

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA N.2**

**Esecuzione Immobiliare  
R.G.E. 156/2025**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott. Emiliano Vassallo**

*Custode Giudiziario*  
**avv. Carla Pepe**

*Esperto Stimatore*  
**arch. Maurizio Viscardi**



|   |        |
|---|--------|
| 1. <b>PREMESSA</b> .....  | - 2 -  |
| 2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....   | - 2 -  |
| 3. <b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....   | - 3 -  |
| <b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</b> .....  | - 3 -  |
| <b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</b> .....  | - 6 -  |
| <b>CARATTERISTICHE UBICAZIONALI</b> .....   | - 7 -  |
| <b>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE</b> .....   | - 8 -  |
| <b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b> .....   | - 22 - |
| <b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b> .....  | - 23 - |
| <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE</b> .....  | - 24 - |
| <b>DIFFORMITA' CATASTALI</b> .....  | - 26 - |
| <b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b> .....   | - 28 - |
| <b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b> .....  | - 29 - |
| <b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b> .....   | - 32 - |
| <b>ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA</b> .....  | - 34 - |
| <b>REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'</b> .....   | - 37 - |
| <b>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b> .....  | - 39 - |
| <b>ANALISI DEI VALORI DI MERCATO</b> .....  | - 40 - |
| <b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA</b> .....   | - 41 - |
| <b>CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE</b> .....  | - 41 - |
| <b>DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE</b> .....  | - 41 - |
| <b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....   | - 42 - |
| <b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</b> .....   | - 44 - |
| <b>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b> .....   | - 44 - |
| <b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b> .....  | - 45 - |
| <b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</b> .....   | - 45 - |
| <b>CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....   | - 46 - |
| <b>ANALISI DEI VALORI DI MERCATO</b> .....  | - 47 - |
| <b>STIMA DEL BENE</b> .....   | - 51 - |
| <b>PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO</b> .....  | - 52 - |
| <b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> ..  | - 53 - |
| <b>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</b> ..... | - 53 - |



## 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,



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 [REDACTED], 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.**

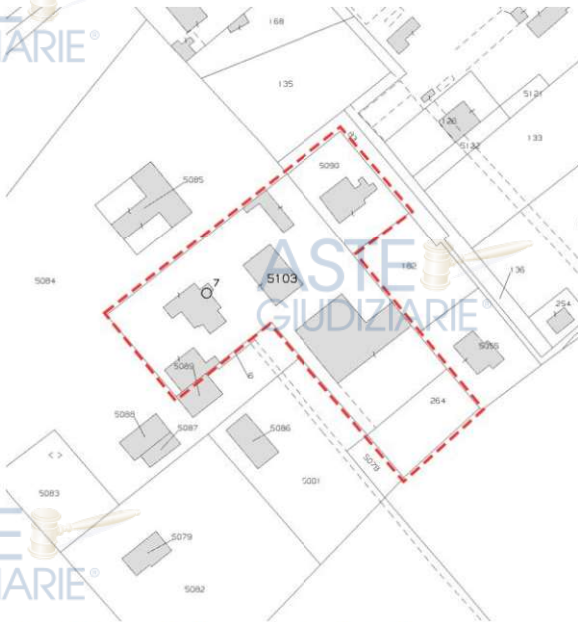
DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.**

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:** elenare 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 allegate 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.2 comprende la piena ed intera proprietà di una porzione di fabbricato con relativo spazio esterno ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, alla località **Renaro**, comprendente un deposito al piano terra (attualmente adibito ad

uso abitativo) e un'abitazione al primo piano, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 213 p.IIa 5090 rispettivamente sub 1 e 3.

#### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nell'agro di Sessa Aurunca, in prossimità della frazione di Piedimonte. Più in particolare, il fabbricato si trova 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 fabbricato 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



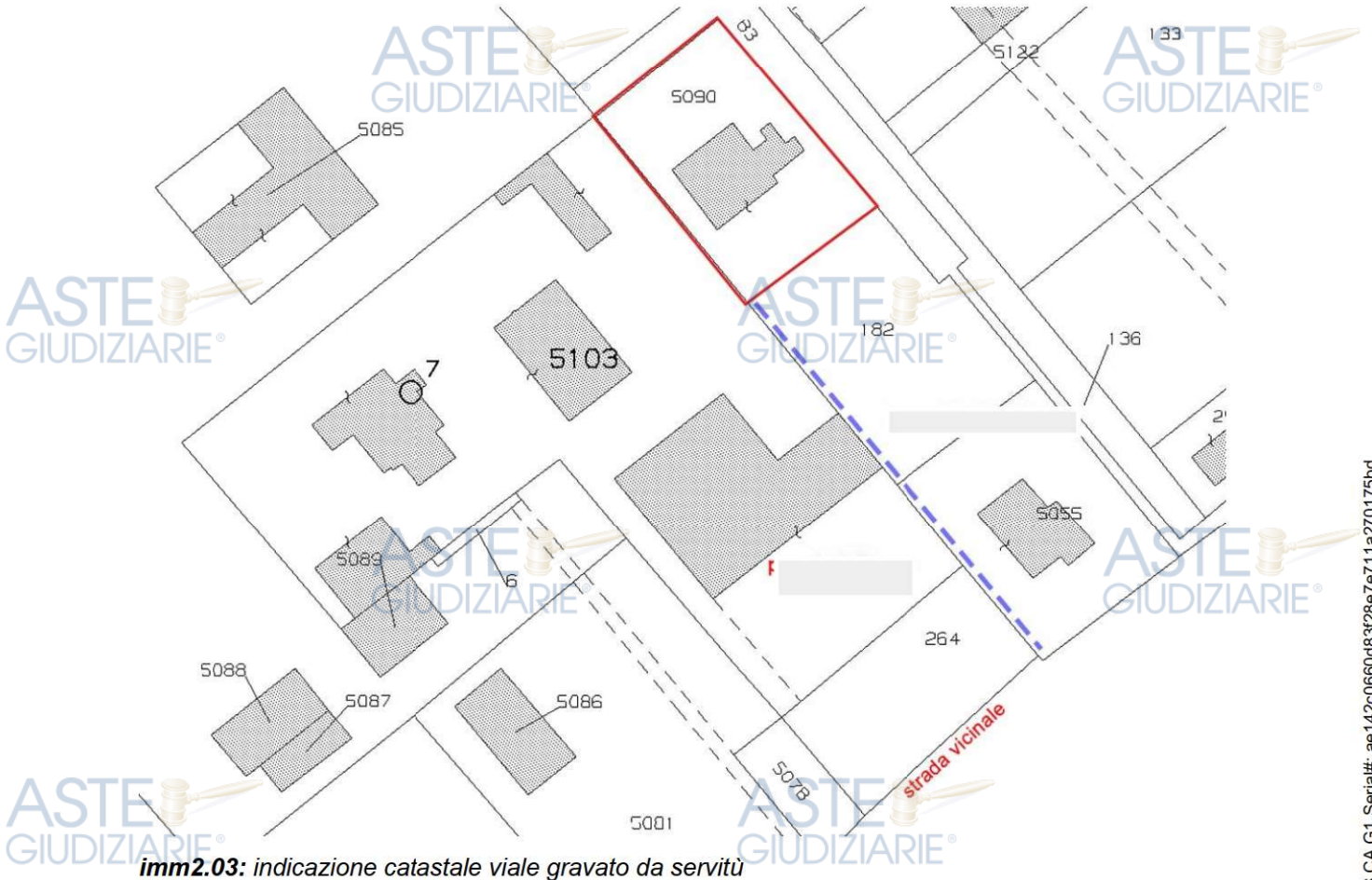
Il compendio pignorato è collocato in un'area agricola raggiungibile da una stradina vicinale a cui si arriva dalla *Domiziana* o dalla *S.P.10*; il fabbricato, però, sorge su un appezzamento di terreno rettangolare intercluso dalla strada. Al momento degli accessi, il fabbricato è stato raggiunto attraversando la proprietà limitrofa dell'esecutato, anch'essa oggetto di procedura ma inserita nel primo lotto di vendita, essendo posta in continuità con essa, separata unicamente dal giardino. Il fabbricato comunque gode a proprio favore di servitù di passaggio gravante sulla striscia di terreno posto al confine tra le proprietà limitrofe collegata alla strada vicinale. Come riportato testualmente nel titolo di provenienza, infatti, *il fabbricato ha accesso dal viale che si diparte dalla via Renara lungo il confine sud della proprie* [redacted] *ed il confine nord della proprietà della* [redacted]

*Il predetto viale è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo a trazione meccanica o animale.*



**imm2.02:** ortofoto del complesso

Il viale gravato dalla servitù è quello posto tra le particelle 5103 e 264 (proprietà [redacted]) e le particelle 5055 e 182 ([redacted]) si evidenzia che la particella 182 è stata poi oggetto di vendita.



