

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO DI VENDITA N.1

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 156/2025

contro

OMISSIS OMISSIS

Custode Giudiziario
avv. Carla Pepe

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 3 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	- 3 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	- 6 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 7 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 8 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 34 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	- 36 -
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE	- 37 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 39 -
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	- 43 -
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	- 45 -
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	- 47 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA	- 49 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 52 -
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	- 53 -
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	- 54 -
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	- 57 -
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	- 57 -
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	- 58 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	- 58 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 59 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 60 -
STIMA DEI BENI	- 66 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 69 -
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	- 69 -
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	- 69 -

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada, in via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 156/2025** contro **OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 10.09.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 29.09.2025, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 29.09.2025, con il Custode Giudiziario, avv. Carla Pepe, previa comunicazione all'esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento ubicati nel Comune di Sessa Aurunca, alla località *Renaro*. Sul posto è stato rinvenuto l'esecutato, assistito dal suo procuratore, che ha consentito l'accesso all'interno dei beni. In tale occasione, quindi, è stato possibile dare inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica dello stato di fatto con le planimetrie catastali. Considerate le notevoli dimensioni del compendio, le operazioni sono state sospese e rinviate a nuova data. Previo accordo con l'esecutato, in data 17.11.2025 è stato effettuato un nuovo accesso, completando le operazioni di rilievo. Il tutto come riportato nei verbali di accesso redatti a cui si rimanda (*cf.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, nel reperimento dei certificati anagrafici presso il Servizio Demografico dello stesso Comune, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali, effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascuno immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà allena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), è la **quota di 1/1 di piena proprietà** degli immobili siti in Agro di Sessa Aurunca (CE) alla località Renaro e precisamente riportati nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al:

- a) **Foglio 213, p.lla 5103, sub 1, cat. A/3, vani 13, p. S1-T-1** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 261, fabb. rurale di are 07.21 e foglio 213, p.lla 262, seminativo di are 56.01);
- b) **Foglio 213, p.lla 5103, sub 2, cat. C/6, mq 297, p. T** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 261, fabb. rurale di are 07.21 e foglio 213, p.lla 262, seminativo di are 56.01);
- c) **Foglio 213, p.lla 5103, sub 3, cat. C/2, mq 565, p. T** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 261, fabb. rurale di are 07.21 e foglio 213, p.lla 262, seminativo di are 56.01);
- d) **Foglio 213, p.lla 5103, sub 4, cat. E, p. T** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 261, fabb. rurale di are 07.21 e foglio 213, p.lla 262, seminativo di are 56.01);
- e) **terreno foglio 213, particella 264, seminativo, mq 874**
- f) **Foglio 213, p.lla 5090, sub 1, p. T, mq 77** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 181, fabb. rurale di are 07.21)
- g) **Foglio 213, p.lla 5090, sub 3, cat. A/3, p. T-1, vani 5,5** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: foglio 213, p.lla 181, fabb. rurale di are 07.21)

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù dei titoli trascritto a suo favore.

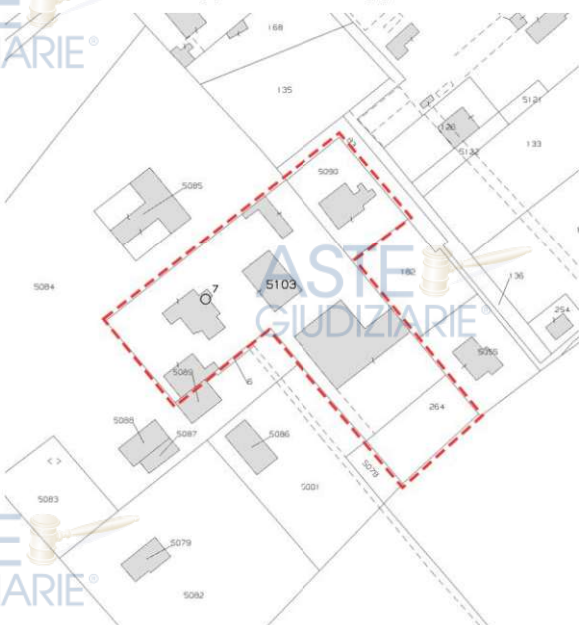
DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.**

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto degli immobili presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **DUE LOTTI DI VENDITA** così composti:

LOTTO DI VENDITA n. 1

Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **Sessa Aurunca**, località **Renaro**:

- **ABITAZIONE** tra piano terra e primo, con **spazio esterno, giardino, locali deposito e cantina**, distinta al N.C.E.U. al **foglio 213 particella 5103, sub 1**, cat. A/2, consistenza 13 vani.
- **STALLA** al piano terra, composta da capannone e da tettoia con pollai, distinta al N.C.E.U. al **foglio 213 particella 5103, sub 2**, cat. C/6, consistenza mq 286.



- **MAGAZZINO** al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 213 particella 5103, sub 3, cat. C/2, consistenza mq 565.
- **CORTILE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)** distinto al N.C.E.U. al foglio 213 particella 5103, sub 4
- **TERRENO** agricolo, distinto al N.C.T. al foglio 213 particella 264, qualità **SEMINATIVO**, superficie 874 mq.



LOTTO DI VENDITA n.2

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località **Renaro**, composto dai seguenti immobili:

- **DEPOSITO** al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 213 particella 5090, sub 1, cat. C/2, consistenza 77 mq.
- **ABITAZIONE** al piano primo, distinta al N.C.E.U. al foglio 213 particella 5090, sub 3, cat. A/3, consistenza 5,5 vani.





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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto di vendita n.1 comprende la piena ed intera proprietà del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, alla località **Renaro**, comprendente l'**abitazione** con relativo spazio esterno e locali accessori, la **stalla** e i **depositi**, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 213 p.lla 5103

rispettivamente **sub 1, 2 e 3**, nonché il **terreno** distinto al NCT al **foglio 213 particella 264**. È incluso anche il **sub 4**, corrispondente allo spazio esterno comune alle diverse unità, qualificato catastalmente quale *bene comune non censibile*.

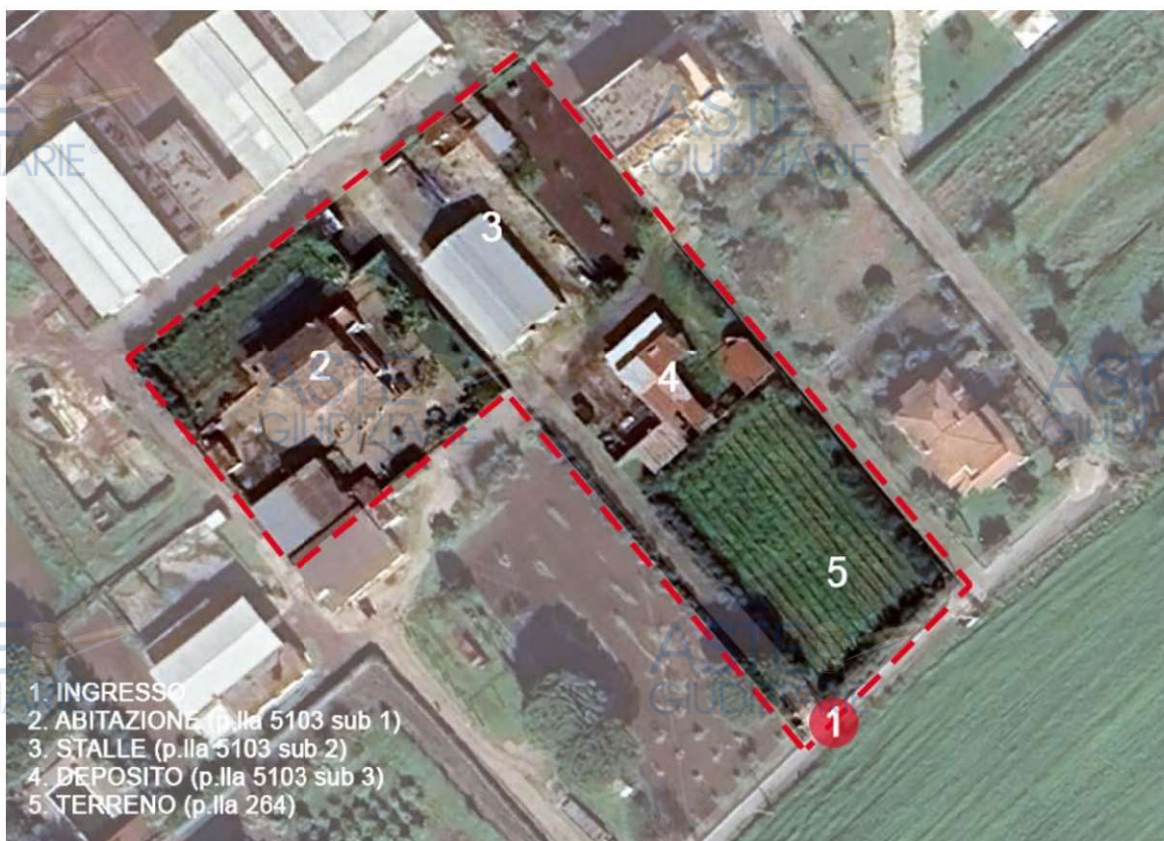
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I detti beni sono ubicati nell'agro di Sessa Aurunca, in prossimità della frazione di Piedimonte. Più in particolare, i beni si trovano quasi a ridosso della S.S. Domiziana, in un'area compresa tra i territori comunali di Cellole e Mondragone, non lontano dalla fascia costiera. Essendo un'area prettamente agricola, nelle vicinanze non vi sono servizi pubblici. Esclusa la viabilità principale, il bene è raggiungibile da stradine vicinali di campagna, asfaltate anche se dissestate in alcuni tratti, prive di marciapiedi e di pubblica illuminazione. Il complesso è posizionato al di fuori dei centri abitati, seppur non lontani, raggiungibili necessariamente con l'ausilio di un veicolo. La frazione di Piedimonte è distante circa 5 Km, così come i centri di Cellole e Baia Domizia; poco più distante (circa 8 Km) sorge il centro di Mondragone. Il Comune di Sessa Aurunca, invece, è posto a circa 15 Km. I beni sono raggiungibili provenendo dalla *S.S. 7 quater Domiziana* oppure dalla direzione della *S.S. 7 Appia* e *S.P. 104 Piedimonte - Cellole*.



imm2.01: *inquadramento territoriale*

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su un'area pressoché pianeggiante, a forma di "L" rovesciata, comprendente la proprietà relativa al fabbricato (p.lla 5103) e l'appezzamento di terreno (p.lla 264). L'accesso avviene dalla stradina vicinale, raggiungibile dalla Domiziana o dalla S.P.10, attraverso il cancello posto in corrispondenza della particella 264: da qui si sviluppa il vialetto sterrato conducente all'interno dell'intera proprietà.



imm2.02: ortofoto del complesso



imm2.03: ingresso dalla via vicinale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

imm2.04: viale di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

imm2.05: spazio esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.06: spazio esterno e ingresso all'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.07: spazio esterno adiacente la stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.08: spazio esterno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.09: spazio esterno retrostante



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.10: vista dall'alto dello spazio esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.11: vista dell'abitazione dal giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **ABITAZIONE (p.IIa 5103 sub 1)**

