima dei costi per le opere di completamento funzionale, per le opere di adeguamento al progetto assentito, per le spese tecniche accessorie e per l'aggiornamento catastale.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti le opere di completamento funzionale e di ripristino dell'intervento al progetto assentito. Pertanto, in dettaglio:

$$\text{€ } 39.253,95 + 6.000,00 + 150,00 = 45.403,95 \text{ €.}$$

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €.

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.1., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto elettrico: 7.650,00 €

A.P.E.: 300,00 €

Per complessivi 7.950,00 €.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$402,38 \text{ €/mq} * 702,72 \text{ mq} = 282.760,47 \text{ €}$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$282.760,47 \text{ €} - 45.403,95 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 7.950,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ } 229.106,52.}}$

2.12.b.II "Lotto n.2".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto per il lotto n.1, per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- la panoramicità;
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato;
- gli eventuali spazi in comunione;

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- *gli elementi opponibili alla procedura esecutiva* (stato di possesso e disponibilità del bene);

- *stato di conservazione* (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);

- *la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento;*

- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*

- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato* (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);

- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, considerato che la maggioranza dei beni immobili di confronto (nonché quelli nelle immediate vicinanze) è costituita da ville unifamiliari pluripiano che per lo più comprendono un piano terra ed uno superiore, si ritiene che per il cespite in esame, ubicato ad un primo livello, non si possa riconoscere, in termini di stima economica, nè una condizione di vantaggio, nè di svantaggio, rispetto alla media dei beni in zona ed in vendita, dal momento che, attese le caratteristiche dei fabbricati nelle immediate vicinanze, è verificato che nell'immediate vicinanze esistono fabbricati al più bipiano: come si evince dal campione di immobili presi a confronto, si può constatare che su 25 immobili, la netta maggioranza di questi sono case coloniche o ville unifamiliari di contenuta quadratura costituite da un piano terra, un primo piano ed eccezionalmente da un secondo livello. Pertanto, sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 12]), tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *panoramicità* si è valutato che l'immobile, a causa del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, beneficia di una condizione di vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati mono o bipiano nelle vicinanze dell'appartamento in esame consente di godere di vedute sul locale paesaggio; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal campione di immobili

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo del 8,63% per gli immobili in condizioni “da ristrutturare”; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 4,32%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l’edificio prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione “buono”, all’apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sulle parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che l’intera palazzina dispone di area a verde pertinenziale agli immobili, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l’edificio prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l’appartamento allo stato è nella disponibilità dell’esecutato e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l’aggiudicatario. La comparazione con gli immobili di confronto, tutti non locati, consente di ritenere che anche tale caratteristica giochi un ruolo di sostanziale *neutralità*.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell’immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni “da ristrutturare”, trattandosi di un appartamento ultimato solo al rustico, privo di impianti interni, di intonaci e di finiture alle pareti ed al pavimento. La necessità

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

di ultimazione delle opere edili, in termini di stima, si traduce in un costo a detrarre rispetto ad un immobile ultimato. Pertanto, al fine di valutare l'incidenza di questi costi sul bene in esame, si considera che l'appartamento appartenga ad una categoria "media" (ovvero buono-discreto), sottraendo a questo i costi per l'ultimazione delle opere edili, calcolati con uno specifico computo metrico [cfr. all. n. 08]. Pertanto, in tal modo, la stima comprenderà la definizione di un valore da sottrarre al valore complessivo dell'immobile. Dal campione di immobili preso a confronto si registra che le condizioni "buono" e "discreto", riscontrabili nel 68% del campione di confronto, incidono quale decremento rispetto alla media in misura al massimo del 7,81; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 3,91%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento* si osserva che l'immobile in esame, non presentando una ripartizione al suo interno, non si presta per una valutazione di tale caratteristica. Secondo la variante in corso d'opera, la superficie complessiva dell'appartamento sarà suddivisa tra due camere (un soggiorno pranzo ed una camera da letto) ed un bagno; il soggiorno-cucina fungerebbe da disimpegno per la seconda camera e per il bagno; in tal modo gli ambienti risulterebbero quindi disimpegnati. Inoltre, attesa la contenuta quadratura complessiva, non assume rilevanza la presenza di un solo bagno. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che la quadratura dell'immobile da stimare è al di sotto della media; per gli immobili di maggiori dimensioni, il campione di confronto restituisce una "economia di scala" che si traduce in una riduzione del costo unitario al crescere della quadratura complessiva dell'appartamento. Dal campione di immobili si registra che una consistenza inferiore alla media può incidere in misura incrementale fino ad un massimo del 14,88%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 7,44%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della specifica superficie commerciale del cespiti; l'ampio annesso terrazzo a livello è stato computato come superficie ponderata equivalente alla superficie coperta. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze all'esterno del proprio confine.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11,