**imm2.03:** indicazione catastale viale gravato da servitù



**imm2.04:** ingresso dalla via vicinale



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**imm2.05:** viale di ingresso con servitù

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**imm2.06:** accesso al cortile esterno e vista del fabbricato dallo spazio limitrofo

Il fabbricato è composto da un unico volume a pianta rettangolare, realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, con copertura a terrazzo. Esternamente presenta linee semplici e regolari, con facciate apparse in sufficienti condizioni, intonacate e tinteggiate di colore rosato, caratterizzate dal porticato sul fronte principale e dal balcone a "L" sul lato opposto. Il fabbricato è circondato su tutti i lati dallo spazio esterno: sui fronti principale e laterale vi è il cortile sterrato, mentre sul lato posteriore vi è il giardino. L'area a verde prosegue anche lateralmente sul lato sud ma, sebbene l'evidente continuità spaziale, tale porzione rientra nella proprietà adiacente, anch'essa dell'esecutato ed oggetto della procedura ma inserita nel primo lotto di vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.07:** vista del fabbricato dall'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.08:** spazio esterno (lato anteriore) e vista del fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.09:** vista posteriore del fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.10:** vista dello spazio esterno (lato posteriore)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.11:** vista posteriore del fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allo stato attuale il fabbricato costituisce un'abitazione indipendente a gestione familiare, costituita oltre che dalle due unità pignorate anche da una terza unità, posta al pian terreno, appartenente ai germani dell'esecutato e quindi estranea alla procedura. Nonostante le unità siano distinte, oltre che nella titolarità, anche catastalmente, di fatto sono state unite e organizzate secondo una distribuzione unitaria. Sebbene si possano individuare i limiti di ciascuna unità, le stesse sono state rese direttamente comunicanti tra loro e dipendenti l'una dalle altre soprattutto da un punto di vista funzionale, tant'è che non vi è distinzione nella fruizione degli ambienti e degli accessi. Con le modifiche apportate il piano terra costituisce la zona giorno dell'abitazione mentre il primo piano la zona notte, comunicanti tra loro con un corpo scala interno: conseguentemente sono stati rivisti i collegamenti sia esterni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



che interni, gli accessi ed è stato realizzato un unico apparato impiantistico (elettrico, idrico, gas e riscaldamento).

➤ **DEPOSITO (p.Ila 5090 sub 1)**

Il **deposito** corrisponde approssimativamente alla metà del piano terraneo del fabbricato, ovvero la porzione posta sul lato posteriore. L'unità attualmente è stata adibita ad uso residenziale, essendo stata trasformata in cucina e soggiorno, posti in comunicazione con la porzione adiacente costituita dal sub 2 estranea alla procedura. L'accesso ai locali avviene direttamente dall'esterno, dal camminamento pavimentato, nonché dalla restante porzione del piano terra costituente il sub 2, dopo aver attraversato il portico sul lato anteriore. La superficie interna netta è di 74 mq circa, con un'altezza interna netta di 3.07 m.



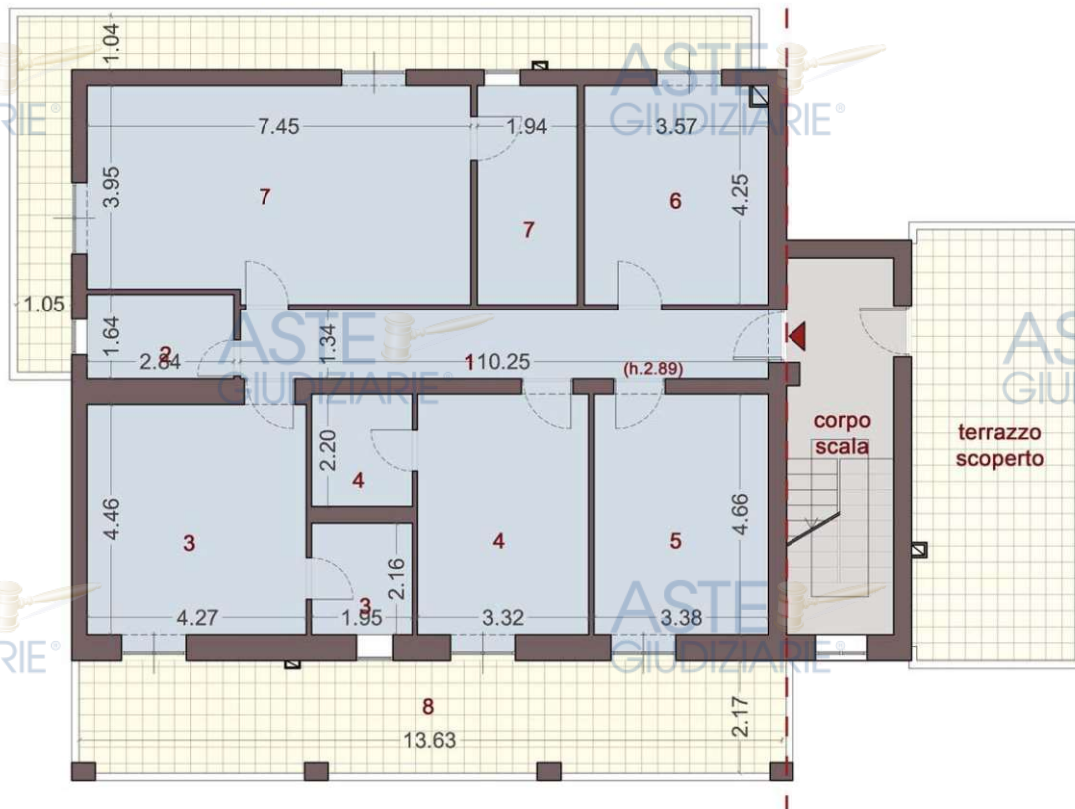
**gr2.01:** pianta stato di fatto PIANO TERRA

Nella pianta è riportato il perimetro (in rosso tratteggiato) del sub 2, in parte modificato avendo ricavato nella porzione più esterna il corpo scala e un piccolo vano di ingresso, a cui è annessa una lavanderia.



➤ **ABITAZIONE (p.lla 5090 sub 3)**

L'unità corrisponde all'intero primo piano del fabbricato, raggiungibile attraverso il corpo scala da cui si ha accesso anche al terrazzo scoperto. L'unità si compone di un **corridoio/ingresso**, **cinque camere da letto**, **tre delle quali con bagno interno**, **un bagno**, oltre al **terrazzo** coperto sul fronte principale ed un **balcone a "L"** sul fronte posteriore. La superficie interna netta è di 131 mq circa, con un'altezza interna netta di 2.89 m.



- |                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. CORRIDOIO          | 5. CAMERA 3                   |
| 2. BAGNO COMUNE       | 6. CAMERA 4                   |
| 3. CAMERA 1 con BAGNO | 7. CAMERA PADRONALE con BAGNO |
| 4. CAMERA 2 con BAGNO | 8. TERRAZZO COPERTO           |

**gr2.02:** pianta stato di fatto PIANO PRIMO

Internamente, l'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture di ordinaria fattura. Sia per le unità al piano terra che al primo piano la pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate, in tonalità rosata con venature interne, disposte per lo più a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Tutti i bagni sono dotati di lavandino, sanitari e doccia. Il bagno principale, posto al termine del corridoio, presenta una pavimentazione in mattonelle ceramiche quadrate 20x20 cm di colore verde acqua;

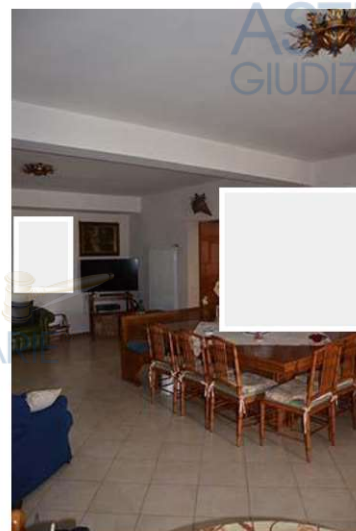
la stessa mattonella è impiegata anche per il rivestimento delle pareti, con quelle di colore bianco delimitate superiormente e inferiormente da quelle verde acqua. I bagni interni alle camere presentano le stesse mattonelle in ceramica quadrate 20x20 cm, sia per i pavimenti, nel colore azzurro, che per le pareti, di colore azzurro e bianche, abbinata in questo caso anche alle tessere di mosaico. Diverso, invece, il bagno interno alla camera padronale, che presenta mattonelle nere al pavimento e mattonelle interamente bianche come rivestimento alle pareti. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca e rombo vetrato centrale. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera di colore bianco, dotate come sistema di oscuramento di battenti esterni alla romana. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. Le unità sono dotate di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a GPL e radiatori in alluminio alle pareti.