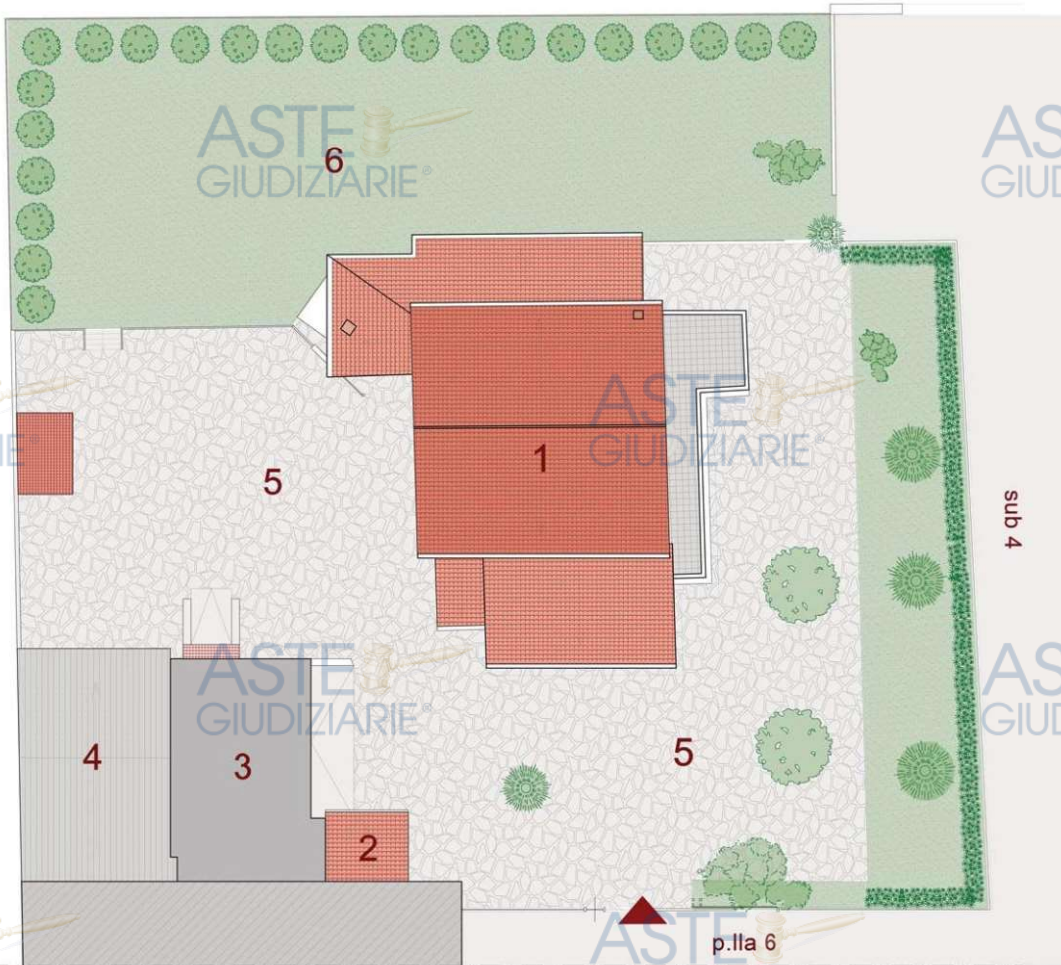
L'**abitazione** è costituita da un fabbricato indipendente di due piani fuori terra, realizzato con struttura portante mista in muratura di tufo e cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a tetto a falde con manto di tegole. Le facciate esterne, apparse in buone condizioni di manutenzione, sono intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino, con rivestimento in pietra nella parte basamentale. Esternamente l'edificio è circondato dal cortile esclusivo, in gran parte pavimentato con lastre in pietra a forma irregolare e in parte sistemato a verde. Sulla parte retrostante, vi è un ampio giardino, posto ad una quota leggermente sottoposta a quella del cortile, sistemato a vigneto. Nel cortile, inoltre, sono ubicati un **deposito degli attrezzi**, un **deposito o ricovero di mezzi**, aperto su un lato, al di sotto del quale vi è una **cantina**, ed una **tettoia**. L'area dell'abitazione è separata dal resto del complesso agricolo dalla recinzione e dal cancello di ingresso, sia carrabile che

ASTE
GIUDIZIARIE®

pedonale, per raggiungere il quale occorre passare per la particella di terreno adiacente (p.lla 6) di altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1. ABITAZIONE
- 2. DEPOSITO ATTREZZI
- 3. RICOVERO MEZZI
- 4. TETTOIA
- 5. CORTILE
- 6. GIARDINO (VIGNETO)



gr2.01: planimetria generale ABITAZIONE



imm2.12: ingresso al cortile e fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.13: vista del fabbricato e dello spazio esterno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.14: vista laterale del fabbricato e del giardino

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.15: vista dal giardino posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.16: viste del giardino posteriore e vista laterale del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.17: cortile esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.18: vista dal cortile esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

La villa si compone di due piani collegati tra loro mediante scala interna in muratura, organizzati rispettivamente come zona giorno e zona notte. Al piano terra si compone di **soggiorno/ingresso, cucina, sala disimpegno, soggiorno,**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

disimpegno, lavanderia, bagno e ripostiglio; al piano superiore vi sono quattro camere da letto, di cui una con cabina armadio e bagno interno, bagno, ripostiglio e due disimpegni, oltre al terrazzino. La superficie interna netta complessiva è di 242 mq circa, di cui 148 mq al piano terra e 94 mq al primo piano. L'altezza interna cambia a seconda dei locali, in ragione dei differenti soffitti: al piano terra, l'altezza è di 3,07 m nella zona giorno, di 2,89 m nella cucina, mentre nel salone/ingresso, coperto con tetto in legno con travi a vista, l'altezza è di 3,77 al colmo e di 2,85 m alla gronda. Negli ambienti del primo piano, dove sono visibili le travi a vista in legno della copertura, l'altezza è di 2,80 m/2,90 alle due gronde e di 3,75 al colmo. Al piano terra, nella parte retrostante del fabbricato, vi è una tettoia in legno con forno in muratura.



gr2.02: pianta stato di fatto PIANO TERRA



- 1. DISIMPEGNO
- 2. BAGNO
- 3. RIPOSTIGLIO
- 4. CAMERA DA LETTO
- 5. CABINA ARMADIO
- 6. TERRAZZO



gr2.03: pianta stato di fatto PIANO PRIMO

L'unità si presenta in condizioni di manutenzione più che buone e finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione, uguale per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate, in tonalità beige, disposte a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate con pittura in tonalità chiara. Il bagno al piano terra, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta la pavimentazione realizzata con mattonelle in ceramica quadrate 20x20 cm, a fondo bianco e trama floreale. Le pareti sono rivestite, nella parte inferiore, con mattonelle quadrate di colore bianco e, per la parte superiore, intervallata da listello bianco a trama floreale, da mattonelle quadrate bianche più piccole disposte a 45°. Al primo piano, il bagno comune, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta il pavimento

realizzato con mattonella in ceramica smaltata di colore blu, nel formato quadrato 20x20 cm; le stesse mattonelle sono impiegate per il rivestimento alle pareti per la parte inferiore, mentre per quella superiore sono impiegate mattonelle più piccole di colore turchese disposte a 45°. Il bagno interno alla camera matrimoniale, invece, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta la stessa composizione di quello precedente, sia per il pavimento che per le pareti, con mattonelle di colore celeste e bianco. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca con riquadro centrale vetrato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotate come sistema di oscuramento di battenti esterni alla romana. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia esterna a gas e radiatori in alluminio alle pareti.



imm2.19: ingresso all'abitazione



imm2.20: soggiorno/ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.21: sala disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.22: cucina

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.23: disimpegni

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.24: bagno e lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.25: soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.26: tettoia esterna

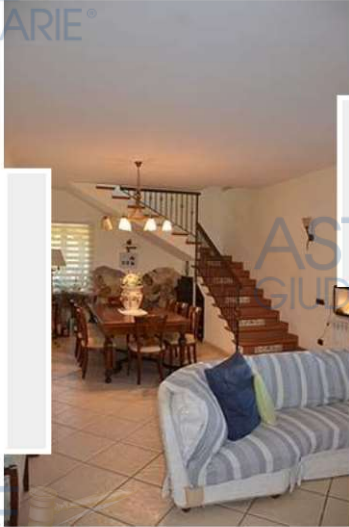


ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

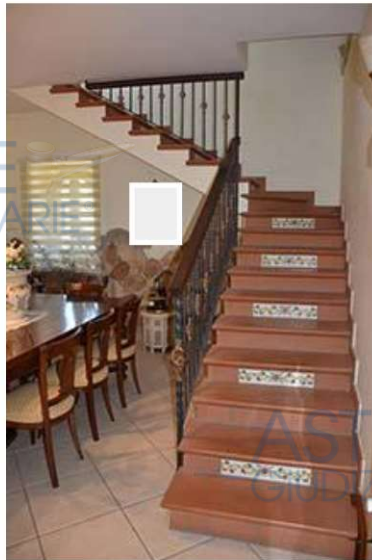


imm2.27: soggiorno e scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.28: scala interna al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.29: disimpegno primo piano e cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.30: disimpegno e bagno interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.31: camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.32: disimpegno superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.33: camera padronale

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.34: camera padronale e bagno interno



ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.35: camera da letto



ASTE
GIUDIZIARIE

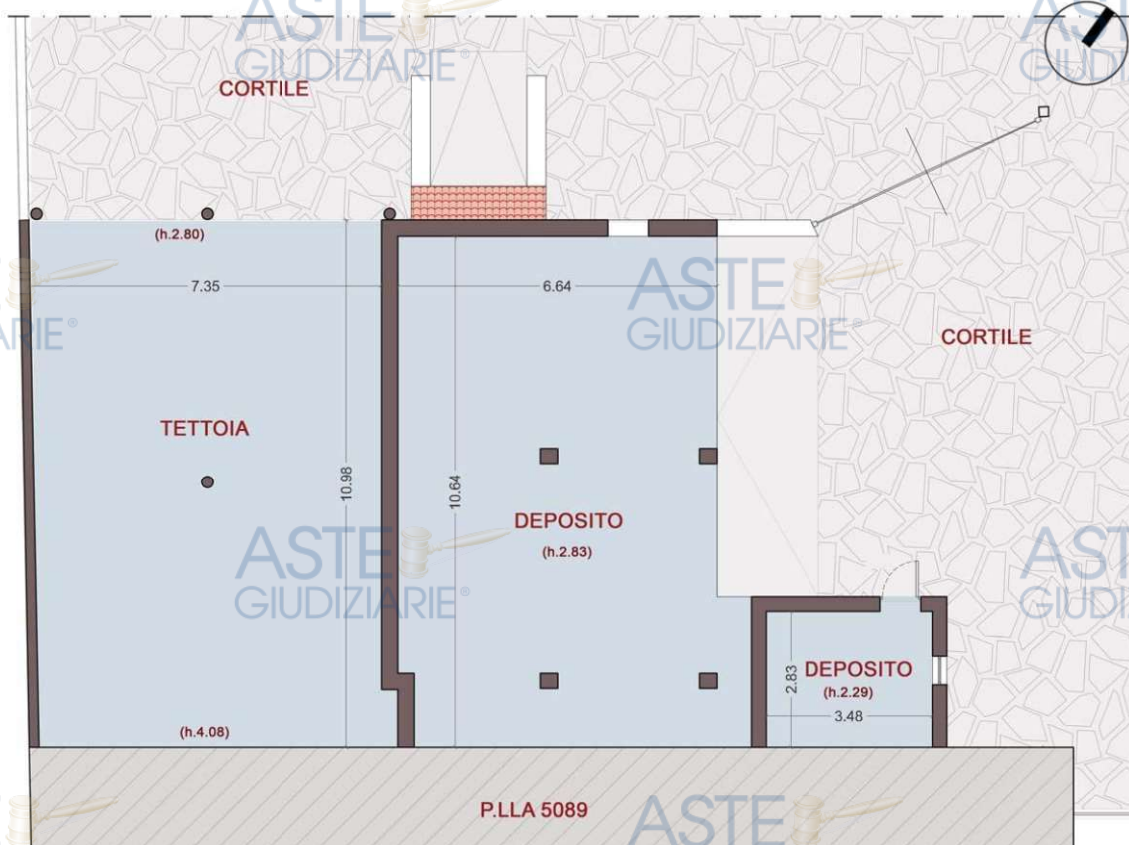
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



imm2.36: terrazzo

Nel cortile, separati dall'abitazione, sono presenti un **deposito per attrezzi**, un **ricovero dei mezzi**, al di sotto del quale vi è una **cantina**, e una **tettoia**.