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali vizi del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, si osserva che ciò, ai fini di una stima di un bene, comporta la preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'esecuzione delle opere di completamento funzionale e di ripristino da eseguire con SCIA e previo deposito calcoli strutturali presso il Genio Civile per il rilascio dell'autorizzazione sismica. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, in virtù di quanto calcolato e riportato nei computi allegati [cfr. all. n. 08], conformemente a quanto riportato in sintesi nella tab. 6 del par. 2.6, si ha che i costi delle opere per il completamento funzionale complessivamente sono pari a € 43.460,84, mentre i costi delle opere per l'adeguamento al progetto assentito sono pari a € 4.682,89, per un totale pari a € 48.143,73. I costi per il professionista, stimati percentualmente prossimi al 10%, sono pari a 4.800,00 €. A detti costi occorre aggiungere i circa 150,00 € per diritti di segreteria e spese istruttoria previsti dal Comune di Sessa Aurunca.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

comlessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3., risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.2.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto al valore medio di zona, del piano, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene, dell'assenza di pertinenze di esclusiva proprietà e dell'assenza di vincoli sul fabbricato, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti la panoramicità dell'immobile, il suo stato di conservazione, la distribuzione funzionale dei vani/confort dell'immobile; pertanto, computati a parte i costi inerenti le opere di completamento funzionale e di adeguamento al progetto assentito, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$512,91 \text{ €/mq} * 1,0432 * 1,0391 * 1,0744 = 597,35 \text{ €/mq.}$$

c) Stima dei costi per le opere di completamento funzionale, per le opere di adeguamento al progetto assentito, per le spese tecniche accessorie e per l'aggiornamento catastale.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti le opere di completamento funzionale e di ripristino dell'intervento al progetto assentito. Pertanto, in dettaglio:

$$48.143,73 \text{ €} + 4.800,00 \text{ €} + 150,00 \text{ €} = 53.093,73 \text{ €.}$$

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €.

ing. XXXXXXX XXXXXX
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.2 sono nulli. Il costo dell'attestazione di prestazione energetica è incluso negli oneri tecnici già computati.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$597,35 \text{ €/mq} * 119,23 \text{ mq} = 71.222,04 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) si ha:

$$71.222,04 \text{ €} - 53.093,73 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 17.828,31.}}}$$

2.12.c. Calcoli di verifica della stima.

2.12.c.1 Lotto n.1.

A puro titolo di convalida della stima eseguita per l'immobile, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore appena calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico. Prima di operare il calcolo, va precisato che in Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene. Ne consegue la prassi consolidata di valutazioni fondate sull'attribuzione di un prezzo, quale valore economico più probabile del bene, basate su un singolo e significativo parametro che consente, attraverso considerazioni anche dettate da esperienza e conoscenza del mercato, la definizione del corrispondente valore economico di un immobile.

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il "*Market Comparison Approach*" (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Rinviano per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull'asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusesi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei "prezzi marginali";
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i "comparables" e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

Il calcolo della stima dell'immobile di cui al punto 1) del par. 1.3. è stato eseguito rapportando ciascun immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e di Cassino, accessibile on line su un sito web dedicato.

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all'asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono ubicati nei Comuni di Cellole e di SS. Cosma e Damiano, non proprio nelle immediate vicinanze del cespite in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta, ma comunque non eccessivamente distanti dalla frazione S. Castrese e comunque tutti posizionati in un contesto comparabile al sito in cui è presente l'immobile pignorato di cui al punto 1) del par. 1.3; essi sono: 1) locale commerciale in via Napoli in Cellole; 2) locale deposito in via Napoli in Cellole; 3) locale commerciale in via ex ferrovia in SS. Cosma e Damiano; 4) locale commerciale in via delle terme in SS. Cosma e Damiano; 5) ulteriore locale commerciale in via delle terme in SS. Cosma e Damiano; 6) ulteriore locale commerciale in via delle terme in SS. Cosma e Damiano; 7) ulteriore locale commerciale in via delle terme in SS. Cosma e Damiano. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) la visibilità dell'immobile dalla pubblica via; d) l'ubicazione; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 13] che dettagliano il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto- della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si è ricavato un valore unitario a mq del bene leggermente difforme (solo alcuni punti percentuali) rispetto a quello calcolato nei precedenti sottoparagrafi *b) del paragrafo 2.12.b.I*; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

2.12.c.II Lotto n.2.