**imm2.12:** portico sul fronte anteriore



**imm2.13:** locale adiacente del sub 2 e soggiorno sub 1



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.14: soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.15: soggiorno e cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.16: cucina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

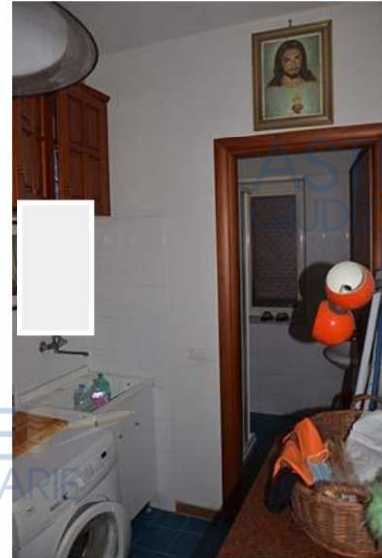
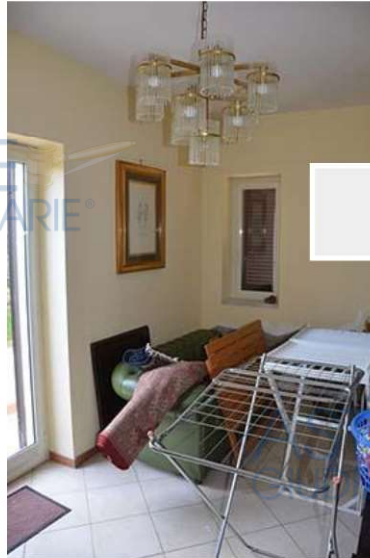
ASTE GIUDIZIARIE



**imm2.17:** esterno dell'unità

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



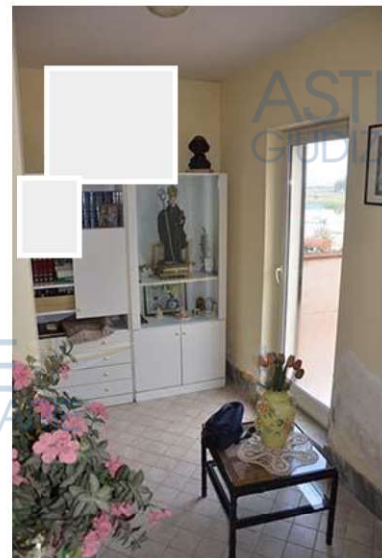
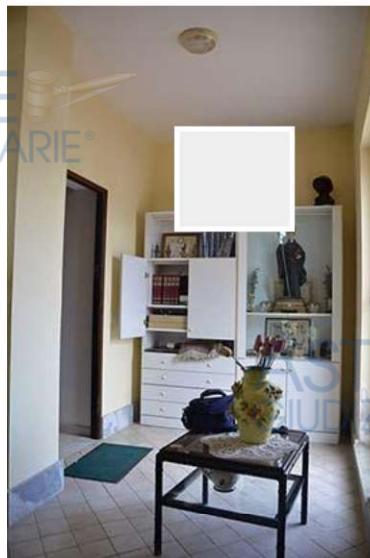
**imm2.18:** ingresso laterale e lavanderia

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



**imm2.19:** corpo scala

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**imm2.20:** terrazzo scoperto al primo piano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**imm2.21:** corridoio/ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



**imm2.22:** bagno principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**imm2.23:** camera da letto 1



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.24: camera 1 e bagno interno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.25: camera 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.26: camera 2 e bagno interno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.27: camera 3

ASTE GIUDIZIARIE®

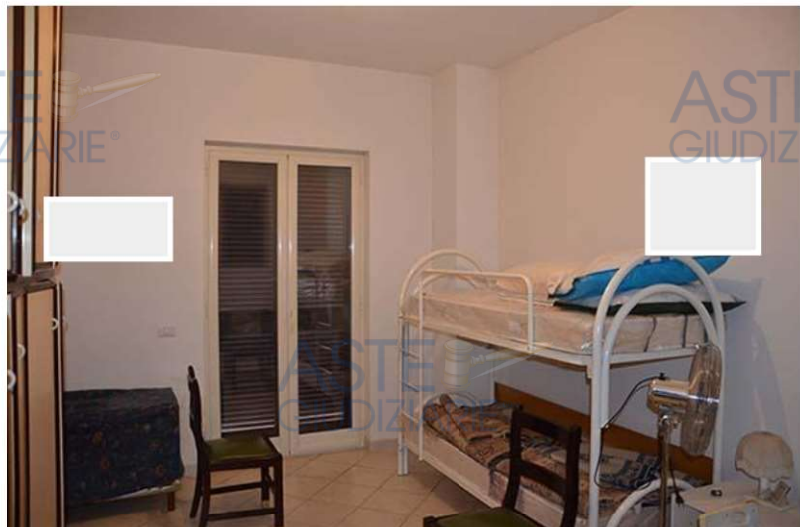
ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.28: terrazzo coperto fronte principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



imm2.29: camera 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.30:** camera padronale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

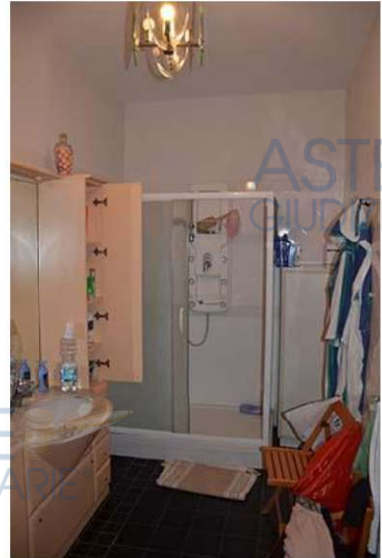


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.31:** camera padronale e bagno interno



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**imm2.32:** balcone fronte posteriore



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

#### 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    |                    |           |       |                   |    |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|-------|-------------------|----|
| unità sub 1 (piano terra)         |                    |           |       |                   |    |
| ambiente                          | S <sub>netta</sub> |           | Coeff | S <sub>comm</sub> |    |
| cucina                            | 24,92              | mq        | 1     | 24,92             | mq |
| soggiorno                         | 49,51              | mq        | 1     | 49,51             | mq |
| <b>Superficie netta totale</b>    | <b>74,43</b>       | <b>mq</b> |       |                   |    |
| muratura interna                  | 0,79               | mq        | 1     | 0,79              | mq |
| muratura perimetrale              | 10,98              | mq        | 1     | 10,98             | mq |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>86,20</b>       | <b>mq</b> |       |                   |    |
| <b>TOTALE (arrotondamento)</b>    | <b>86,00</b>       | <b>mq</b> |       |                   |    |
| unità sub 3 (piano primo)         |                    |           |       |                   |    |
| ambiente                          | S <sub>netta</sub> |           | Coeff | S <sub>comm</sub> |    |
| corridoio/ingresso                | 13,73              | mq        | 1     | 13,73             | mq |
| bagno                             | 4,66               | mq        | 1     | 4,66              | mq |
| camera 1                          | 19,04              | mq        | 1     | 19,04             | mq |
| bagno in camera                   | 4,21               | mq        | 1     | 4,21              | mq |
| camera 2                          | 15,47              | mq        | 1     | 15,47             | mq |
| bagno in camera                   | 4,25               | mq        | 1     | 4,25              | mq |
| camera 3                          | 15,75              | mq        | 1     | 15,75             | mq |
| camera 4                          | 15,17              | mq        | 1     | 15,17             | mq |
| camera 5 (padronale)              | 30,77              | mq        | 1     | 30,77             | mq |
| bagno in camera                   | 8,24               | mq        | 1     | 8,24              | mq |
| <b>Superficie netta totale</b>    | <b>131,29</b>      | <b>mq</b> |       |                   |    |
| ballatoio pavimentato perimetrale | 154,00             | mq        | 0,1   | 15,40             | mq |
| terrazzo coperto                  | 32,51              | mq        |       |                   |    |
| fino a 25 mq                      | 25,00              | mq        | 0,3   | 7,50              | mq |
| eccedenza                         | 129,00             | mq        | 0,1   | 12,90             | mq |
| balcone                           | 24,53              | mq        | 0,3   | 7,36              | mq |
| muratura interna                  | 9,48               | mq        | 1     | 9,48              | mq |
| muratura perimetrale              | 17,90              | mq        | 1     | 17,90             | mq |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>201,83</b>      | <b>mq</b> |       |                   |    |
| <b>TOTALE (arrotondamento)</b>    | <b>202,00</b>      | <b>mq</b> |       |                   |    |

\*\*\*\*\*

**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.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.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 accorpate 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.