gr2.04: pianta stato di fatto DEPOSITI ESTERNI

Il **deposito per attrezzi** consiste in un semplice locale rettangolare, realizzato in muratura e coperto con un tetto a falda. La superficie interna è di 9,84 mq, con un'altezza netta di 2,29 m. Adiacente a questo vi è un ulteriore **deposito**, chiuso

ASTE
GIUDIZIARIE®

per tre lati e aperto sul quarto, realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato, adibito a ricovero mezzi. La superficie interna è di 72 mq circa, con un'altezza netta di 2.83 m. Il locale presenta la pavimentazione in battuta di cemento, rialzato rispetto alla quota del cortile, e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Al piano sottostante vi è la **cantina** seminterrata, accessibile dalla piccola rampa e consistente in due locali paralleli e comunicanti tra loro. La superficie interna è di 49 mq circa, con un'altezza netta di 2,15 m. Il locale si presenta al rustico, privo di pavimentazione e di rivestimenti, sia alle pareti che al soffitto. Accanto, infine, vi è una **tettoia**, il cui spazio è stato ricavato dalla copertura dello spazio compreso tra il deposito e la muratura di confine. La superficie è di 80 mq circa, con un'altezza netta di 4.06 m al colmo e di 2.80 m alla gronda.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

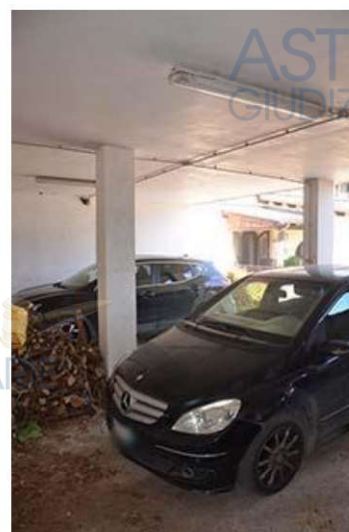
ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.37: deposito attrezzi e ricovero mezzi



imm2.38: deposito (ricovero mezzi)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.39: viste dal cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

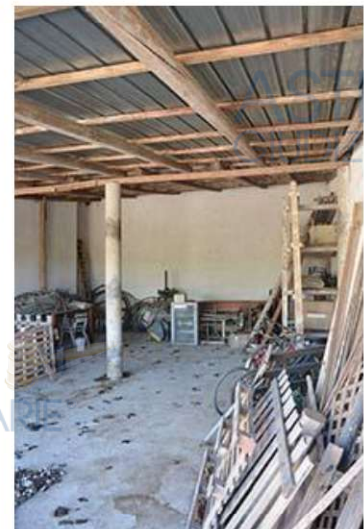
ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.40: cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.41: tettoia

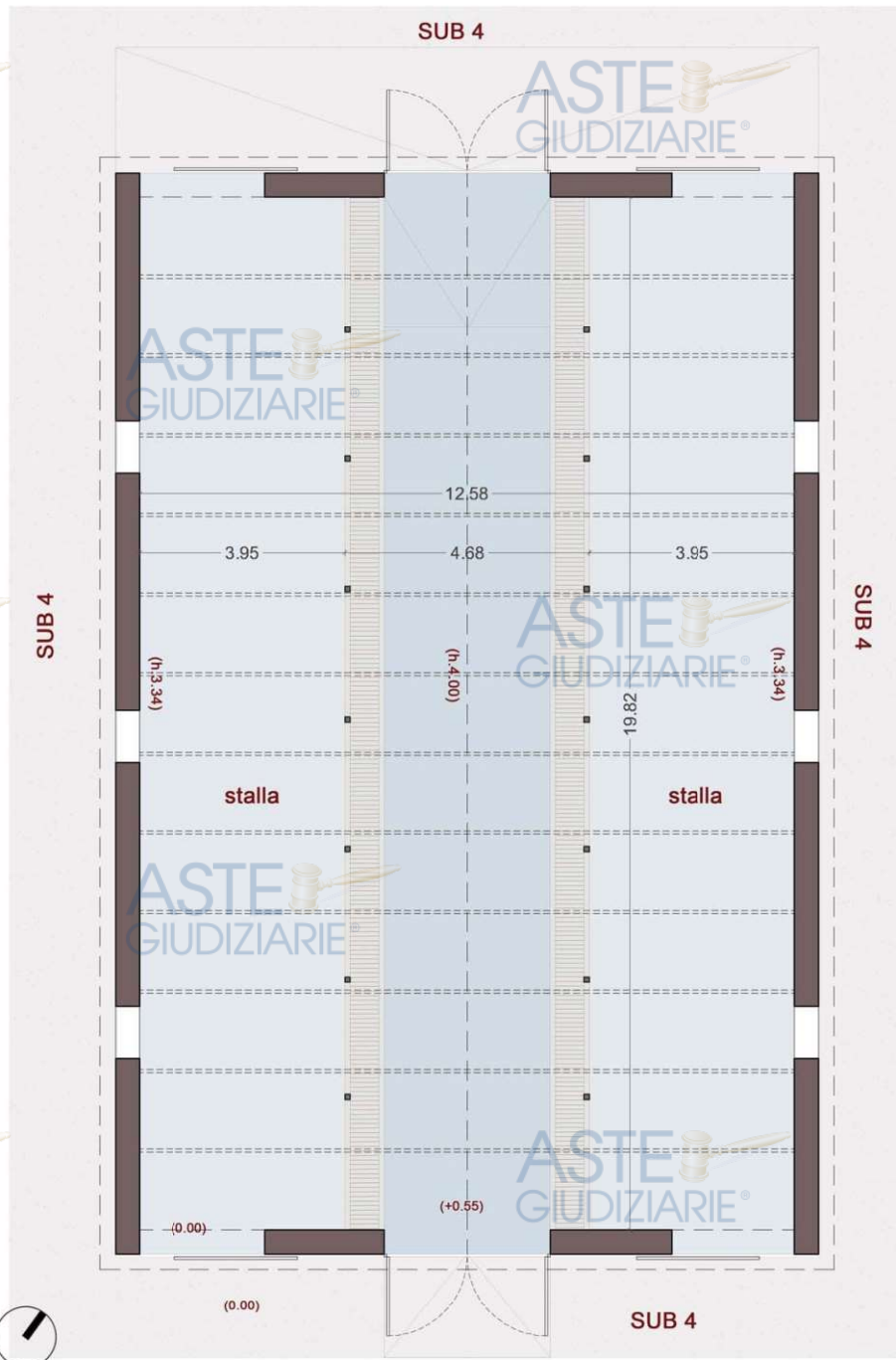
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La **stalla** è costituita da un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante di tufo e copertura a tetto a due falde con struttura in acciaio e manto in lamiera. Consiste in un unico locale rettangolare, diviso nella corsia centrale, destinato al transito dei mezzi, e dalle due corsie laterali destinate al ricovero del bestiame. La superficie interna è di 250 mq circa, con un'altezza netta di 4 m al colmo e di 3.34 m alla gronda.



gr2.05: pianta stato di fatto STALLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.42: vista anteriore della stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.43: viste interne

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.44: viste posteriori della stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nell'unità rientrano anche i pollai e la tettoia in acciaio disposti lungo il confine. I pollai consistono in piccoli locali quadrati realizzati in muratura e coperti con una semplice tetto a falda in lamiera.



gr2.06: pianta stato di fatto POLLAI



imm2.45: vista dei pollai



Il manufatto è privo di finiture e di impianti. La pavimentazione è realizzata in battuta di cemento. Lo stato di manutenzione generale è scadente. La superficie interna del manufatto è di 27 mq circa, con un'altezza interna netta di 3.91 m al colmo e di 3.28 m alla gronda. La superficie esterna complessiva, sia della tettoia che dello spiazzo scoperto, è di 468 mq circa.



imm2.47: vista di insieme del deposito



imm2.48: manufatto



imm2.49: interno del manufatto





imm2.50: tettoia esterna



imm2.51: tettoia esterna (lato posteriore)

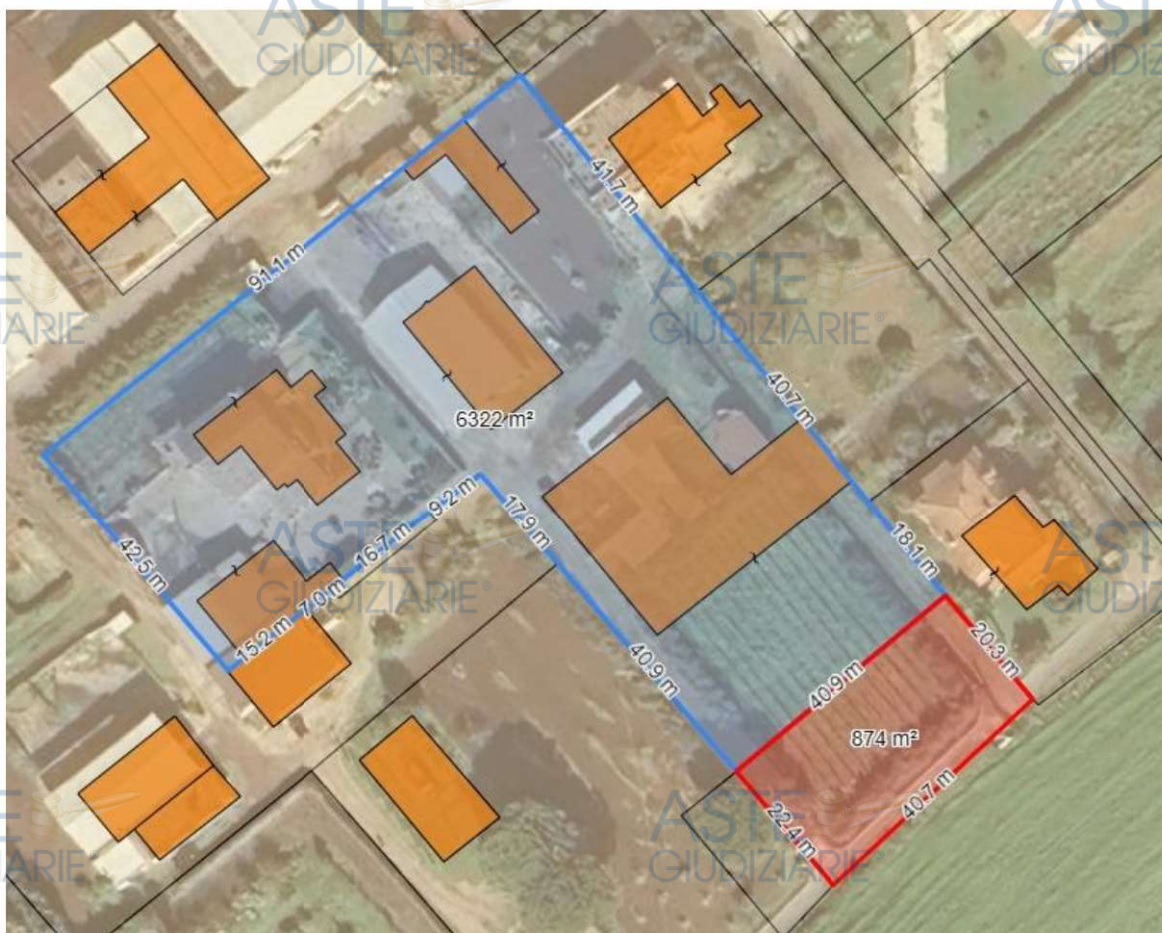


imm2.52: area di risulta tettoia rimossa

➤ **TERRENO (p.IIa 264)**

Alle spalle del deposito, in corrispondenza del cancello d'ingresso sorge il terreno, distinto con la particella 264, che si presenta come un appezzamento di forma rettangolare, inglobato nello spazio esterno del complesso (sub 4) e con

questo sistemato a vigneto. La superficie (catastale) è di **874 mq**. Le dimensioni del terreno, come dell'intero complesso, possono essere apprezzate in maniera indicativa attraverso le misurazioni effettuate con l'applicativo *Stimatrix for Maps* (<https://www.formaps.it>), sulla base dell'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale.



