ESECUZIONE IMMOBILIARE

"OMISSIS

contro

OMISSIS"

n° 98/2020 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppina Vecchione

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO

Sommario

1) Premessa 4
2) Svolgimento delle operazioni 4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. 5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento 5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato 6
6) Criteri di formazione dei lotti 6
7) Confini 6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI 6
9) Descrizione 7
9.1. Descrizione della zona 7
9.2. Descrizione del fabbricato 7
9.3. Descrizione del compendio pignorato, distribuzione e stato di conservazione 8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile 10
11) Dati identificativi catastali 12
12) Cronistoria catastale 12
12.1. Difformità catastali riscontrate 13
12.2. Regolarizzazioni catastali 13
13) Titoli di proprietà 14
13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio 15
14) Vincoli ed oneri giuridici 15
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia 15
15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico 16
16) Disponibilità dell'immobile 16
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico 16
18) Oneri condominiali 16
19) Convenzione matrimoniale 17
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati 17
21) Valutazione complessiva del bene 17

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico....17
21.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima 18
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato....18
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE 19
22) Divisibilità del bene pignorato.... 19
23) Riepilogo sintetico 20
24) Conclusioni 21

Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
Procedimento di esecuzione n° **98/2020** del RGE
"OMISSIS contro OMISSIS"
G.E. dott. Giuseppina Vecchione
ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 05/03/2020 a OMISSIS, trascritto il 11/06/2020 ai nn. 15026/11212 presso la Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, su richiesta di OMISSIS, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord ha sottoposto ad esecuzione forzata: "*Piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS: abitazione di tipo popolare in Comune di Sessa Aurunca, Via delle Pertiche n. 32, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 500, part. 386, sub. 4, categoria A/4, vani 5, piano 2-3, immobile graffato gruppo n. 1; Piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS: abitazione di tipo popolare in Comune di Sessa Aurunca, Via delle Pertiche n. 32, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 500, part. 390, sub. 6, categoria A/4, vani 5, piano n. 2-3, immobile graffato gruppo n. 1*".

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 14/01/2021 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione; modulo depositato in atti della procedura in data 17/02/2021.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Enrico Frezza, è avvenuto il 09/07/2021, con rilievo metrico e fotografico dell'appartamento. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni (Allegato C) e per chiedere note di trascrizioni e titoli di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Maurizio Lunetta, non indica l'arco temporale di riferimento delle indagini.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il bene oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 500, particella 386, sub. 4 graffata con p.lla 390 sub. 6.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore esecutato era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto e relativa nota di trascrizione in Allegato D).

All'epoca del rogito il debitore esecutato era in regime di separazione legale dei beni (certificato in Allegato H).

6) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Pertiche n. 32, e precisamente: **appartamento** sito al piano secondo, composto da tre vani, una cucina/soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due piccoli ripostigli, un terrazzo coperto, oltre ad un sottotetto non abitabile (non rilevato). È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE)** al **foglio 500 particelle graffate 386 sub. 4 e 390 sub. 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, VIA DELLE PERTICHE n. 32 piano: 2-3.

7) Confini

A sud-est con Vico Pertiche, a nord-est con altra u.i. della p.lla 390 e con corte comune di cui al f. 500 p.lla 391, a sud-ovest con p.lla 386 del f. 500 al Catasto del Comune di Sessa Aurunca.

8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e la individuazione dell'immobile pignorato.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

I beni staggiti sono ubicati nel territorio del Comune di Sessa Aurunca, in zona centrale. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta urbanizzato e ben servito. L'area è connotata per lo più da edilizia storica a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica. Sono prossime attività commerciali, di svago, uffici e attività di servizio.

9.2. Descrizione del fabbricato

L'unità pignorata è parte di un complesso edilizio storico plurifamiliare, di forma grossomodo rettangolare, con corte comune al centro. Il fabbricato si sviluppa su più livelli, in maniera irregolare, per plausibile fusione di parti edificate nel tempo in diversi momenti. Si accede al complesso edilizio dalla via Pertiche, attraverso un androne di portone, con ingresso pedonale e carrabile. Il fabbricato rientra nella tipologia edilizia della "casa a corte" plurifamiliare.