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).

#### 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:

##### **DEPOSITO**

**foglio 213 particella 5090 sub 1 categoria C/2, consistenza 77 mq**

**indirizzo: VIA RENARO FRAZ. PIEDIMONTE n. SNC Piano T**

**confini: a nord, a est e a ovest con spazio esterno, a sud con p.lla 5090 sub 2**

##### **ABITAZIONE**

**foglio 213 particella 5090 sub 3 categoria A/3, consistenza 5,5 vani**

**indirizzo: VIA RENARO FRAZ. PIEDIMONTE n. SNC Scala 1 Piano T-1**

**confini: a nord, a sud, a ovest con spazio esterno, a est con corpo scala**



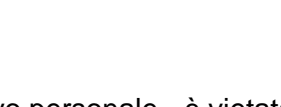
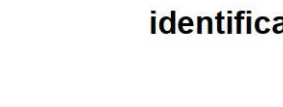
tutti in ditta:

**RUSSO Massimiliano (Napoli, 11.12.1973)**



- proprietà per 1/1

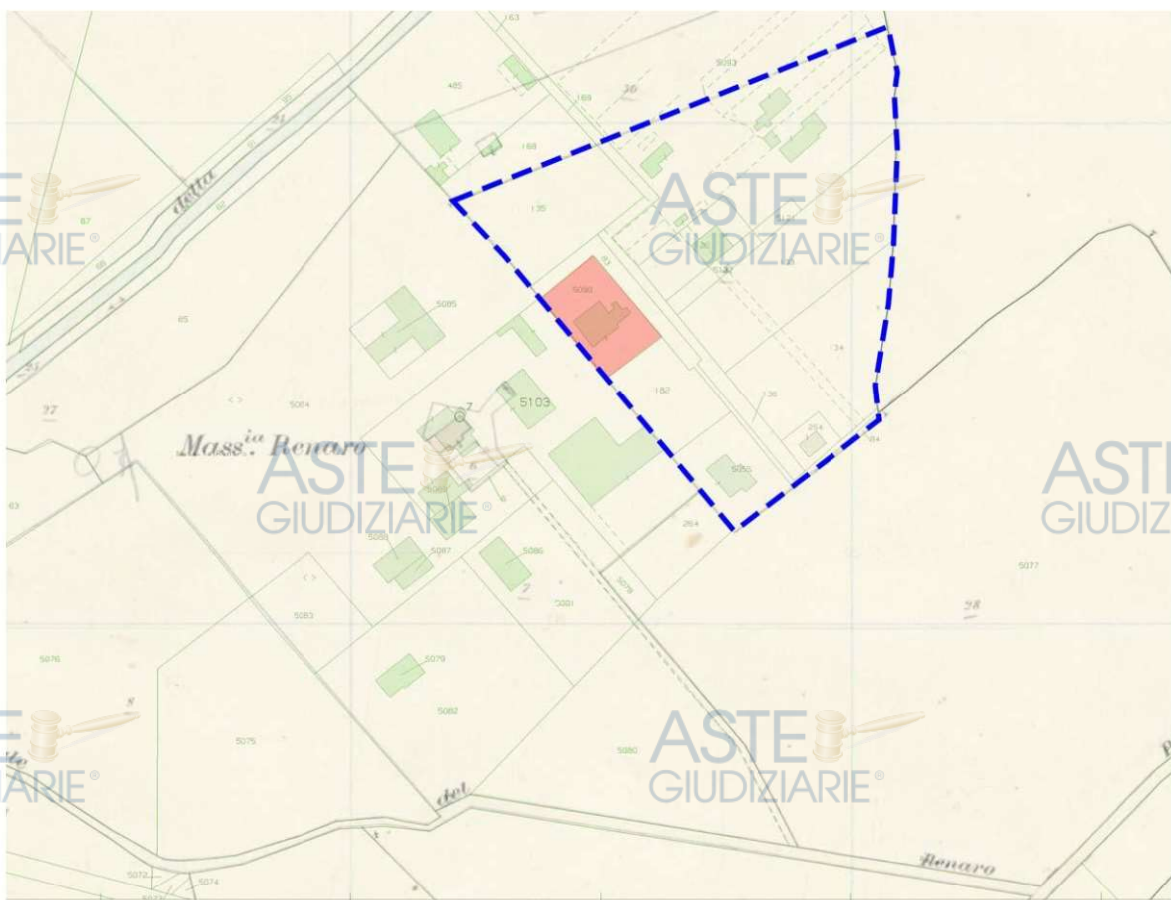
**Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato, i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale.**



Le unità risultano **così distinte dalla loro costituzione del 28.01.2005** (Pratica n. CE0021128 in atti dal 28/01/2005 COSTITUZIONE (n. 230.1/2005)).

I beni e il fabbricato di cui sono parte sorgono sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 213 p.IIa 5090**, della superficie di 1.200 mq, **ente urbano dal 21.12.2004**, generata al momento del passaggio al catasto urbano con la contestuale sostituzione della **p.IIa 181** di 1.200 mq così distinta **dall'impianto meccanografico del 26.03.1985**.

Dai registri catastali antecedenti la meccanizzazione, risulta che la particella 181 ha sostituito la particella **85/a** (1.200 mq), generata dal frazionamento (nota di voltura n.1376 del 20.12.1976) della particella **85** (3.600 mq), sostituita della **5/d** (nota di variazione n.7499 del 06.10.1966), a sua volta derivata dal frazionamento (nota di voltura n.244 del 23.06.1961) della particella **5** (20.089 mq) **così distinta all'impianto**. Dal confronto dell'attuale mappa con quella storica d'impianto risalente alla fine dell'Ottocento (1891), si evince la corrispondenza dell'attuale particella di terreno con la porzione appartenente alla particella originaria 5 d'impianto (cfr. Allegato 03):



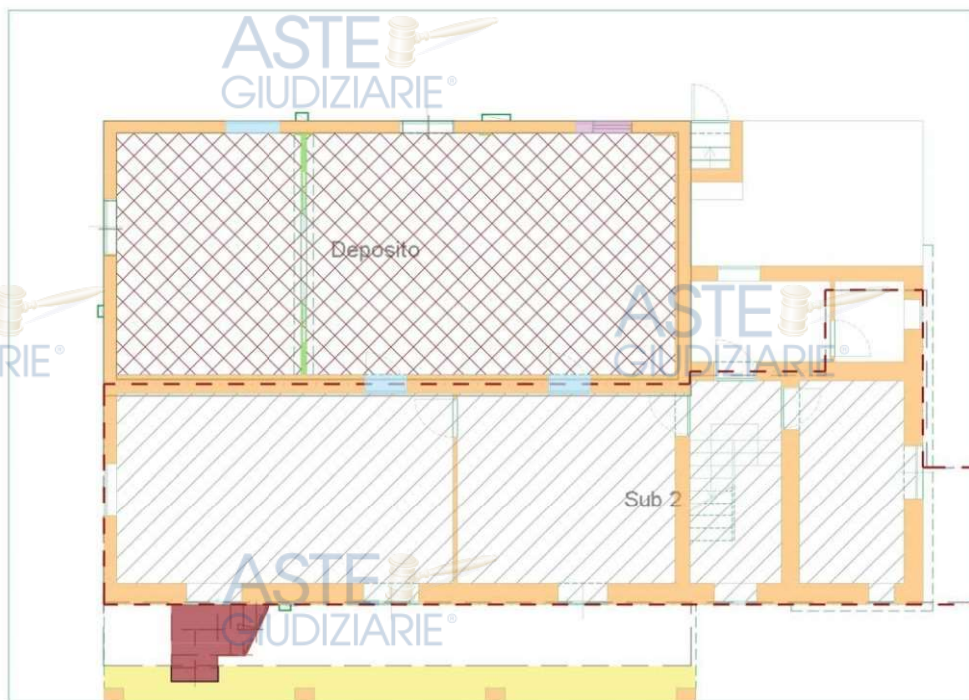
**P.LLA 5090 ATTUALE**      **P.LLA 5 ORIGINARIA**

**imm3.01: sovrapposizione attuale mappa catastale (in verde) con mappa all'impianto**









Lo stato di fatto rilevato dei beni presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, al di là di differenze legate alla rappresentazione grafica, si evidenzia per ciascun bene quanto segue:

**DEPOSITO (p.IIa 5090 sub 1):** (cfr. Allegato 13 – grafico 16)

- cambio di destinazione d'uso;
- divisione in due locali;
- realizzazione del tramezzo interno;
- realizzazione delle porte nella muratura interna in comunicazione con l'unità adiacente;
- realizzazione della finestra nella cucina;
- diversa posizione della finestra nel soggiorno.