imm2.53: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da *stimatrix*®)



imm2.54: viste del terreno dall'interno del complesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.55: vista del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.56: vista del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.57: vista del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm2.58: confine del terreno sul lato di ingresso

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria dell'*intero edificio (unità di tipo unifamiliare)*, per le quali la superficie commerciale è computata come 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.), di verande/portici/tettoie

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) pertinenze esclusive di ornamento: 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 la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- a) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

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

Superficie scoperta

- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) *Pertinenze esclusive accessorie*

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

ABITAZIONE (sub 1)											
A - PIANO TERRA					B - PIANO PRIMO						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}		
sala giorno/ingresso	39,75	m ^q	1	39,75	m ^q	disimpegno 1	8,36	m ^q	1	8,36	m ^q
cucina	22,10	m ^q	1	22,10	m ^q	camera 1	19,45	m ^q	1	19,45	m ^q
sala disimpegno	22,92	m ^q	1	22,92	m ^q	bagno in camera	7,43	m ^q	1	7,43	m ^q
soggiorno	40,61	m ^q	1	40,61	m ^q	cabina armadio	4,92	m ^q	1	4,92	m ^q
disimpegno	4,30	m ^q	1	4,30	m ^q	camera 2	13,10	m ^q	1	13,10	m ^q
bagno	5,27	m ^q	1	5,27	m ^q	camera 3	14,92	m ^q	1	14,92	m ^q
lavanderia	10,26	m ^q	1	10,26	m ^q	camera 4	9,93	m ^q	1	9,93	m ^q
ripostiglio	2,85	m ^q	1	2,85	m ^q	bagno in camera	5,44	m ^q	1	5,44	m ^q
						disimpegno 2	8,42	m ^q	1	8,42	m ^q
						ripostiglio	2,45	m ^q	1	2,45	m ^q
Superficie netta totale	148,06	m^q				Superficie netta totale	94,42	m^q			
scala interna	4,32	m ^q	1	4,32	m ^q	terrazzo	38,02	m ^q			
muratura interna	18,07	m ^q	1	18,07	m ^q	fino a 25 m ^q	25,00	m ^q	0,3	7,50	m ^q
muratura perimetrale	25,67	m ^q	1	25,67	m ^q	eccedenza	13,02	m ^q	0,1	1,30	m ^q
						muratura interna	6,00	m ^q	1	6,00	m ^q
						muratura perimetrale	21,48	m ^q	1	21,48	m ^q
TOTALE	196,12	m^q			TOTALE	130,70	m^q				
C - ACCESSORI					D - SPAZIO ESTERNO						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}		
depositi	81,77	m ^q	0,5	40,89	m ^q	spazio esterno	1510,65	m ^q			
muratura perimetrale	12,35	m ^q	0,5	6,18	m ^q	fino a 5plo della sup. dell'immobile	1510,65	m ^q	0,1	151,07	m ^q
tettoia	80,01	m ^q	0,25	20,00	m ^q	eccedenza 25 m ^q	0,00	m ^q	0,02	0,00	m ^q
cantina	48,86	m ^q	0,25	12,22	m ^q	tettoia	75,00	m ^q			
muratura interna	15,72	m ^q	0,25	3,93	m ^q	fino a 25 m ^q	25,00	m ^q	0,3	7,50	m ^q
muratura perimetrale	4,37	m ^q	0,25	1,09	m ^q	eccedenza	50,00	m ^q	0,1	5,00	m ^q
TOTALE	84,30	m^q			TOTALE	163,57	m^q				
TOTALE									574,69	m^q	
TOTALE (arrotondamento)									575,00	m^q	
STALLE (sub 2)					DEPOSITO (sub 3)						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}		
stalla (capannone)	249,33	m ^q	1	249,33	m ^q	manufatto	26,79	m ^q	1	26,79	m ^q
Superficie netta totale	249,33	m^q				tettoia	302,44	m ^q	0,25	75,61	m ^q
muratura perimetrale	35,17	m ^q	1	35,17	m ^q	area deposito rimosso	166,33	m ^q	0,1	16,63	m ^q
muratura interna	1,08	m ^q	1	1,08	m ^q	Superficie netta totale	495,56	m^q			
pollaio	30,65	m ^q	0,25	7,66	m ^q	muratura perimetrale	35,17	m ^q	1	35,17	m ^q
recinto coperto (tettoia)	22,92	m ^q	0,25	5,73	m ^q						
TOTALE	298,97	m^q			TOTALE	154,20	m^q				
omogeneizzazione			0,5			omogeneizzazione			0,25		
TOTALE	149,486	m^q			TOTALE	38,5508	m^q				
TOTALE (arrotondamento)	149,00	m^q			TOTALE (arrotondamento)	39,00	m^q				
SPAZIO ESTERNO (b.c.n.c.) (sub 4)					RIEPILOGO						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	sub 1 - ABITAZIONE	575,00	m ^q				
spazio esterno	3454,39	m ^q	0,02	69,09	m ^q	sub 2 - STALLE	149,00	m ^q			
Superficie netta totale	3454,39	m^q			sub 3 - DEPOSITI	39,00	m ^q				
TOTALE	69,09	m^q			sub 4 - SPAZIO ESTERNO (b.c.n.c.)	69,00	m ^q				
TOTALE (arrotondamento)	69,00	m^q			TOTALE	832,00	m^q				

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:
 - deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, **Servizi Catastali**, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

ASTE
GIUDIZIARIE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) con i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ABITAZIONE

foglio 213 particella 5103 sub 1 categoria A/3, consistenza 13 vani

indirizzo: **LOCALITA' RENARO n. SNC Piano S1 - T-1**

confini (nell'insieme): **a nord con p.lla 5084, a est con p.lla 5103 sub 4, a sud con p.lla 6, p.lla 5084 e p.lla 5089, a ovest con p.lla 5084**

STALLA

foglio 213 particella 5103 sub 2 categoria C/6, consistenza 297 mq

indirizzo: **LOCALITA' RENARO n. SNC Piano T**

confini (nell'insieme): **a nord con p.lla 5084, a sud, a est e a ovest con particella 5103 sub 4**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MAGAZZINO

foglio 213 particella 5103 sub 3 categoria C/2, consistenza 565 mq

indirizzo: **LOCALITA' RENARO n. SNC Piano T**

confini: **a nord e a sud con p.lla 5103 sub 4, a sud, a est con p.lla 182, a ovest con p.lla 5103 sub 4**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CORTILE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

foglio 213 particella 5103 sub 4

e al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca (CE) con i seguenti dati:

TERRENO

foglio 213 particella 264 qualità SEMINATIVO, superficie 874 mq

confini: a nord con p.lla 5103 e p.lla 5055, a sud con p.lla 5077, a est con p.lla 2055 e 5077, a ovest con p.lla 5078

tutti in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale. Nel titolo di proprietà in capo all'esecutato, invece, per il terreno è riportato l'attuale identificativo catastale, mentre per il fabbricato sono riportati gli identificativi del terreno su cui è edificato.

Le unità costituenti il **fabbricato** (p.lla 5103 subb 1, 2, 3 e 4) sono **così distinte dalla loro costituzione del 26.05.2011** (Pratica n. CE0325268 in atti dal 26/05/2011 COSTITUZIONE (n. 5695.1/2011)). Si evidenzia dalle visure che per i subb 2 e 3 è stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità (domanda prot. n. ce0269110 del 29.06.2012), non riconosciuta invece al sub 1 (abitazione).

Il fabbricato sorge sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 p.lla 5103**, della superficie di 6.322 mq, **ente urbano dal 11.05.2011**, generata con il contestuale passaggio al catasto urbano del fabbricato rurale distinto con la **p.lla 261** di 721 mq, a cui è stata unita la **p.lla 262** di 5.601 mq. Entrambe le particelle, così come **la p.lla 264**, sono così distinte **dal 21.03.1978** a seguito di frazionamenti. In particolare:

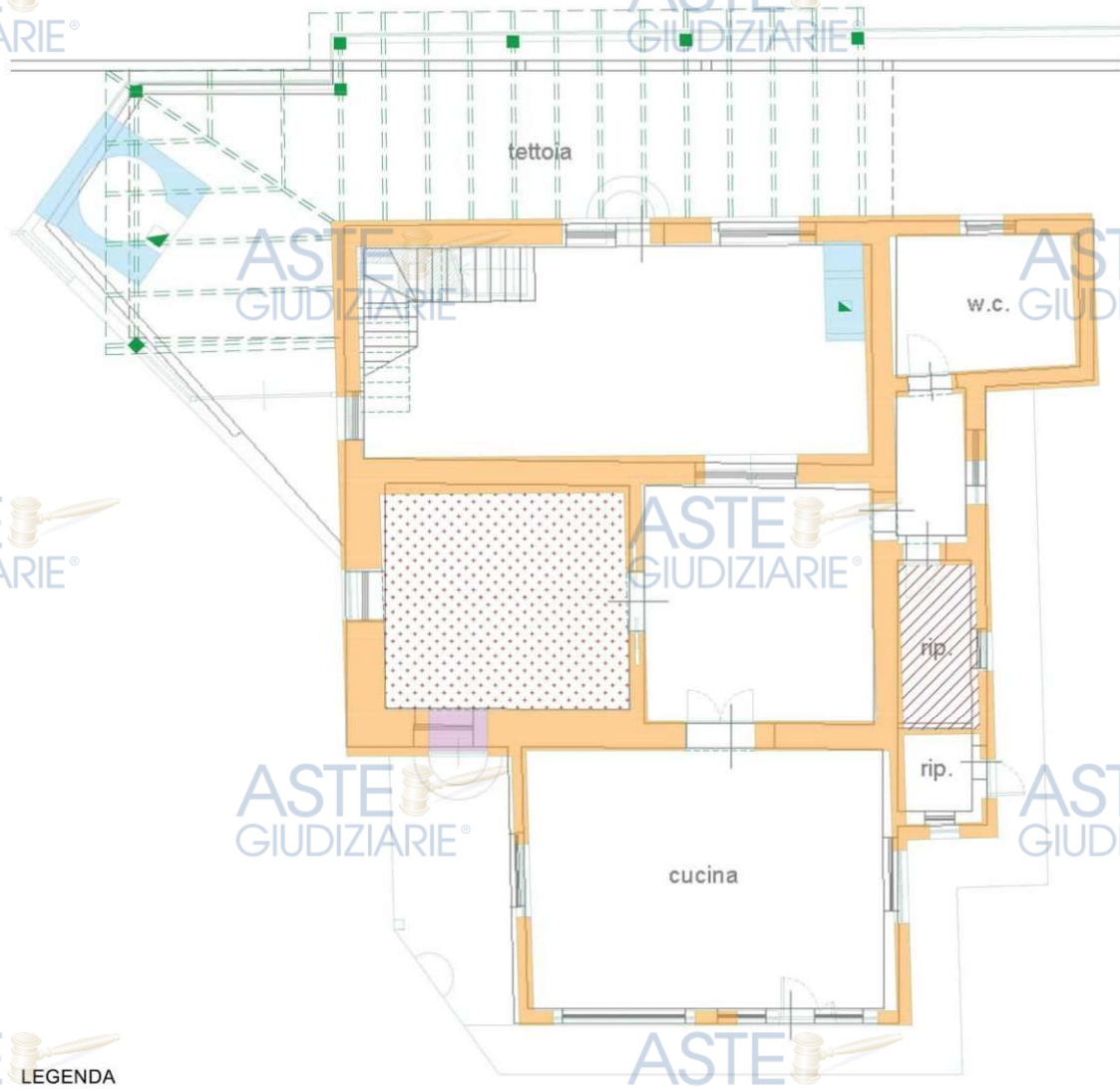
- la particella **261** deriva dalla **particella 6** (721 mq) quale *fabbricato rurale* (FRAZIONAMENTO del 21/03/1978 in atti dal 13/11/1993 (n. 56.1/1978));
- la particella **262** deriva dalla **particella 7** (36.099 mq) (FRAZIONAMENTO del 21/03/1978 in atti dal 13/11/1993 (n. 56.2/1978));

ABITAZIONE (p.IIa 5103 sub 1): (cfr. Allegato 13 – grafici 11, 12, 13)

Al piano terra:

- diversa collocazione della cucina;
- diversa collocazione del bagno;
- realizzazione del camino nel soggiorno;
- realizzazione del forno all'esterno.