In modo del tutto analogo a quanto eseguito per il locale a destinazione commerciale, a puro titolo di convalida della stima eseguita per l'appartamento, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore appena calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Anche in questo caso, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico. Ancora una volta, prima di operare il calcolo, si ribadisce che in Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò -come detto per il locale a destinazione commerciale- anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene.

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito anche in questo caso, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il "Market Comparison Approach" (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si ribadisce che il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Come già esposto nel precedente paragrafo, rinviando per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull'asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusesi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei “prezzi marginali”;
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i “comparables” e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

Il calcolo della stima dell'appartamento di cui al punto 2) del par. 1.3. è stato eseguito rapportando l'immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del solo Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, accessibile on line su un sito web dedicato.

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all'asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono ubicati nei Comuni di Sessa Aurunca e di Cellole, non proprio nelle immediate vicinanze del cespite in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta, ma comunque non eccessivamente distanti dalla frazione S. Castrese e comunque tutti posizionati in un contesto comparabile al sito in cui è presente l'appartamento pignorato di cui al punto 2) del par. 1.3; essi sono: 1) appartamento sito in via Casarinoli in Sessa Aurunca; 2) appartamento sito in via Ortale San Castrese in Sessa Aurunca; 3) appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 4) ulteriore appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 5) appartamento sito in Corso Lucilio in Sessa Aurunca; 6) appartamento sito in via Vanvitelli in Cellole; 7) appartamento sito in via Benedetto Croce in Cellole. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) la qualità dell'ubicazione dell'edificio; d) la panoramicità; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

ing. XXXXXXX XXXXXX

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

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 13] che dettagliano il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Anche per questa verifica, al pari di quanto esposto nel precedente paragrafo, consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto- della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si è ricavato un valore unitario a mq del bene leggermente difforme (2%) rispetto a quello calcolato nel sottoparagrafo *b)* del paragrafo 2.12.b.II; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra argomentate.

2.12.d. Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione dei valori a base d'asta.

Intera proprietà della porzione di fabbricato con destinazione commerciale, costituito da piano interrato, piano terra e terrazzino scoperto, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.1, catastalmente in corso di costruzione cat. F03:

Valore intero di mercato del "lotto n.1":

euro 229.106,52 (duecentoventinovemilacentosei/52)

Intera proprietà della porzione di fabbricato con destinazione abitativa, al primo piano, di circa mq.70 con annesso terrazzo di mq.245 circa, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 5086, sub.2, catastalmente in corso di costruzione cat. F03:

Valore intero di mercato del "lotto n.2":

euro 17.828,31 (diciassettemilaottocentoventotto/31)

Sulla scorta del valore di mercato determinato, a fronte dell'analitica stima economica

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

eseguita, comprensiva delle correzioni e degli adeguamenti apportati, lo scrivente propone, perché dettato dai quesiti del mandato, un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore di mercato determinato una riduzione (in ogni caso mai inferiore al 10%, come indicato nel mandato) in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In merito si osserva che, come argomentato in precedenza, l'immobile risulta disponibile alla data di aggiudicazione, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità risulta fortemente mitigata per effetto degli adeguamenti e delle correzioni computati in sede di stima. Pertanto, ritenendo che sul valore di mercato sopra determinato possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si ritiene che la riduzione proposta (che per quanto riportato nel mandato non deve essere inferiore al 10%), qualora il G.E. ne ribadisca la necessità, si possa attestare pari al valore minimo suggerito, ovvero pari proprio al 10%.

In definitiva, in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), il valore per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, è pari a:

Valore a base d'asta del "lotto n.1":

euro 206.195,87 (duecentoseimilacentonovantacinque/87)

Valore a base d'asta del "lotto n.2":

euro 16.045,48 (sedicimilaquarantacinque/48)

2.13. Quesito n.13.

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento per intero dei due cespiti intestati all'esecutato; pertanto, si è proceduto alla stima del bene solo per intero.

ing. XXXXXXX XXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX



2.14. Quesito n.14.

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza della sig. XXXXXXXX XXXXXX risulta essere in Sessa Aurunca frazione S. Castrese loc XXXXXXXX n.13, come attestato dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 10/02/2021 [cfr. all. n. 01]. Sebbene nel caso di specie sia di scarso rilievo, la residenza risale a data antecedente a quella del pignoramento, risalendo l'ultima registrazione in data 7/02/1991 e protratta ininterrottamente da tale data.