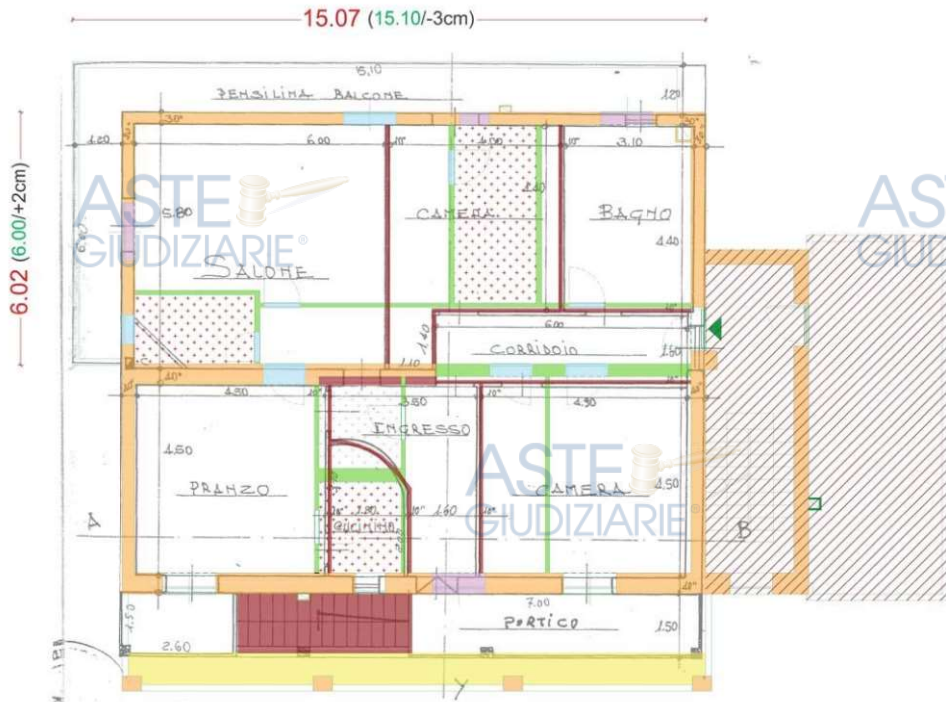
LEGENDA

|   |                              |   |                                      |
|---|------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | MURATURA RILEVATA            |  | DIVERSA POSIZIONE/DIMESIONE FINESTRA |
|  | DEMOLIZIONI                  |  | REALIZZAZIONE FINESTRA / VANO PORTA  |
|  | NUOVE PARETI                 |  | MAGGIORE DIMENSIONE DEL PORTICATO    |
|  | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO |  | DELIMITAZIONE SUB 2                  |

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

**ABITAZIONE p.la 5090 sub 3:** (cfr. Allegato 13 – grafico 17)

- diversa divisione interna;
- demolizione di tramezzi e realizzazione di nuove pareti divisorie;
- realizzazione dei bagni;
- diversa posizione e/o modifica di alcune finestre;
- modifica delle aperture interne;
- realizzazione della finestra del bagno e della portafinestra nella camera padronale;
- demolizione della scala di accesso e realizzazione del corpo scala;
- minore larghezza del terrazzo coperto;
- cucina non presente.



LEGENDA

|   |                     |   |                                       |
|---|---------------------|---|---------------------------------------|
|  | MURATURA RILEVATA   |  | DIVERSA POSIZIONE/DIMENSIONE FINESTRA |
|  | DEMOLIZIONI         |  | REALIZZAZIONE FINESTRA / VANO PORTA   |
|  | NUOVE PARETI        |  | MAGGIORE DIMENSIONE DEL PORTICATO     |
|  | REALIZZAZIONE BAGNI |  | NUOVA PORZIONE (CORPO SCALA)          |

2.70 (2.50/+20cm) Quota rilievo (Quota progetto / differenza)

**imm3.05:** sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (CAPANNONE e POLLAIO)

Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA si indica un costo orientativo di 1.000 € ciascuna,

comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

## LOTTO DI VENDITA n.2

**Quota di 1/1 di piena proprietà della porzione di fabbricato** ubicato nel Comune di **Sessa Aurunca, località Renaro**, composto dai seguenti immobili:

- **DEPOSITO** al piano terra, attualmente adibito ad uso residenziale, composto da soggiorno e cucina; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 213 particella 5090, sub 1**, cat. C/2, consistenza 77 mq. Confina a nord, a est e a ovest con spazio esterno, a sud con p.lla 5090 sub 2.
- **ABITAZIONE** al piano primo, composta da **corridoio/ingresso, cinque camere da letto, tre delle quali con bagno interno, bagno, terrazzo** coperto e **balcone**; è distinta al N.C.E.U. al **foglio 213 particella 5090, sub 3**, cat. A/3, consistenza 5,5 vani. Confina a nord, a sud, a ovest con spazio esterno, a est con corpo scala.

compresi *accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, tali per legge, destinazioni ed uso, nulla escluso od eccettuato ivi compreso i diritti di comproprietà pari ad un mezzo di tutte le aree libere circostanti il fabbricato residue dopo la relativa costruzione.*

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n.408/D del 07.01.2003**. Rispetto al titolo, il fabbricato è stato trasformato in un'abitazione unifamiliare, con la fusione delle due unità pignorate con una terza non oggetto di procedura che complessivamente lo compongono. In particolare, il deposito al piano terra (sub 1) è difforme per la variazione di destinazione d'uso, per la divisione in due locali e le modifiche delle aperture; l'unità al primo piano (sub 3) è difforme per la diversa divisione interna, la realizzazione dei bagni, la modifica delle aperture, la maggiore dimensione del terrazzo e la demolizione della scala esterna di accesso. Con le modifiche apportate il sub 3 ha accesso unicamente dal corpo scala ricadente su altro sub, per cui di fatto è da ritenersi privo di ingresso autonomo.



Le unità devono essere ripristinate secondo lo stato previsto dalla concessione.

**Non vi è certificato di agibilità. Le unità non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

**PREZZO BASE: 97.000,00 €**



\*\*\*\*\*



**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 procedente.**

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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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** per nota [redacted] del **26.07.2006** rep. [redacted], trascritto il **08.08.2006** ai nn. [redacted]

a favore di:

[redacted]

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

[redacted]

- quota di 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

**quota di 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Sessa Aurunca alla via Renara località SS. Domiziana Km 11,00 e precisamente:** - **appartamento**, con annessa corte esclusiva, posto al primo piano, composto di cinque vani e mezzo catastali (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, in ditta alla parte venditrice, al fg. **123 p.IIIa 5090 sub 3** ctg. A3 cl.3, vani 5,5 (...); - **locale deposito** in piano terra esteso circa 77 mq (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, in ditta alla parte venditrice, al fg. **123 p.IIIa 5090 sub 1** ctg. C2 cl.1 mq 77

La corte esclusiva indicata come annessa all'appartamento non è ben specificata e quindi non è materialmente individuabile in maniera certa. Sebbene nella planimetria catastale la corte esclusiva al sub 3 sia stata indicata con l'intero spazio esterno del fabbricato, tale rappresentazione è incoerente con il titolo poiché tutta l'area esterna è specificata tra gli spazi in comproprietà. Come riportato testualmente nel titolo, infatti, sono comprese nella vendita *tutte le accessioni*,



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, tali per legge, destinazione ed uso, nulla escluso od eccettuato ivi compreso **i diritti di comproprietà pari ad un mezzo di tutte le aree libere circostante il fabbricato residue dopo la relativa costruzione**. Piuttosto, è lecito ritenere con alta probabilità che la corte esclusiva corrisponda allo spazio del porticato sul fronte anteriore del fabbricato, dove era prevista la scala di accesso al primo piano (oggi non più presente), il che giustificerebbe l'esclusività di tale porzione; oltretutto, computandone la consistenza nella superficie complessiva dell'unità, si ha un sostanziale riscontro di quella indicata sulla visura catastale.

Si evidenzia che tra le servitù riconosciute a favore degli immobili vi è quella di accesso: nel titolo, infatti, è riportato testualmente che *il fabbricato ha accesso dal viale che si diparte dalla via Renara lungo il confine sud della proprietà* ed il confine nord della proprietà della ditta Il predetto viale è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo a trazione meccanica o animale. pedonale e carrabile con divieto di sosta di auto vetture e altro mezzo meccanico (cfr. Allegato 05b).