Al primo piano non vi sono differenze. Esternamente, si rileva la minore lunghezza della cantina e la mancanza della muratura perimetrale del deposito.



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

DIVERSA COLLOCAZIONE CUCINA

DIVERSA COLLOCAZIONE BAGNO

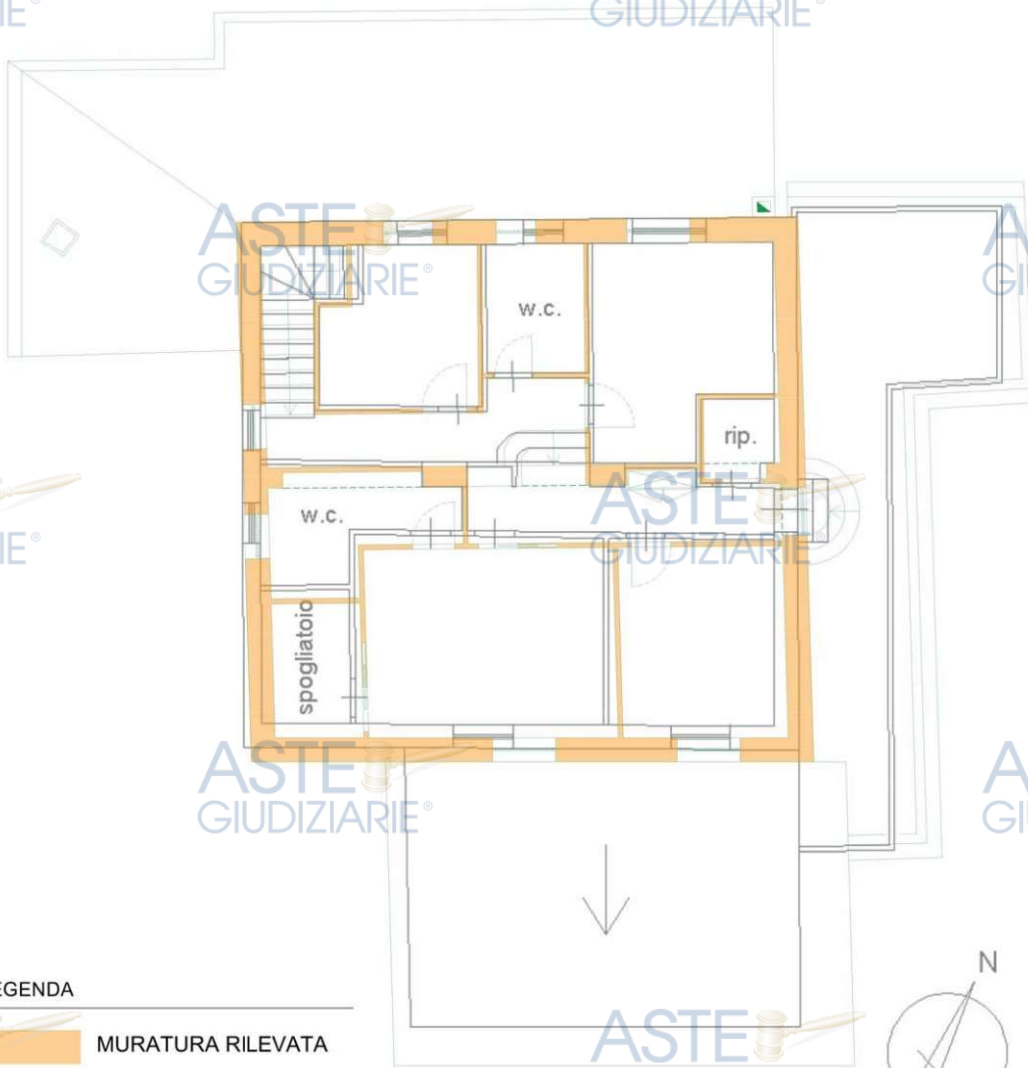
MODIFICA DELLA FINESTRA

REALIZZAZIONE CAMINO/FORNO

imm3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (PIANO TERRA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

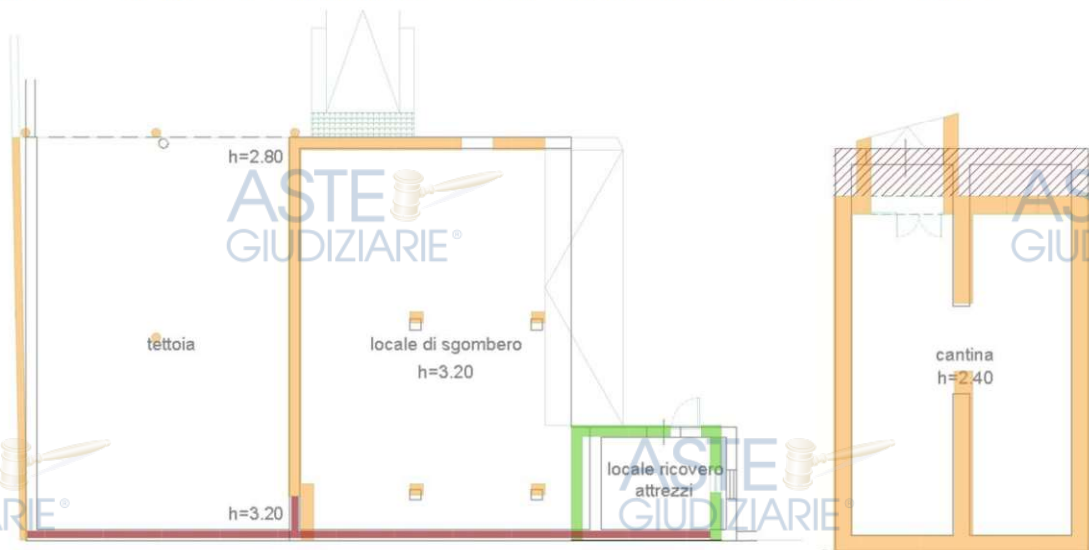
ASTE
GIUDIZIARIE®



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

imm3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (PIANO PRIMO)



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

MURATURA NON PRESENTE

DIVERSA POSIZIONE MURATURA

MINORE SUPERFICIE

imm3.04: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (ACCESSORI ESTERNI)

LOTTO DI VENDITA n.1

Quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **Sessa Aurunca**, località **Renaro**:

- **ABITAZIONE** tra piano terra e primo, con spazio esterno, giardino, locali deposito e cantina. Internamente si compone: al piano terra, di soggiorno/ingresso, cucina, sala disimpegno, soggiorno, disimpegno, lavanderia, bagno e ripostiglio; al piano superiore, di quattro camere da letto, di cui una con cabina armadio e bagno interno, bagno, ripostiglio e due disimpegni, terrazzino. È distinta al N.C.E.U. al **folio 213 particella 5103, sub 1**, cat. A/2, consistenza 13 vani. Confina (nell'insieme): a nord con p.lla 5084, a est con p.lla 5103 sub 4, a sud con p.lla 6, p.lla 5084 e p.lla 5089, a ovest con p.lla 5084.
- **STALLA** al piano terra, composta da fabbricato e da tettoia con pollai; è distinta al N.C.E.U. al **folio 213 particella 5103, sub 2**, cat. C/6, consistenza mq 286. Confina (nell'insieme): a nord con p.lla 5084, a sud, a est e a ovest con particella 5103 sub 4.
- **MAGAZZINO** al piano terra, composto da deposito attrezzi e tettoia; è distinto al N.C.E.U. al **folio 213 particella 5103, sub 3**, cat. C/2, consistenza mq 565. Confina: a nord e a sud con p.lla 5103 sub 4, a sud, a est con p.lla 182, a ovest con p.lla 5103 sub 4
- **CORTILE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)** distinto al N.C.E.U. al **folio 213 particella 5103, sub 4**
- **TERRENO** agricolo, distinto al N.C.T. al **folio 213 particella 264**, qualità *SEMINATIVO*, superficie 874 mq. Confina: a nord con p.lla 5103 e p.lla 5055, a sud con p.lla 5077, a est con p.lla 2055 e 5077, a ovest con p.lla 5078

Lo stato di fatto dei beni presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale. A meno di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica, le differenze riguardano la composizione interna delle unità e le aperture.

Il fabbricato comprendente l'abitazione è di origini più che remote, riconducibile, almeno per la configurazione originaria, ad epoca antecedente il 1942. Per il fabbricato non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Secondo lo stato attuale, il fabbricato originario è stato ristrutturato ed ampliato con la realizzazione del primo piano, senza autorizzazione edilizia. Anche i depositi presenti nello spazio esterno e il magazzino sub 3 sono privi di titolo. La stalla distinta con il sub 2, è stato realizzato in virtù di **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.90/85 del 25.10.1985** e successivo **Permesso di Costruire n.99 del 21.12.2004**. Rispetto ai titoli il capannone è difforme per il diverso posizionamento e dimensione delle aperture.

Non vi è certificato di agibilità. Le unità non sono dotate di **Attestato di Prestazione Energetica**. Il terreno ricade in **zona E- AGRICOLA** del vigente Programma di Fabbricazione e in **zona E1 Agricola naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico** secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato.

PREZZO BASE: _____ **220.000,00 €**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04),



incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del compendio pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (02.07.2025) si rilevano i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA [redacted] del **13.12.2004**

[redacted], **trascritto il 20.12.2004** ai [redacted]

a favore di:



OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) titolare della ditta omonima "OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS" - *quota di 1/1 di proprietà*



contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - *quota di 1/1 di proprietà*

diritti ed immobile trasferiti:



quota di 1/1 di piena proprietà dell' *appezzamento di terreno* sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE) alla via Strada Statale Domiziana località Renara e precisamente: *Appezzamento di terreno di natura agricola dell'estensione complessiva catastale di are settantuno e centiare novantasei, con sovrastanti fabbricati rurali strettamente connessi allo svolgimento di attività aziendale per allevamento di capi bufalini ed altro (casa colonica, stalla, capannone, silomais e varie pertinenze adibite al ricovero di animali e/o fienile. Il tutto confina con proprietà Omissis Omissis per più lati, con proprietà Omissis, con strada privata, con proprietà Omissis Omissis, salvo altri. Riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca ancora in ditta Omissis per ineseguita voltura, al foglio 123: - p.IIa 261 di are 7.21 fabbricato rurale; - p.IIa 262 di are 56.01, seminativo; - p.IIa 264 di are 8.74 seminativo (...)* il predetto *appezzamento di terreno* ha accesso dalla via Consortile del Renaro attraverso il viottolo privato che attraversando le particelle 8, 7, 11, 10, 3, 28 raggiunge detto *appezzamento di terreno*. Su detta strada e a favore del citato *appezzamento di terreno* è stata costituita una *servitù di passaggio pedonale e carrabile con divieto di sosta di auto vetture e altro mezzo meccanico* (cfr. Allegato 05a).