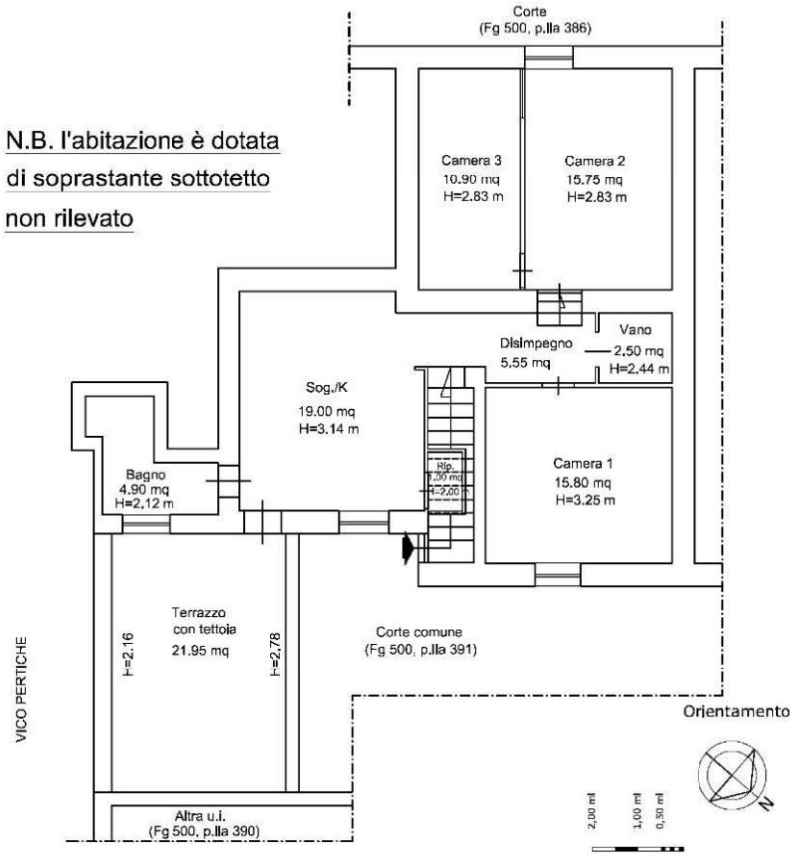
L'edificio di cui sono parte i beni staggiti è realizzato con struttura in muratura portante, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate e le coperture a falde inclinate di foggia e pendenze varie. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione mediocre, dove opportuni sarebbero interventi di manutenzione straordinaria.

9.3. Descrizione del compendio pignorato, distribuzione e stato di conservazione

Dall'area scoperta comune, sul lato sud-ovest del cortile, vi è l'ingresso ad una rampa di scale comune ad altre unità immobiliari, che conduce anche all'immobile pignorato.

L'appartamento è composto da tre vani, una cucina/soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due piccoli ripostigli, un terrazzo coperto, oltre ad un sottotetto non abitabile, quest'ultimo non rilevato perché inaccessibile laddove, al di sopra del vano ripostiglio all'interno del soggiorno/cucina vi è solo un piccolo accesso al citato sottotetto, non essendovi, in alcuna parte dell'appartamento, alcuna scala che lo colleghi ad esso (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

PIANTA PIANO SECONDO



Tutti gli ambienti sono areati e ben illuminati.

Gli affacci dell'appartamento sono a sud-ovest e a nord-est.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di media qualità, in parte datate ed in parte nuove.

Porta di accesso. La porta d'ingresso, ad anta singola a battente, è blindata ed è rivestita esternamente in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza, in

buone condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola, alcune con specchiatura in vetro, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e vetrocamera; il tutto in buone condizioni di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono rivestiti con piastrelle in ceramica, al netto dell'ingresso, che è rivestito con piastrelle in graniglia; le pareti del bagno e parte di quelle della zona cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è buono.

Murature. Le pareti di quasi tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di buona conservazione.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in buona condizione di conservazione.

Apparecchi sanitari. Nel bagno vi sono un lavabo ad incasso, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidet, una vasca. Tutti i sanitari versano in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, privo di riscaldamento, gas metano, per l'acqua calda caldaia a gas metano, predisposto per la linea telefonica fissa.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.











10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
    - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
    - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano secondo	101,50	1,00	101,50
Terrazzo	25,90	0,30	7,77
TOTALE	**127,40**	-	**109,27**
		Superficie commerciale in c.t.	**109,00**

11) Dati identificativi catastali

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Sessa Aurunca (CE)**.

Dati identificativi: foglio **500**, particella **386**, subalterno **4** graffata con particella **390**, subalterno **6**;

Dati di classamento: zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 258,23;

partita: -;

Indirizzo: via delle Pertiche n. 32;

piano: 2-3;

Intestatari: 1) OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
2) *OMISSIS*, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
(visura in Allegato B).

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali a meno dell'inesattezza degli intestatari attuali che risultano essere lo stesso soggetto (rif. Atto amministrativo per cambio di cognome emesso dal Prefetto di Caserta il 10/06/2013 e trascritto il 09/07/2019 ai nn. 23467/18043 – cfr ispezioni ipotecarie in Allegato C).