**2. ATTO DI DONAZIONE** per notar di Sessa Aurunca del **18.09.1976**, trascritto il **24.09.1976** ai nn.

a favore di:

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

- quota di 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

**quota di 1/1 di piena proprietà dell'appezzamento di terreno** parte del fondo "Renaro", sito in agro di Piedimonte di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Sessa Aurunca (CE) di are dodici circa, **compreso l'intero fabbricato colonico, distaccato in confine con con Demanio dello Stato-Ramo bonifica per due lati e con zona dello stesso fondo donata a riportato nel frazionamento con la particella 85-a del foglio 213, di are 12,00 partita 20485** (cfr. Allegato 05c).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Il titolo riguarda l'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato, riportato con il precedente identificativo catastale, in linea con quanto riportato al precedente quesito 3.

Nel titolo è stata già riconosciuta la servitù di passaggio a favore dell'appezzamento di terreno: in esso, infatti, è indicata l'esistenza sulle particelle 85/b (attuale 182) e 85/c (attuale 5055 ed ex 183) di uno stradone largo metri tre e centimetri cinquanta che biforcandosi (...) lungo il confine degli eredi di [redacted] si sviluppa sulle predette due particelle 85/b e 85/c fino a raggiungere la particella 85/a. Su tale strada hanno il diritto di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo a trazione animale e meccanica i donatori [redacted] per accedere alle predette particelle loro donate, nonché i loro eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo (cfr. Allegato 05c).

**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:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 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);
  - 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 fabbricato risale alla metà degli anni Sessanta, corrispondente con molta probabilità alla casa colonica insistente sul terreno così come descritta nei titoli di provenienza. Essendo stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Sessa Aurunca, come da attestazione rilasciata prot.

1808 del 19.01.2026 (cfr. Allegato 06a), risulta che è stata presentata da

\_\_\_\_\_ dante causa dell'esecutato, istanza di condono ai sensi della L.47/85 prot.

n. 10038 del 28.03.1986 pratica n.1246, a seguito della quale è stata rilasciata la **Concessione edilizia in sanatoria n.408/D del 07.01.2003** (cfr. Allegato 06d).

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.

Il fabbricato, inoltre, ricade:

- 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

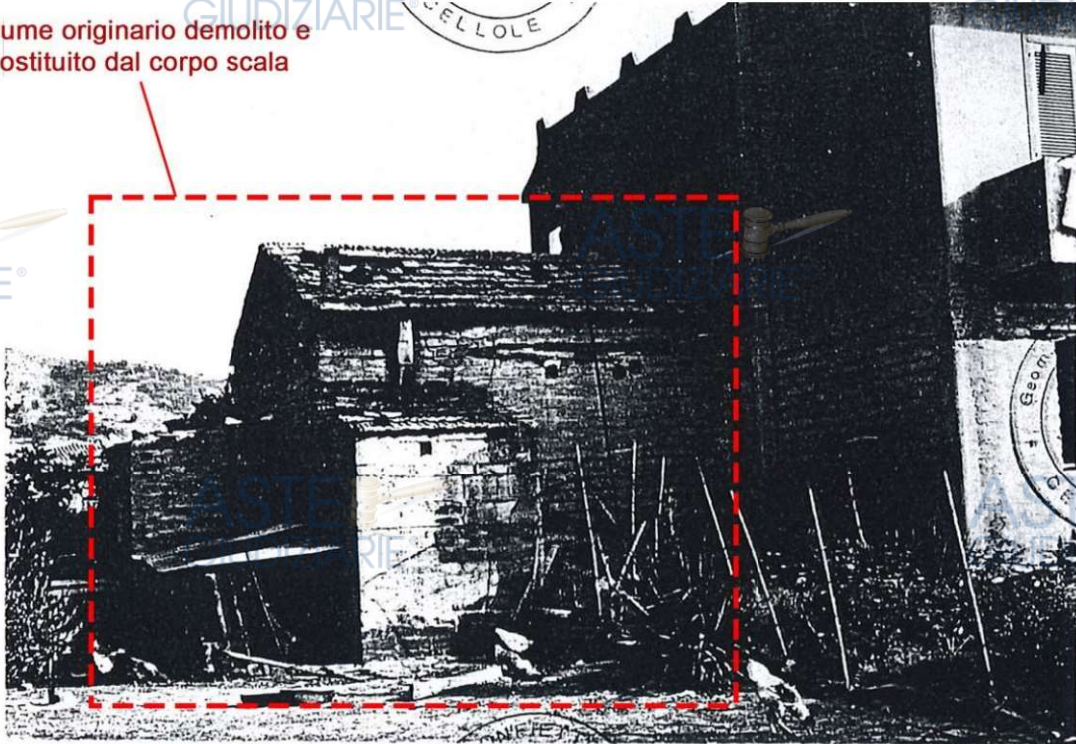
Rispetto al titolo autorizzativo il fabbricato risulta modificato nella sua configurazione d'insieme, dal momento che le tre unità che lo compongono (le due unità pignorate e la terza, posta al pian terreno, appartenente ai germani dell'esecutato e quindi estranea alla procedura), sebbene rimaste distinte catastalmente tra loro, sono state di fatto fuse dando luogo ad un'abitazione indipendente a gestione familiare. Le varie porzioni sono state unite e organizzate secondo una distribuzione unitaria, rese direttamente comunicanti tra loro e dipendenti l'una dalle altre da un punto di vista funzionale, tant'è che non vi è distinzione nella fruizione degli ambienti e degli accessi. In particolare, il piano terra costituisce la zona giorno dell'abitazione mentre il primo piano la zona notte, comunicanti tra loro con un corpo scala interno: conseguentemente sono stati rivisti i collegamenti sia esterni che interni, gli accessi ed è stato realizzato un unico apparato impiantistico (elettrico, idrico, gas e riscaldamento). Proprio il corpo scala costituisce la modifica volumetrica principale, realizzato in luogo di una porzione



ASTE GIUDIZIARIE

appartenente al sub 2 non oggetto di pignoramento. Il corpo di fabbrica principale, invece, è rimasto di per sé inalterato come volumetria e impianto planimetrico, come dimostrano la sostanziale corrispondenza delle misure rilevate con quelle indicate sui grafici della concessione e la documentazione fotografica allegata alla pratica di condono.

volume originario demolito e  
sostituito dal corpo scala

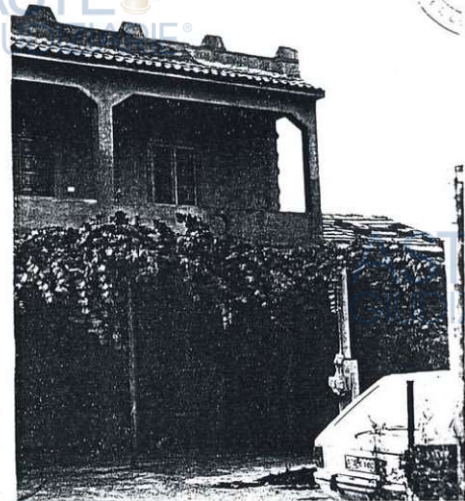


ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



vista posteriore



vista anteriore

**imm6.01:** foto estratte dalla documentazione fotografica della pratica di condono n.1246 del 28.03.1986

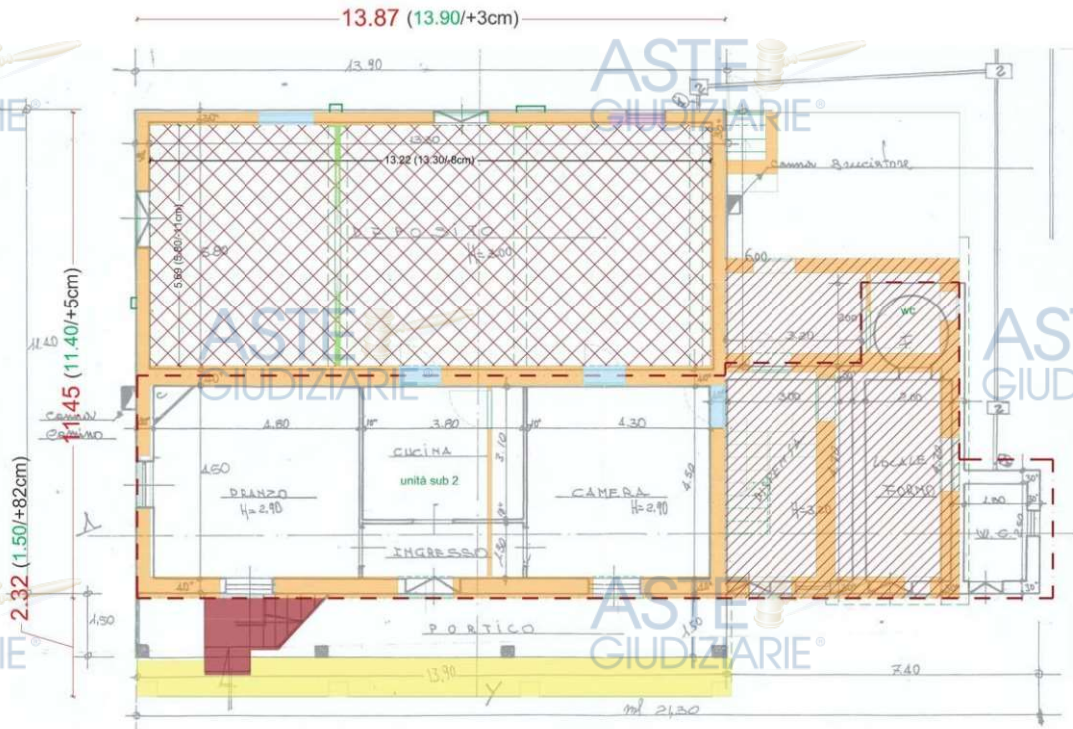
Al di là delle modifiche di insieme, concentrando l'analisi alle due unità pignorate si rilevano le seguenti difformità:

ASTE GIUDIZIARIE




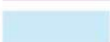
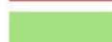





**DEPOSITO (p.IIa 5090 sub 1):** (cfr. Allegato 13 – grafico 19)

- cambio di destinazione d'uso;
- divisione in due locali;
- realizzazione del tramezzo interno;
- realizzazione delle porte nella muratura interna in comunicazione con l'unità adiacente;
- realizzazione della finestra nella cucina;
- diversa posizione della finestra nel soggiorno.



LEGENDA

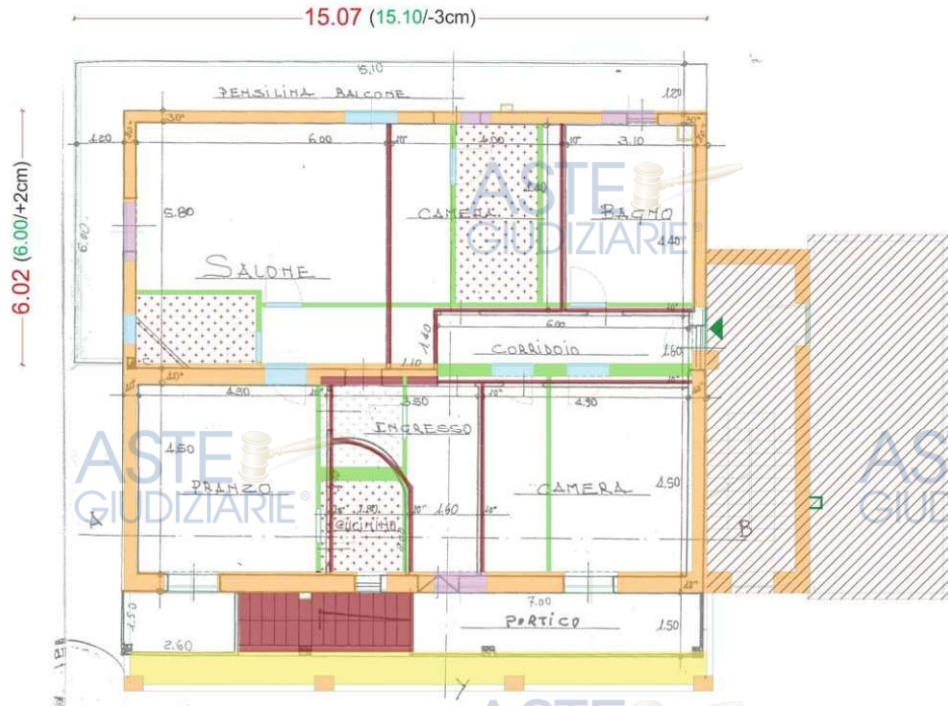
|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | MURATURA RILEVATA                           |  | DIVERSA POSIZIONE/DIMENSIONE FINESTRA |
|  | DEMOLIZIONI                                 |  | REALIZZAZIONE FINESTRA / VANO PORTA   |
|  | NUOVE PARETI                                |  | MAGGIORE DIMENSIONE DEL PORTICATO     |
|  | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO                |  | NUOVA PORZIONE (CORPO SCALA)          |
| <span style="color: red;">2.70 (2.50/+20cm)</span>                                  | Quota rilievo (Quota progetto / differenza) |   |                                       |
| - - - - DELIMITAZIONE SUB 2   |   |   |                                       |

**imm6.02:** sovrapposizione pianta C.E. in sanatoria e pianta stato di fatto (PIANO TERRA)

**ABITAZIONE p.IIa 5090 sub 3:** (cfr. Allegato 13 – grafico 20)

- diversa divisione interna;
- demolizione di tramezzi e realizzazione di nuove pareti divisorie;
- realizzazione dei bagni;

- diversa posizione e/o modifica di alcune finestre;
- modifica delle aperture interne;
- realizzazione della finestra del bagno e della portafinestra nella camera padronale;
- demolizione della scala di accesso e realizzazione del corpo scala;
- minore larghezza del terrazzo coperto;
- cucina non presente.



LEGENDA

|   |                     |   |                                       |
|---|---------------------|---|---------------------------------------|
|  | MURATURA RILEVATA   |  | DIVERSA POSIZIONE/DIMENSIONE FINESTRA |
|  | DEMOLIZIONI         |  | REALIZZAZIONE FINESTRA / VANO PORTA   |
|  | NUOVE PARETI        |  | MAGGIORE DIMENSIONE DEL PORTICATO     |
|  | REALIZZAZIONE BAGNI |  | NUOVA PORZIONE (CORPO SCALA)          |

2.70 (2.50/+20cm) Quota rilievo (Quota progetto / differenza)

**imm6.03:** confronto pianta C.E. in sanatoria e pianta stato di fatto (PRIMO PIANO)

### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Le modifiche apportate al fabbricato sono state realizzate senza titolo, collocabili temporalmente dopo il 1996, ovvero dopo l'anno di presentazione della documentazione integrativa della domanda di condono. L'eventuale regolarizzazione dovrà coinvolgere l'intero fabbricato, procedendo con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 comma 1 (In caso di interventi

realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.). Qualora fosse possibile la regolarizzazione, è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, subordinato secondo il comma 2 dell'articolo al pagamento in misura doppia degli oneri di costruzione (Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16). Il rilascio del Permesso è subordinato altresì a quello dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria. In tal caso, poi, occorre procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art.24, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi).

Diversamente, nel caso in cui gli interventi non fossero regolarizzabili, questi diventerebbero assoggettabili ai provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001 all'art.31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali).

Nel caso in esame, però, considerato che la modifica del fabbricato coinvolge anche unità estranee alla procedura, a prescindere dall'effettiva possibilità di regolarizzazione delle opere realizzate, occorre prevedere il ripristino allo stato previsto dalla concessione in sanatoria e quindi alla distinzione delle tre unità secondo l'effettiva titolarità. Pertanto bisognerà prevedere la separazione delle porzioni interne del fabbricato, anche da un punto di vista impiantistico, e la ricostruzione del corpo scala esterno di accesso al primo piano. Il costo necessario per l'intero intervento può indicarsi in via del tutto orientativa in almeno 20.000-30.000 €, potendo variare in funzione delle effettive condizioni esecutive non



valutabili in tale sede e per le specifiche richieste dei professionisti e delle imprese coinvolte.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo agrario, atto per notar [redacted] di Napoli del 13.12.2004* rep. [redacted]) 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 nei beni pignorati non sono stati rinvenuti soggetti terzi. Come riportato a verbale, però, l'esecutato ha dichiarato che nell'abitazione risiede un dipendente della propria ditta, i [redacted] in virtù di 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 [redacted] (cfr. Allegato 07). In base al contratto, è stato concesso in comodato la porzione immobiliare corrispondente all'alloggio di vani 5,5 al piano primo, riportato al catasto al foglio 213 p.lla 5090 sub 3, per la durata di cinque anni con decorrenza dal 25.07.2023.

Vista la circostanza, con provvedimento del G.E. del 21.10.2025 è stata disposta la riscossione di un'indennità di occupazione: a tal fine, quindi, ne è stato determinato l'ammontare come da procedura di seguito illustrata.





La determinazione dell'indennità di occupazione viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato.



#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione si considerano i valori unitari forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al primo semestre del 2025.

I valori indicati dall'O.M.I., con riferimento allo stato conservativo *normale*, per la tipologia delle *abitazioni civili*, spaziano in un intervallo compreso tra 1,6 e 2,4 €/mq x mese (**V<sub>m</sub> = 2,00 €/m x mese**).

Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi si segnalano (cfr. Allegato 08b):

- *Immobiliare.it* ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica, in via generale, per le *abitazioni* un valore unitario medio di **5,69 €/mq x mese**.
- *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 1,51÷2,37 €/mq x mese, con un valore medio di **1,94 €/mq x mese** per la tipologia di *villine e villette*; per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, invece, i valori sono compresi tra 1,53 ÷ 2,40 €/mq x mese, con un valore medio di **1,97 €/mq x mese**.