Il titolo riguarda l'appezzamento di terreno comprendente il fabbricato e la particella di terreno pignorati.



L'atto costituisce il primo titolo derivativo, *inter vivos* a carattere traslativo, antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6,**

della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il complesso agricolo oggetto della procedura risale ad epoca più che remota, consistente nell'antica masseria *Renaro* esistente già negli anni Trenta, stante i registri partitari catastali, ma da ritenersi ancora più antico essendo riportato nella mappa catastale d'impianto di fine Ottocento. L'intero complesso è stato però evidentemente ristrutturato in tempi più recenti, sia dal punto di vista funzionale che strutturale.

In base alle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca, così come da attestazione rilasciata prot. 1808 del 19.01.2026 (cfr. Allegato 06a), risultano rilasciati la **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.90/85 del 25.10.1985** (pratica 90/1985) (cfr. Allegato 06b) e il successivo **Permesso di Costruire n.99 del 21.12.2004** (pratica 41/2004) (cfr. Allegato 06c), riguardanti la realizzazione del fabbricato adibito a stalla distinto con il subalterno 2, rilasciate a Omissis Omissis, dante causa dell'esecutato, con successiva richiesta di voltura di quest'ultimo prot. n.24967 del 19.12.2011. Nei titoli viene altresì dichiarato il fabbricato rurale originario ad uso abitativo, indicato come antecedente al 1942, da cui deriva l'attuale sub 1, la cui volumetria è stata legittimata con l'indice di fabbricabilità applicato alla superficie dell'intero fondo costituito dalle particelle 261 (ex 6/b), 262 (ex 7/b) e 264 (ex 28/b). A tal fine, sul fondo è **stato imposto il vincolo di inedificabilità** con atto per notar Federico Girfatti di Sessa Aurunca del 21.02.1986 rep. n.80552/15796, trascritto il 24.02.1986 ai nn.3772/2360 (cfr. Allegati 06b e 08a), che impedisce la realizzazione di altre costruzioni ad uso abitativo. Per l'ampliamento del fabbricato



legittimato dal P.d.C. n.99/2004, inoltre, è stato asservito il terreno distinto al foglio 213 p.la 77 di are 35,00, di proprietà dei signori Omissis Omissis e Omissis Omissis, con atto redatto per notar [redacted] di Sessa Aurunca del 100.11.2004 trascritto il 09.12.2004 ai [redacted] (cfr. Allegato 06c).

Per i beni non risultano rilasciati altri titoli o presentate altre pratiche edilizie, né risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità. L'U.T.C. non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene.

Come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 18.11.2025 prot. n.27128 (cfr. Allegato 6e), i beni **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Come da **certificato di destinazione urbanistica prot. n. 1392 del 15.01.2026**, il terreno distinto con la particella 264 ricade (cfr. Allegato 6f):

- in zona omogenea **zona E- AGRICOLA** del vigente Programma di Fabbricazione approvato con decreto del P.G.R.C. n. 10/bis del 12.04.1972.
- in **zona E1 Agricola naturale di riqualificazione e recupero ambientale e paesistico** secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con D.G.C. n. 122 del 19/06/2023, con successive D.G.C. n. 131 del 23/06/2023, D.G.C. n. 209 del 02/11/2023, D.G.C. n. 49 del 01/03/2024 e D.G.C. n. 166 del 08/07/2024 di Accoglimento Osservazioni

Le unità **non sono dotate** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda l'abitazione principale, attuale sub 1, l'assenza di un titolo originario resta giustificata dalle origini antiche del fabbricato rurale. Nel P.d.C. n.99/2004 il fabbricato rurale viene comunque legittimato nella sua composizione originaria con l'indice di fabbricabilità applicato all'intera superficie del fondo comprensiva dell'asservimento. I documenti contenuti nella pratica edilizia non contengono un grafico del fabbricato, per cui non è valutabile con certezza la composizione interna. Come descritto in relazione e dai calcoli volumetrici, il fabbricato rurale risulta composto dal solo piano terra comprendente un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno e camere da letto, per una volumetria

ASTE
GIUDIZIARIE®

complessiva di 217,91 mc. Diventa significativa, però, la documentazione fotografica contenuta nella pratica edilizia relativa al vecchio fabbricato rurale, in cui è ripreso come si presentava prima della ristrutturazione effettuata in tempi più recenti, consentendo così di poterne constatare almeno visivamente la configurazione originaria. Dalle foto il fabbricato appare costituito dal solo piano terra e, con molta probabilità, dal sottotetto adibito a soffitta. Dal confronto di tali foto con le analoghe inquadrature scattate nel corso dell'accesso sono tangibili le trasformazioni apportate, dimostrando che l'intervento non è stato limitato alla mera ristrutturazione dell'antico fabbricato rurale ma con esso è stato perpetrato un incremento della superficie abitativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm6.01: fronte anteriore – confronto situazione originaria (sx) e stato attuale (dx)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm6.02: fronte laterale – confronto situazione originaria (sx) e stato attuale (dx)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm6.03: fronte posteriore – confronto situazione originaria (sx) e stato attuale (dx)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certamente è stato trasformato in abitazione il vecchio sottotetto con il conseguente rifacimento della copertura, come evidente dalle finestre delle nuove camere prima non presenti. Anche se apparentemente il fabbricato sembra essere invariato come sagoma, non è da escludere che le altezze del colmo e/o della gronda possano essere state aumentate, anche solo lievemente. Inoltre al piano terra è stato chiuso il porticato d'ingresso, caratterizzato dalle arcate tutt'oggi visibili, adibito anch'esso ad uso abitativo, di cui ne è stata rifatta la copertura. Internamente gli ambienti sono stati riorganizzati ed è stata realizzata la scala di collegamento con il primo piano. Ancora, sulla parte retrostante è stata realizzata la tettoia con il forno, con riorganizzazione dell'area adiacente, oggi sistemata a vigneto. Esternamente il cortile è stato pavimentato e quasi certamente sono stati realizzati i depositi presenti, dato che per le loro caratteristiche strutturali appaiono come volumi certamente non di epoca remota.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Poiché agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli e pratiche edilizie al riguardo, tale intervento risulta realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

Anche per il deposito sub 3 non sono rinvenuti titoli, sebbene il manufatto consista in un piccolo volume privo di finiture e alquanto datato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

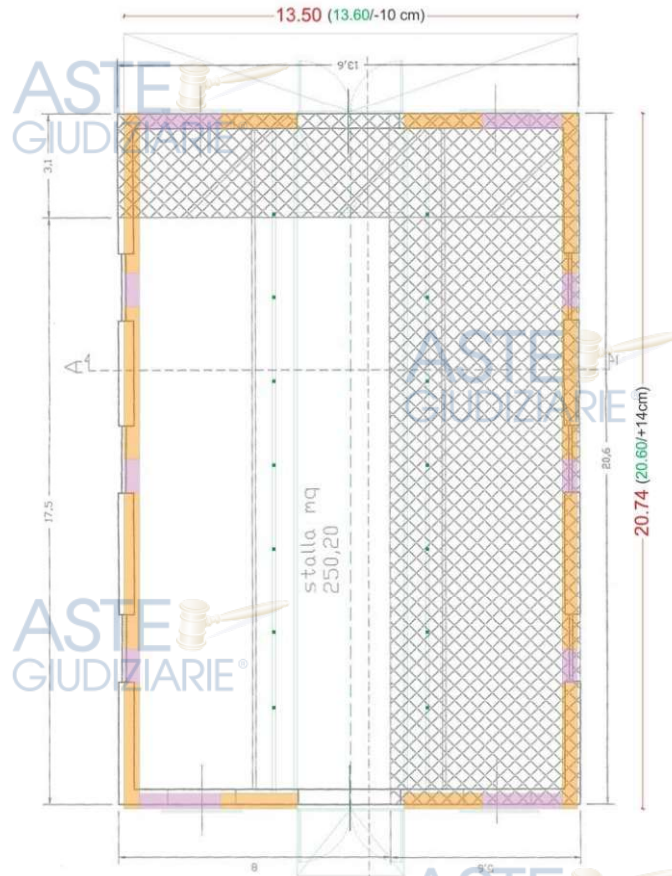
Per il fabbricato distinto con il sub 2, invece, lo stato di fatto appare sostanzialmente conforme al grafico di progetto del relativo Permesso di Costruire, avendo constatato la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o quantomeno un lieve discostamento da esse, accertando la stessa superficie e la stessa altezza (nel progetto è indicata quella media). Dalla sovrapposizione delle

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

piante si evidenziano quali uniche differenze la diversa dimensione e/o posizione delle aperture (cfr. Allegato 13 – grafico 18):



LEGENDA



MURATURA RILEVATA



DIVERSA DIMENSIONE DELLE APERTURE

2.70 (2.50/+20cm)

Quota rilievo (Quota progetto / differenza)

imm6.04: confronto pianta P.d.C. n.99/2004 e pianta stato di fatto (STALLA)

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per il fabbricato sub 2, a parere dello scrivente, le modifiche delle aperture esterne (finestre e portelloni) sono regolarizzabili ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001 con S.C.I.A. in sanatoria, prevedendo il pagamento di un importo *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516*



euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Riguardo l'abitazione (sub 1) e il deposito (sub 3), invece, considerate la natura e l'entità delle difformità rilevate, alla luce della normativa urbanistica vigente e, soprattutto, stante i vincoli di inedificabilità imposti sul fondo, a mero parere dello scrivente, senza alcuna intenzione certificatoria avente valore verso o presso terzi, non sussistono le condizioni per la regolarizzazione delle stesse. Le volumetrie rilevate, infatti, sia del fabbricato che delle pertinenze agricole sono decisamente maggiori rispetto a quelle ammissibili, determinate per la superficie del fondo in funzione degli indici di fabbricabilità, per cui gli incrementi volumetrici non trovano compensazione nella capacità edificatoria residua.



Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento dei beni, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.



Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo agrario, atto per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 13.12.2004 rep.89132*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).



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



L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia





inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dell'accesso i beni pignorati erano nella disponibilità dell'esecutato, dove risiede con la propria famiglia come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Sessa Aurunca (cfr. Allegato 11).



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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A1. COSTITUZIONE VINCOLO DI INEDIFICABILITA' derivante da atto per notar [redacted] di Sessa Aurunca del 21.02.1986 [redacted] trascritto il **24.02.1986** a [redacted], a favore del **COMUNE DI SESSA AURUNCA** (cf: 00160250619) contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante il fondo rustico denominato "Renaro" in agro di Piedimonte di Sessa Aurunca, distinto al N.C.T. al **foglio 213 particella 6/b** (are 7,21), **7/b** (are 56,01) e **28/b** (are 8,74) (cfr. Allegato 08a)

Il vincolo di inedificabilità è stato imposto per il rilascio della concessione pratica n.90/85 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale, per l'asservimento della superficie necessaria a coprire la cubatura da realizzare. Il terreno è riportato con i precedenti identificativi catastali: dalle particelle 6/b, 7/b e 28/b sono derivate rispettivamente le particelle 261, 262 (poi unite nell'attuale 5103) e 264.

Con l'imposizione del vincolo è fatto divieto di realizzare altre costruzioni ad uso abitativo poiché nel rilascio della concessione è stato applicato l'indice di fabbricabilità per i terreni agricoli.