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B):

Al Catasto Fabbricati

Le particelle graffate n. **386**, subalterno **4**, e d n. **390**, subalterno **6** del Foglio **500**, sono così identificate sin dalla data di VARIAZIONE del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 per **RINUMERAZIONE FOGLIO da CU a 500 (il foglio numerato CU era dall'impianto meccanografico del 30/06/1987)**, subendo le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE del 04/04/2005 protocollo n. CE0074025 in atti dal 04/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE;
2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2005 protocollo n. CE0075461 in atti dal 05/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
3) VARIAZIONE del 17/10/2017 protocollo n. CE0153005 in atti dal 17/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno di lievi differenze in ordine a:

- diversa distribuzione delle partizioni interne (presenza di divisorio tra le camere 2 e 3; presenza di vano ripostiglio, all'interno del soggiorno/cucina, con accesso al soprastante sottotetto; chiusura botola superiore ed eliminazione della scala a chiocciola nel vano a fine disimpegno);
- eliminazione del ripostiglio sul terrazzo e copertura dello stesso con tettoia.

12.2. Regolarizzazioni catastali

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti i dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

13) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo al debitore esecutato, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di donazione accettata** del 01/06/2016, repertorio n.12818/8426, del notaio Giuseppe Ronza di Bellona, trascritto il 29/06/2016 ai nn. 21327/15672, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, <u>bene:</u> "*una quota pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero del diritto di piena proprietà sulla porzione di fabbricato sita in Sessa Aurunca (CE), via delle Pertiche, n. 32, ubicata al secondo piano, della consistenza catastale di cinque vani con sovrastante soffitta, OMISSIS, riportato nel Catasto dei Fabbricati correttamente in ditta alla parte donante al: foglio 500, particella 386 sub 4, piano 2-3, zona censuaria 1, categoria A4, classe 4, vani 5, con rendita di euro 258,23 e foglio 500, particella 390, sub 6 (graffate fra loro)*" (copia del titolo e nota di trascrizione in Allegato D);
- **Atto di compravendita** del 19/05/2005, repertorio n. 11082/3305, del notaio Luigi Sorgenti degli Uberti di Sessa Aurunca, trascritto il 24/05/2005 ai nn. 26112/14537, a favore di OMISSIS, e OMISSIS, contro OMISSIS, e OMISSIS, <u>bene:</u> "*la piena proprietà delle seguenti entità immobiliari site nel Comune di Sessa Aurunca (CE), alla Via della Pertiche numero 32, e precisamente: - appartamento posto al piano secondo, della consistenza catastale di vani cinque, composto da due vani ed accessori di cucinino, bagno e terrazzo a livello, con diritto di comunione all'androne ed alla scale di accesso fino al primo tratto, OMISSIS , riportato nel NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 386, subalterno 4, e particella 390, subalterno 6, graffate, categoria A/4, zona censuaria 1, vani 5, classe 4, piano 2-3, rendita catastale Euro 258,23*" (titolo e nota di trascrizione in Allegato D);
- **Atto di compravendita** del 10/12/1993, rep. N. 2839, del notaio Filomena Catanese di Mignano Monte Lungo (CE), trascritto il 17/12/1993 ai nn. 27545/22432, a favore di OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, contro OMISSIS ed OMISSIS, <u>bene</u>: unità immobiliare al Catasto Urbano del Comune di Sessa

Aurunca (CE), al foglio 500, particella 386, subalterno 4, e unità immobiliare al Catasto Urbano del Comune di Sessa Aurunca (CE), al foglio 500, particella 390, subalterno 6 (nota di trascrizione in Allegato D).

13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 05/11/2021 in Allegato C):

1. **Iscrizione** del **24/05/2005** Reg. part. **9243** Reg. Gen. **26113**
   contro: **1) OMISSIS** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; 2) **OMISSIS** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
   a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**
   ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
   Pubblico ufficiale: **Notaio Sorgente degli Uberti Luigi con sede in Sessa Aurunca (CE)**
   repertorio **11083/3306** del **19/05/2005**

2. **Trascrizione** del **11/06/2020** Reg. part. **15026** Reg. Gen. **11212**
   contro **OMISSIS** per la quota di 1/1;
   a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;**
   Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
   Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
   repertorio **2952** del **05/03/2020**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

Nell'atto di compravendita del 19/05/2005, rogato dal notaio Luigi Sorgente degli Uberti di Sessa Aurunca, repertorio n. 11082, raccolta n. 3305, trascritto il 24/05/2005 ai nn. 26112/14537, a favore della debitrice nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che "*la costruzione delle unità immobiliari oggetto del presente atto è stata*

intrapresa ante 1 settembre 1967 e che non sono stati realizzati nelle stesse interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia" (titolo in Allegato D).