Come provato dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 11/02/2021 [cfr. all. n. 01], i sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno tra loro contratto matrimonio in Napoli in data 6/06/1990; detto certificato non riporta annotazioni nè inerenti separazioni legali o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nè provvedimenti di omologazione di separazione consensuale, nè dichiarazioni rese dai coniugi in merito alla scelta del regime patrimoniale della separazione dei beni.



ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX



3. Allegati.

Le risposte ai quesiti posti al sottoscritto Esperto risultano dalla presente relazione espositiva, completata dai sotto elencati allegati:

1) Certificati anagrafici rilasciati dalla Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca:

- certificato di residenza storica del sig. XXXXXXXX XXXXXX;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei sigg. XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

2) Documenti catastali e stralci cartografici:

- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2;
- visura per partita catastale n.1013799;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 42;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 415;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 416;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 418;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5006;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5023;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5025;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5026;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5027;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5065;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5066;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5069;

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5070;
- visura catastale storica terreni del suolo di cui al NCT S. Aurunca Fg.57, p.lla 5086;
- estratto della copia del frazionamento prot. n.409 in data 20/04/1996;
- stralcio planimetrico catastale ex C.E. n.104/1995;
- vax Sessa Aurunca Foglio 57 ed annesso stralcio.

3) Atti notarili:

- atto di asservimento del Notaio Lucio Visco del 13/09/1995 rep.45084, racc.10014;
- atto di donazione del Notaio Lucio Visco del 12/06/1996 rep.46897, racc.10597.

4) Stralci cartografici:

- sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI;
- cartografia in scala di dettaglio del Comune di Sessa Aurunca fraz. S. Castrese.

5) Comunicazione del Custode Giudiziario, ricevute raccomandate postali e Verbal di accesso:

- nota del Custode Giudiziario del 21/01/2021;
- ricevuta della raccomandata postale del 21/01/2021;
- copia del telegramma del 1/02/2021 per rettifica;
- copia del verbale di accesso del Custode Giudiziario del 5/02/2021.

6) Stralci di alcune cartografie tematiche del vigente Programma di Fabbricazione, del vigente Regolamento edilizio, della zonizzazione del PRG (non in vigore) e delle cartografie del rischio della competente Autorità di Bacino Distrettuale:

- stralcio del Regolamento edilizio annesso al Programma di Fabbricazione vigente;
- stralcio della planimetria del PdF, Tav.n.52: frazione di San Castrese 1:2.000;
- tabella delle tipologie edilizie previste dal PdF e relativi standard urbanistici;
- Tav.6 del PRG (non vigente) del Comune di Sessa Aurunca: "planimetria della zonizzazione" 1:2.000 e relativa legenda;
- stralcio della cartografia del PsAI-ri della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno.
- stralcio della cartografia del PsAI-rf della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno;

7) Rilievo planimetrico di dettaglio dello stato di fatto e confronti tra lo stato attuale e la

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

planimetria del progetto di cui alla C.E. n.92/1996:

- rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1;
- rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2;
- planimetria di confronto tra lo stato attuale e la planimetria di cui alla C.E. n. 92/1996 (immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1);
- planimetria di confronto tra lo stato attuale e la planimetria di cui alla C.E. n. 92/1996 (immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2);

8) Computi metrici estimativi delle opere necessarie per il completamento funzionale e per l'adeguamento alle previsioni del progetto assentito di cui alle C.C.E.E. n. 104/1995 e n. 92/1996 relativi ai due beni pignorati.

9) Esito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, su:

- sig. XXXXXXXX XXXXXX;
- immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1;
- immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2;
- trascrizione dell'atto di asservimento registrata in data 15/09/1995 RG19367 RP15910.

10) Nota e documentazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca:

- comunicazione di accoglimento della domanda di concessione in data 22/05/1995 del Comune di S. Aurunca;
- comunicazione del Comune di S. Aurunca in data 22/05/1995 inerente la determinazione degli importi dovuti per il rilascio della concessione;
- concessione edilizia n.92/1996 in data 16/09/1996 inerente la pratica edilizia n.128/96;
- produzioni per il rilascio della concessione edilizia;
- relazione tecnica inerente la variante in corso d'opera alla C.E. n.104/95 del geom. Adeldino Mignano;
- comunicazione del Comune di Sessa Aurunca prot. n.30061 del 19/01/2000 in riscontro ad istanza di voltura delle Concessioni Edilizie nn.104/95 e 92/96;
- istanza di proroga per ultimazione dei lavori;
- istanza di voltura delle Concessioni Edilizie nn.104/95 e 92/96;

ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

- elaborato grafico progettuale inerente la variante in corso d'opera alla C.E. n. 104/95;
- concessione edilizia n.104/1995 in data 22/05/1995 inerente la pratica edilizia n.9/95;
- deposito di progetto presso il Genio Civile di Caserta ed acquisizione del progetto in data 3/04/1996 n.5663;
- comunicazione del Comune di S. Aurunca in data 25/03/1997 prot. n.7879;
- istanza di voltura in data 18/11/1996;
- relazione tecnica per la costruzione di un fabbricato i. c.a. del geom. Adeldino Mignano in data 10/01/1995;
- domanda per il rilascio della C.E. del 17/01/1995 prot.n.1205;
- elaborato grafico progettuale inerente la costruzione di un fabbricato in c.a. di cui alla C.E. n.104/95;
- attestazione di destinazione urbanistica rilasciata dal Settore Assetto del territorio del Comune di S. Aurunca in data 15/07/2021 prot. n. 16973;
- nota di riscontro alle richieste di accesso agli atti del CTU del Comune di S. Aurunca in data 15/07/2021 prot. n.17019;

11) Nota dell'U.T. di Sessa Aurunca-Teano Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate inviata a mezzo pec in data 8/03/2021 inerente eventuali contratti di locazione dei beni pignorati.

12) Fonti utilizzate (operatori commerciali, OMI e Borsino Immobiliare) nel calcolo della stima economica dei beni pignorati: NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1 e sub.2.

13) Tabelle di sintesi del modello M.C.A. "Market Comparison Approach" multiparametrico applicato per la verifica delle stime del valore di mercato degli immobili: NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1 e sub.2.

Allegato Fotografico.

L'Esperto Nominato.

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

Indice.

1. Introduzione.	pag.	1
1.1. Mandato.	pag.	1
1.2. Premessa.	pag.	2
1.3. Beni pignorati.	pag.	3
2. Risposte ai quesiti..	pag.	3
2.0. Controllo preliminare.	pag.	3
2.1. Quesito n.1.	pag.	5
2.2. Quesito n.2.	pag.	8
2.2.1. Porzione di fabbricato con destinazione commerciale di cui al punto n.1 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.1).	pag.	13
2.2.2. Porzione di fabbricato con destinazione commerciale di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5086, sub.2.).	pag.	18
2.3. Quesito n.3.	pag.	21
2.4. Quesito n.4.	pag.	26
2.4.1. Lotto n.1.	pag.	26
2.4.2. Lotto n.2.	pag.	28
2.5. Quesito n.5.	pag.	30
2.6. Quesito n.6.	pag.	34
2.7. Quesito n.7.	pag.	43
2.8. Quesito n.8.	pag.	44
2.9. Quesito n.9.	pag.	47
2.10. Quesito n.10.	pag.	47
2.11. Quesito n.11.	pag.	47
2.12. Quesito n.12.	pag.	48
2.12.a Calcolo della superficie commerciale.	pag.	48

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

2.12.b	Stima del valore degli immobili.	pag.	52
	1. <i>Metodo di stima e fonte dei dati.</i>	pag.	52
	2. <i>Calcolo del valore unitario.</i>	pag.	59
2.12.b.I	“Lotto n.1”.	pag.	60
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	60
	b) <i>Stima dell’immobile di cui al lotto n.1.</i>	pag.	65
	c) <i>Stima dei costi per le opere di completamento funzionale, per le opere di adeguamento al progetto assentito, per le spese tecniche accessorie e per l’aggiornamento catastale.</i>	pag.	65
	d) <i>Costi per l’adeguamento a norma degli impianti e l’attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	66
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell’immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse).</i>	pag.	66
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	66
2.12.b.II	“Lotto n.2”.	pag.	66
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	66
	b) <i>Stima dell’immobile di cui al lotto n.2.</i>	pag.	71
	c) <i>Stima dei costi per le opere di completamento funzionale, per le opere di adeguamento al progetto assentito, per le spese tecniche accessorie e per l’aggiornamento catastale.</i>	pag.	71
	d) <i>Costi per l’adeguamento a norma degli impianti e l’attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	72
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell’immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse).</i>	pag.	72
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	72

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX

2.12.c	Calcoli di verifica della stima.	pag.	72
2.12.c.I	Lotto n.1.	pag.	73
2.12.c.II	Lotto n.2.	pag.	75
2.12.d	Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione dei valori a base d'asta.	pag.	77
2.13.	Quesito n.13.	pag.	79
2.14.	Quesito n.14.	pag.	79
3.	Allegati.	pag.	80
	Indice.	pag.	84

ing. XXXXXXX XXXXXXX

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. XXXX