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

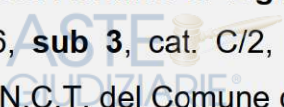
B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.05.2025 rep. n.4442, trascritto il **02.07.2025** ai nn.26847/21055, a favore [redacted] (sede in Milano, cf: [redacted] e contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 particella 5103 sub 1** cat. A/3, **sub 2**, cat. C/6, **sub 3**, cat. C/2, **sub 4** (b.c.n.c.) e al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 p.IIa 264** (cfr. Allegato 08b) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** –



B2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da concessione a garanzia di mutuo, **iscritta il 29.11.2024** ai [redacted] (ipoteca iscritta per 500.000,00 € capitale 250.000,00 €) (formalità di riferimento: IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il



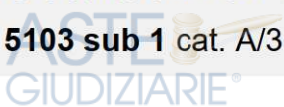
gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 particella 5103 sub 1** cat. A/3, **sub 2**, cat. C/6, **sub 3**, cat. C/2, **sub 4** (b.c.n.c.), identificati nella precedente formalità al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca **foglio 213 p.lle 261, 262, 264** (cfr. Allegato 08c).



B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta il 01.08.2011** ai [redacted] (ipoteca iscritta per



ed intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 particella 5103 sub 1** cat. A/3 (cfr. Allegato 08d).



DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito* 3, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.



DIFFORMITA' URBANISTICHE



Come illustrato al *quesito* n.6, l'abitazione distinta con il sub 1 consiste nell'antico fabbricato rurale ristrutturato e ampliato senza titolo autorizzativo. Analogamente anche gli spazi accessori presenti nel cortile, così come il deposito (sub 3) sono stati



realizzati senza autorizzazioni. A mero parere dello scrivente, per i suddetti immobili non sussistono le condizioni per la regolarizzazione delle opere, non essendoci capacità edificatoria residua. Per il capannone (stalla) distinto con il sub 2, invece, a parere dello scrivente le difformità sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria.

Ad ogni modo, al di là di qualunque valutazione tecnica personale, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, attraverso il portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziaedemanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In

particolare, dalla lettura del decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici del 26.02.1941 (cfr. Allegato 09) si può constatare che l'area non rientra tra quelle soggette ad usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne)

- che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

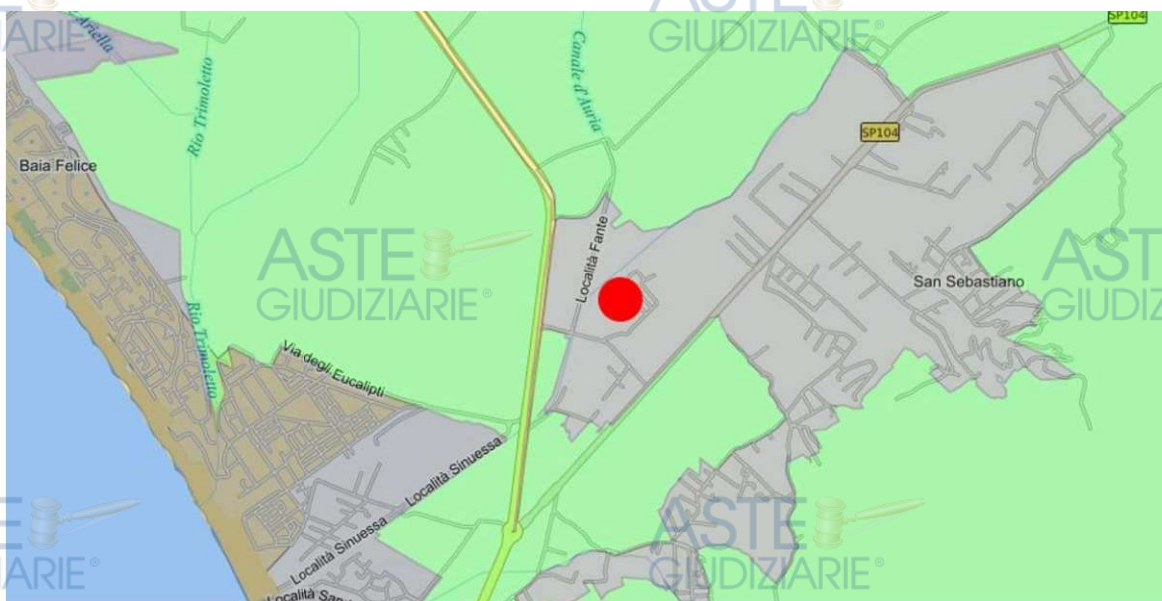
prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a) riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI®, gli immobili pignorati risultano ricadere nella zona *E14 (Suburbana/SAN SEBASTIANO)*:

² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8



imm.12.01: zonizzazione OMI

Comune: SESSA AURUNCA

Fascia/zona: Suburbana/SAN SEBASTIANO

Codice di zona: E14

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L

tab. 12.01: tabella valori OMI

Con riferimento allo stato conservativo *normale*, per le *abitazioni civili* i valori variano in un intervallo compreso tra 600 €/mq e 900 €/mq (valore medio di **750 €/mq**).

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., sono stati consultati i principali siti web del settore immobiliare tra cui (*cf.* Allegato 10b):

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, con riferimento all'intero territorio comunale, indica un prezzo medio unitario di **650 €/mq** per le *case semindipendenti* e di **750 €/mq** per le *case indipendenti*. Riguardo all'andamento nel tempo, i prezzi nelle compravendite negli ultimi sei mesi sono in netto calo (-7,56%).

- **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **761 €/mq**. Nell'ultimo anno si rileva una diminuzione dei prezzi di circa il 12,73 %.
- **Idealista** (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, con riferimento all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **742 €/mq**. Dai dati pubblicati circa l'andamento del mercato, si registra una diminuzione nell'ultimo anno del -7,4%.
- **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 556 €/mq e 894 €/mq (valore medio di **725 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 559 €/mq e 882 €/mq (valore medio di **720 €/mq**) per *Ville e villini*. Per i *capannoni tipici*, invece, i valori sono compresi tra 215 €/mq e 591 €/mq (valore medio di **403 €/mq**).

Per il reperimento dei valori unitari relativi ai terreni agricoli, in considerazione della tipologia colturale catastale del terreno (SEMINATIVO), si fa riferimento alle seguenti fonti (cfr. Allegato 10c):

- **CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria** (www.crea.gov.it) si considerano i valori della Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) elaborati dal *Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia*;

VALORI MEDI E MINIMI PER ZONA ALTIMETRICA PROVINCIALE RELATIVI ALLA BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI PER L'ANNO 2024						
Regione	Provincia	Zone	Coltura	Media	Minimo	Massimo
CAMPANIA	CASERTA	Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	20,5	17,9	32,0
CAMPANIA	CASERTA	Collina interna	Seminativi e ortofloricole	24,1	14,8	36,9
CAMPANIA	CASERTA	Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	30,9	20,9	38,7
CAMPANIA	CASERTA	Pianura	Seminativi e ortofloricole	40,5	36,6	49,5
CAMPANIA	CASERTA	*TUTTE*	Seminativi e ortofloricole	31,7	14,8	49,5

tabella disponibile su www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro

tab 12.02: tabella valori B.D.V.F. (Crea)

- **OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI**® (www.valoriagricoli.it/osservatorio) della casa editrice EXEO edizioni, specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, di riconosciuto valore scientifico: si considera il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per il comune di Sessa Aurunca (rilevazione anno 2025).

Valorizzazioni Zona 1 - Sessa Aurunca

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	18.000	34.000
Seminativo irriguo	22.000	42.000
Orto	25.000	47.000
Prato	15.000	29.000
Prato irriguo	19.000	36.000
Frutteto	36.000	68.000
Vigneto	26.000	39.000
Uliveto	23.000	37.000
Pascolo	3.600	8.000
Bosco alto fusto	3.700	8.000
Bosco ceduo	1.000	4.200
Castagneto da frutto	12.000	26.000
Nocciolo	38.000	64.000
Agrumeto	26.000	60.000
Incolto sterile	1.700	3.400
Orto irriguo	32.000	60.000
Vigneto D.O.C. o IGP	42.000	64.000

tab 12.03: valori listino Osservatorio dei Valori Agricoli (Exeo editore)

Riepilogando si rilevano i seguenti valori:

B.D.V.F. CREA: 30.900 €/ha (3,90 €/mq)

EXEO: 26.000 €/ha (2,60 €/mq)

Va precisato che i valori indicati sono riferiti a condizioni di ordinarietà, in considerazione della natura prettamente agricola dei terreni, esulando da tutti quei fattori che non incidono sulla redditività e sul merito agricolo stesso (per es. la vocazione edificatoria, l'esposizione panoramica, etc...).

Sia per le abitazioni che per i terreni, inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, analizzando il contesto di ubicazione dei beni, in particolar modo la frazione di San Sebastiano e l'area agricola compresa tra questa e la Domiziana.

Relativamente alle abitazioni, gli annunci reperiti riguardano generalmente soluzioni indipendenti alquanto datati, in condizioni da ristrutturare, con giardino o terreno annessi anche di ampia estensione; i prezzi richiesti variano tra 50.000 e 135.000 €, variabili soprattutto in funzione delle dimensioni, dell'ubicazione, e dello stato manutentivo. Per terreni prettamente agricoli i valori unitari si attestano su una media di 5÷6 €/mq.

Di seguito si riportano le tabelle contenenti una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr. Allegato 10d):

ANNUNCI					
agenzia	tipologia	ubicazione	piano	s.m.	Prezzo richiesto
	terratetto unifamiliare con terreno 9000 mq	località Castellone	u	m	50.000,00 €
	villa unifamiliare con terreno 4000 mq	località Limato	u	m	50.999,00 €
	villa unifamiliare con giardino	località Casetta	u	m	70.000,00 €
	abitazione indipendente con giardino	via Paradiso	u	m	79.000,00 €
	villa unifamiliare con terreno	S.P. 104	2 liv	m	80.000,00 €
	villa unifamiliare con terreno	località Casetta	u	n	80.000,00 €
	2 ville unifamiliari con terreno 3000 mq	località Castellone	2 liv	n	80.000,00 €
	terratetto unifamiliare con terreno 1000 mq	via san Sebastiano	2 liv	n	120.000,00 €
	terratetto unifamiliare con spazio esterno	località Ruosi	u	N	125.000,00 €
	villa unifamiliare con terreno 5600 mq	strada Lauro	u	N	135.000,00 €

tab. 12.06: tabella annunci di vendita (ABITAZIONI)

ANNUNCI					
agenzia	tipologia	ubicazione	superficie (mq)	Prezzo richiesto	Vu (€/mq)
	terreno agricolo	bivio Sessa - Baia azzurra	8051	40.255,00 €	5,00 €
	terreno agricolo	località Ruosi	3450	13.000,00 €	3,77 €
	terreno agricolo	Piedimonte di Sessa	1539	10.000,00 €	6,50 €
	terreno agricolo	via Domiziana	3470	15.000,00 €	4,32 €
	terreno agricolo	via Domiziana	18437	215.000,00 €	11,66 €
	terreno agricolo	Piedimonte di Sessa	50000	100.000,00 €	2,00 €

tab. 12.07: tabella annunci di vendita (TERRENI)

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella stessa area considerata per gli annunci, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Settembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate le seguenti transazioni (cfr. Allegato 10e):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
feb 2023	R13	abitazione A2	74	35.000,00 €	473 €
mar 2025	E14	abitazione A4	94	37.000,00 €	394 €
lug 2024	E14	abitazione A3	83	40.000,00 €	482 €
mar 2023	R13	abitazione A3	89	45.000,00 €	506 €
nov 2023	E14	abitazione A3	100	50.000,00 €	500 €
mag 2024	E14	abitazione A4	116	51.000,00 €	440 €
ago 2023	E14	abitazione A4	149	52.000,00 €	349 €
mag 2025	E14	abitazione A4	116	54.000,00 €	466 €
giu 2023	E14	abitazione A3	159	56.000,00 €	352 €
lug 2024	E14	abitazione A3 71 mq + cantina C2 31 mq	86	57.625,00 €	670 €
lug 2023	E14	abitazione A3	84	60.000,00 €	714 €
lug 2024	E14	abitazione A3	125	100.000,00 €	800 €

tab. 12.03: tabella transazione immobili

Dalle transazioni dichiarate si può appurare la prevalenza della tipologia economica delle abitazioni (categoria catastale A/3 o A/4). I prezzi dichiarati, pertanto, riflettono la natura stessa degli immobili e le origini generalmente datate, variando in particolare in un intervallo compreso tra 40.000 e 60.000 €, con una media dei valori unitari corrispondenti di circa **500 €/mq**.