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 18/10/2021 a mezzo PEC, il Capo Settore Assetto del Territorio del Comune di Sessa Aurunca in data 04/11/2011 ha certificato (certificato in Allegato G):

"*Che a nome dei Sigg.ri: OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS e OMISSIS non risultano rilasciate concessioni edilizie, autorizzazioni, permessi di costruire e dia".*

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Con riferimento a quanto deducibile dagli atti traslativi ed a quanto desumibile dalla certificazione fornita dal Comune, si segnala che, stante l'assenza di documentazione urbanistico-edilizia abilitativa, non è possibile riferire sulla conformità dell'immobile staggito.

Pertanto, attesa l'aleatorietà circa la conformità urbanistico/edilizia, si provvederà, in via forfettaria alla decurtazione del valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

16) Disponibilità dell'immobile

Il bene alla data dei sopralluoghi era occupato dal debitore esecutato (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

L'immobile staggito non fa parte di un condominio e quindi non vi sono spese di tal natura.

19) Convenzione matrimoniale

Dal certificato rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca (CE) il 09/11/2021, emerge che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il 23/02/2004. Vi è la seguente annotazione: "Con atto in data 1 giugno 2016 a rogito del Notaio dott. GIUSEPPE RONZA del distretto notarile di SANTA MARIA CAPUA VETERE gli sposi OMISSIS e OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni. Li, 16/06/2016 L'Ufficiale dello Stato Civile

Con provvedimento del TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE in data 15 febbraio 2017 n.RG 9005/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Li, 24052017 L'Ufficiale dello Stato Civile (certificato in Allegato H).

Alla data del 01/06/2016, data di stipula dell'atto di donazione accettata del bene pignorato, il debitore era in regime di separazione dei beni.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice esecutata e sull'immobile pignorato, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 540,00 €/mq ad un massimo di 810,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 675,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione			Anno: 2021		Semestre: 1
Provincia:	CASERTA				
Comune:	SESSA AURUNCA				
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO				
Codice di zona:	B5				
Microzona catastale n.:	0				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni civili	normale	Min 540,00 Max 810,00	L	1,6 2,4	L
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 109,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m, è:

$$V_m = 109{,}00 \times 675{,}00 = € \ 73.575{,}00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima

L'indeterminatezza di riferire sulla conformità urbanistici-edilizia, l'esistenza di carenze impiantistiche (immobile privo di riscaldamento), nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per le migliorie impiantistiche e per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 25%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 25\% = € \ 73.575{,}00 - € \ 18.393{,}75 = € \ 55.181{,}25$$

Valore di stima Lotto Unico = € 55.181,25

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st}*10\% = € \ 55.181,25 - € \ 5.518,13 = € \ 49.663,13$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

PREZZO BASE Lotto Unico = € 49.700,00 (Quarantanovemilasettecento/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

23) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Pertiche n. 32, e precisamente: appartamento sito al piano secondo, composto da tre vani, una cucina/soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due piccoli ripostigli, un terrazzo coperto, oltre ad un sottotetto non abitabile (non rilevato). Confina a sud-est con Vico Pertiche, a nord-est con altra u.i. della p.lla 390 e con corte comune di cui al f. 500 p.lla 391, a sud-ovest con p.lla 386 del f. 500 al Catasto del Comune di Sessa Aurunca. **L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 500 particelle graffate 386 sub. 4 e 390 sub. 6,** categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, VIA DELLE PERTICHE n. 32 piano: 2-3**,** Rendita Euro 258,23, il cui descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione delle partizioni interne (presenza di divisorio tra le camere 2 e 3; presenza di vano ripostiglio, all'interno del soggiorno/cucina, con accesso al soprastante sottotetto; chiusura botola superiore ed eliminazione della scala a chiocciola nel vano a fine disimpegno); eliminazione del ripostiglio sul terrazzo e copertura dello stesso con tettoia. Nell'atto di compravendita del 19/05/2005, rogato dal notaio Luigi Sorgente degli Uberti di Sessa Aurunca, nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che "*la costruzione delle unità immobiliari oggetto del presente atto è stata intrapresa ante 1 settembre 1967 e che non sono stati realizzati nelle stesse interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia*". A fronte della richiesta di accesso agli atti presentata dall'esperto, l'ufficio Tecnico Comunale, per tutti i nominativi indicati nella richiesta, ha certificato che "*non risultano rilasciate concessioni edilizie, autorizzazioni, permessi di costruire e dia"*. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti. Non vi è Certificato di Agibilità. Da cui, stante l'assenza di documentazione urbanistico-edilizia abilitativa, non è possibile riferire sulla conformità dell'immobile staggito.

PREZZO BASE = € 49.700,00 (Quarantanovemilasettecento/00)

24) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia dei titoli di provenienza e relative note di trascrizione;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca;

Allegato H: Documentazione prodotta dall'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Sessa Aurunca;

Allegato I: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Caserta, 09/11/2021