Relativamente ai fabbricati, tanto gli annunci che le transazioni registrate evidenziano valori di mercato non particolarmente elevati, legati evidentemente alle caratteristiche tipiche degli immobili, generalmente di epoca datata e in condizioni da ristrutturare, ma soprattutto ad un calo delle valutazioni che sono riportate soprattutto nell'ultimo anno. Confrontando le diverse fonti, allora e incrociandone i dati con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare per la stima il valore unitario medio di **600 €/mq** con riferimento allo stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e alle caratteristiche della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo, caratteristiche compositive e la tipologia edilizia.

Per i terreni, invece, incrociando i dati raccolti e alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare un valore medio di **4 €/mq**, da adeguare in funzione delle specifiche caratteristiche del bene.

La valutazione del compendio pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

➤ **FABBRICATI (p.lla 5103 subb 1, 2, 3, 4)**

Per quanto detto, per i fabbricati si considera il valore unitario medio di **600 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): con riferimento alla specifica zona OMI, il complesso è ubicato in un'area agricola, in posizione defilata rispetto ai centri abitati e alle principali strade, sebbene non particolarmente distanti.

K₂ = da 0,70 a 1,05 (*stato manutentivo e caratteristiche compositive*): l'abitazione presenta buone condizioni di manutenzione, sia delle finiture che degli impianti. Gli ambienti sono ampi e luminosi; vi è una buona dotazione di spazi, sia interni che esterni. Gli accessori esterni si presentano in condizioni ordinarie. Il capannone (sub 2) si presenta in pessime condizioni di manutenzione, necessitando di interventi per l'impiego così come il deposito (sub 3).

K₃ = da 0,60 a 1,05 (*caratteristiche dello spazio esterno*): lo spazio esterno dell'abitazione si presenta ben curato, in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino, sia a prato che a vigneto. Lo spazio esterno comune (sub 4) presenta un fondo sconnesso, poco curato, come lo spazio annesso al sub 3.

K₄ = 0,80 (*accessibilità*): l'intero complesso non ha accesso diretto e autonomo dalla strada vicinale, risultando di fatto intercluso; l'accesso è garantito dalla servitù di passaggio gravante sul viale presente sul terreno di proprietà limitrofa e, allo stato attuale, dalla particella 264 oggetto di procedura.

K₅ = 0,95 (*tipologia edilizia*): l'abitazione è inserita all'interno di un complesso a vocazione agricola, differenziandosi quindi dagli immobili in contesti più propriamente residenziali.

Onde considerare il diverso stato manutentivo delle porzioni immobiliari costituenti il compendio e le caratteristiche degli spazi esterni, comportanti l'applicazione di coefficienti di adeguamento differenti, per la stima è opportuno specificarne le rispettive superfici. Le superfici commerciali dei beni, così come determinate secondo il prospetto di calcolo di cui al quesito 2, opportunamente omogeneizzate rispetto alla funzione residenziale, sono pari a:



(unità p.Ila 5103 sub 1)

ABITAZIONE e spazio esterno: 490 mq

ACCESSORI: 84 mq

(unità p.Ila 5103 sub 2):

STALLA 149 mq

(unità p.Ila 5103 sub 3):

DEPOSITO 39 mq

(unità p.Ila 5103 sub 4):

SPAZIO ESTERNO 69 mq



Nella tabella seguente, si riporta la stima delle singole porzioni e quindi dell'intero compendio in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$):



ABITAZIONE p.Ila 5103 sub 1										
unità	S comm	V um (€/mq)	coefficienti					Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)	
			k1	k2	k3	k4	k5			
abitazione e spazio esterno	490 mq	600	0,95	1,05	-	0,8	0,95	€ 222.881,40	€ 223.000,00	
accessori esterni	84 mq	600	0,95	0,95	-	0,8	1	€ 36.388,80	€ 36.000,00	
TOTALE								€ 259.000,00	€ 259.000,00	
STALLA p.Ila 5103 sub 2										
unità	S comm	V um (€/mq)	coefficienti					Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)	
			k1	k2	k3	k4	k5			
capannone	149 mq	600	0,95	0,7	-	0,8	1	€ 47.560,80	€ 48.000,00	
TOTALE								€ 48.000,00	€ 48.000,00	
DEPOSITO p.Ila 5103 sub 3										
unità	S comm	V um (€/mq)	coefficienti					Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)	
			k1	k2	k3	k4	k5			
depositi	39 mq	600	0,95	0,8	-	0,8	1	€ 14.227,20	€ 14.000,00	
TOTALE								€ 14.000,00	€ 14.000,00	
SPAZI ESTERNI										
unità	S comm	V um (€/mq)	coefficienti					Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)	
			k1	k2	k3	k4	k5			
cortile sub 4 (b.c.n.c.)	69 mq	600	0,95	1	0,6	0,8	1	€ 18.878,40	€ 19.000,00	
TOTALE								€ 19.000,00	€ 19.000,00	
VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO								€ 340.000,00	€ 340.000,00	

Il valore stimato dei fabbricati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 340.000,00 (trecentoquarantamila)**.



DETRAZIONI Lo stato di difformità urbanistica rilevato rende necessario l'adeguamento del valore di mercato prima determinato con un opportuno coefficiente percentuale. Vista l'entità delle problematiche rilevate, il probabile esito negativo della regolarizzazione, nonché i necessari conseguenti ripristini, si ritiene





congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 30% ($K_{diff} = 0,70$). Pertanto, si ha:

$$V_m (f) = V_m * K_{diff} = 340.000,00 \text{ €} * 0,70 = 238.000,00 = \mathbf{240.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 240.000,00** (duecentoquarantamila).

➤ **TERRENO p.Ila 264**

Per il terreno, invece, si considera il valore unitario medio di 4,00 €/mq, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,10$ (*ubicazione*): con riferimento all'intero territorio comunale, il terreno è ubicato in posizione favorevole, in prossimità dell'area litoranea e della Domiziana

$K_2 = 1,05$ (*accessibilità*): l'appezzamento gode di accesso diretto dalla strada vicinale

$K_3 = 1,10$ (*giacitura e forma*): l'appezzamento ha un andamento interamente pianeggiante, privo di ostacoli naturali; ha una forma regolare, pressoché rettangolare, ben proporzionata

$K_4 = 1,20$ (*caratteristiche del soprassuolo*): l'appezzamento è sistemato a vigneto

$K_5 = 0,90$ (*capacità edificatoria*): il terreno è stato asservito per l'edificazione all'interno del complesso agricolo.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,05 * 1,10 * 1,20 * 0,90 = 1,372 = \mathbf{1,37}$$

Il corrispondente valore unitario è pari quindi a $4,00 \text{ €/mq} * 1,37 = 5,48 \text{ €/mq} = \mathbf{5,50 \text{ €/mq}}$.

Considerata la superficie della porzione di appezzamento pari a 874 mq, per il valore indicato si ottiene:

$$V_m (t) = (V_u * S) = (5,50 \text{ €/mq} * 874 \text{ mq}) = 4.807,00 \text{ €} = \mathbf{4.800,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del bene pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 4.800,00** (quattromilaottocento).

➤ **VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO**

Sommando i valori di stima degli immobili si ottiene:

$$V_m = V_{m(f)} + V_{m(t)} = 240.000,00 \text{ €} + 4.800,00 \text{ €} = 244.800,00 \text{ €} = \mathbf{245.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il valore complessivo dell'intero compendio pignorato è pari a € **245.000,00** (duecentoquarantacinquemila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 245.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 220.500,00 \text{ €} = \mathbf{220.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **220.000,00 €** (duecentoventimila).

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento



sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**



Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca risulta che l'esecutato è residente in località Omissis dal 13.03.2007, quindi già all'epoca del pignoramento (cfr. Allegato 11).



Dal certificato di matrimonio per estratto (cfr. Allegato 12) risulta che l'esecutato è **coniugato dal 08.09.2007 in regime di separazione dei beni.**





Il sottoscritto rassegna la presente relazione composta da n.72 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso**

- **all.02 - Documentazione catastale dei beni pignorati:**

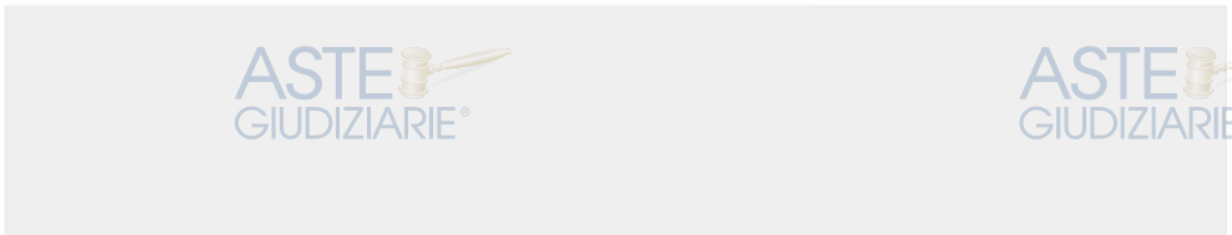
- a) visure e planimetria catastali p.Ila 5103 + elaborati planimetrici
- b) visure e planimetria catastali p.Ila 5090 + elaborati planimetrici

- **all.03 - Documentazione catastale dei terreni:**

- a) visura storica catastale e registri p.Ila 5103 e p.Ila 264
- b) visura storica catastale e registri partitari p.Ila 5090
- c) Mappa catastale attuale e di impianto

- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**

- **all.05 - Titoli di provenienza:**



- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

- a) Attestazione rilasciata dall'U.T.C. prot. 1808 del 19.01.2026
- b) Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.90/85 del 25.10.1985, estratto della documentazione
- c) Permesso di Costruire n.99 del 21.12.2004, estratto della documentazione
- d) Concessione edilizia in sanatoria n.408/D del 07.01.2003, estratto della documentazione
- e) Attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 18.11.2025 prot. n.27128
- f) Certificato di destinazione urbanistica prot. n.1392 del 15.01.2026

- **all.07 – Contratto di comodato d'uso gratuito del 25.07.2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca-Teano il 07.08.2023 al n. 000197-serie 3X**

- **all.08 - Note delle formalità:**

- a) COSTITUZIONE VINCOLO DI INEDIFICABILITA', atto per notar Federico Girfatti di Sessa Aurunca del 21.02.1986 rep. n.80552/15796, trascritto il 24.02.1986 ai nn.3772/2360 + n.t.
- b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.05.2025 rep. n.4442, trascritto il 02.07.2025 ai nn.26847/21055
- c) n.i. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 29.11.2024 ai nn. 45705/5523 + n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 20.12.2004 ai nn. 59506/11696
- d) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 01.08.2011 ai nn. 29008/4176

- **all.09 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**





- **all.10 – Valori di mercato:**

- a) Valori dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;*
- b) Fonti web: *Mercato Immobiliare.info; Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it*
- c) *Listini valori terreni agricoli: listino CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria e OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - casa editrice EXEO edizioni*
- d) Selezione annunci immobiliari di vendita
- e) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*



- **all.11 – Certificato di residenza storico dell'esecutato**

- **all.12 - Estratto di matrimonio dell'esecutato**

- **all.13 - Elaborati grafici**



- **all.14 - Documentazione fotografica**



San Nicola la Strada, 19.01.2026



L'esperto stimatore
Arch. Maurizio Viscardi