Incrociando i dati raccolti, all'esito delle indagini condotte, considerata anche la tipologia dell'immobile pignorato, si possono ritenere congrui i valori dell'O.M.I. per le *abitazioni di tipo civile* ed applicare il relativo valore medio unitario di **2,00 €/mq x mese**. Tale valore è quindi da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione in relazione al mercato, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): il bene è ubicato in un'area agricola, in posizione defilata rispetto ai centri abitati e alle principali strade, sebbene non particolarmente distanti.

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato manutentivo*): l'unità presenta buone condizioni di manutenzione interne, sia delle finiture che degli impianti.





**$K_3 = 0,90$**  (*caratteristiche compositive*): l'unità è dotata di una limitata funzionalità essendo composta unicamente da camere da letto con bagno, ma non è dotato di servizi come la cucina.

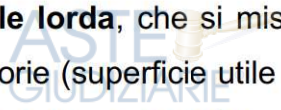
ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,05 * 0,90 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$



#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:



- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*



Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda dell'intera unità è pari a 168,53 mq, arrotondabile a **168 mq**.

#### CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Pertanto, per la *superficie utile lorda* calcolata si ottiene:

$$C_{loc} = Sul * Vuloc * K = 168 \text{ mq} * 2,00 \text{ €/mq} * 0,90 = 301,40 \text{ €/mensili} = \mathbf{300,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un probabile canone di locazione complessivo, opportunamente arrotondato, di **300 €/mensili (trecento/00)**.



#### DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Nel quantificare l'indennità di occupazione, occorre tenere conto che questa avviene nell'ambito di un procedimento immobiliare, comportante una durata ridotta e precaria conseguente all'obbligo di immediato rilascio dell'immobile. Per tale motivo,



quindi, è lecito ritenere l'indennità inferiore al canone locativo. Applicando una decurtazione del 15% (K=0,85) al canone di locazione determinato, si ottiene:

$$I_{occ} = 300,00 \text{ €} * 0,85 = 255,00 \text{ €/mensili}$$

ovvero un'indennità di occupazione, opportunamente arrotondata, di **255 €/mensili**.

\*\*\*\*\*

**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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difficoltà 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);
- Difficoltà 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**

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

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,

PRESENTE PROCEDIMENTO –

**B2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da concessione a

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 5090 sub 1** cat. C/2 e **sub 3**, cat. A/3 (cfr. Allegato 08c).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito* 3, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, lo stato di fatto è difforme dalle planimetrie catastali. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale delle due unità mediante procedura DOCFA, 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*, lo stato di fatto rilevato è difforme da quanto previsto dal titolo autorizzativo. Poiché le modifiche hanno coinvolto in maniera più generale l'intero fabbricato, reso un'abitazione unifamiliare indipendente attraverso l'unione delle due unità pignorate con la restante porzione di proprietà terza estranea alla procedura, occorre prevedere il ripristino allo stato assentito. Per il ripristino dello stato originario il costo necessario per l'intero intervento può indicarsi in via del tutto orientativa in almeno 20.000-30.000 €, potendo variare in funzione delle effettive condizioni esecutive non valutabili in tale sede e per le specifiche richieste dei professionisti e delle imprese coinvolte.

Ai fini della stima, comunque, 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.agenziademanio.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 pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del 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 acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 costrizione<sup>1</sup>.

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*

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



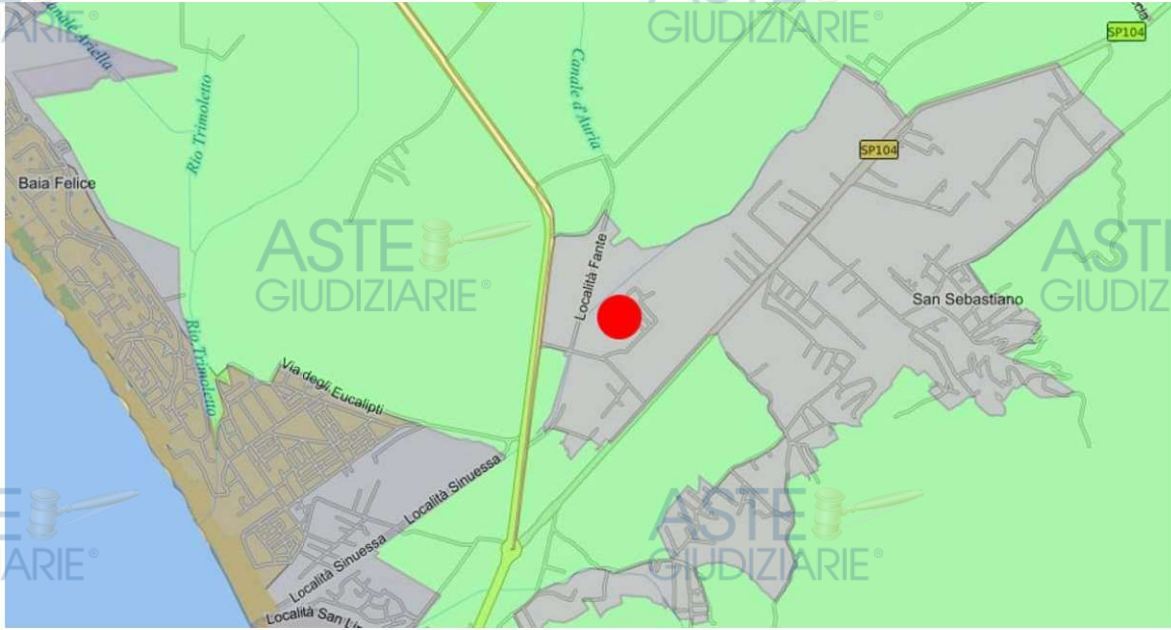
di mercato o *Market Approach* che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento 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 valutare<sup>3</sup>. 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, esplicitativi 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<sup>®</sup>, gli immobili pignorati risultano ricadere nella zona *E14 (Suburbana/SAN SEBASTIANO)*:

<sup>2</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> 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., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare \(www.mercato-immobiliare.info\)](http://www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web [www.Caasa.it](http://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](http://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 mercato di circa il 12,73 %.
- *Idealista* ([www.idealista.it](http://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](http://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*.

Inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Analizzando il contesto di ubicazione del bene, in particolar modo la frazione di San Sebastiano e l'area agricola compresa tra questa e la Domiziana. Gli annunci consultati riguardano generalmente soluzioni indipendenti alquanto datati, in condizioni da ristrutturare, con giardino o terreno annessi; i prezzi richiesti variano tra 50.000 e 135.000 €, variabili soprattutto in funzione delle dimensioni, dell'ubicazione, e dello stato manutentivo. Di seguito si riporta la tabella contenente una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr. Allegato 10d):

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

tab. 12.02: tabella annunci di vendita

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**.

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 anche 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.



#### STIMA DEL BENE

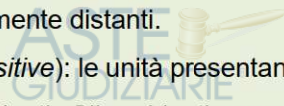
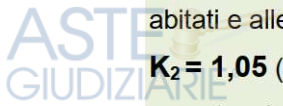
La valutazione del compendio pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **600 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:



**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): il bene è ubicato in un'area agricola, in posizione defilata rispetto ai centri abitati e alle principali strade, sebbene non particolarmente distanti.

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato manutentivo e caratteristiche compositive*): le unità presentano buone condizioni di manutenzione interne, sia delle finiture che degli impianti. Gli ambienti sono ampi e luminosi; vi è una buona dotazione di spazi, sia interni che esterni

**K<sub>3</sub> = 0,90** (*accessibilità*): il fabbricato non ha accesso diretto e autonomo dalla strada, risultando di fatto intercluso; l'accesso è garantito dalla servitù di passaggio gravante sul viale presente sul terreno di proprietà limitrofa. Il bene al primo piano, inoltre, ha accesso unicamente dalla scala ricadente su porzione dell'unità estranea alla procedura.



ovvero con un coefficiente globale pari a:

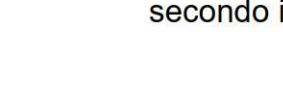
$$K_{gl} = 0,95 * 1,05 * 0,90 = 0,897 = \mathbf{0,90}$$



Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a  $600 \text{ €/mq} \times 0,90 = \mathbf{540 \text{ €/mq}}$ .



La superficie commerciale complessiva del compendio, così come determinato secondo il prospetto di calcolo di cui al quesito 2, è pari a **288 mq**, di cui:





unità p.IIa 5090 sub 1 (piano terra):



86 mq

unità p.IIa 5090 sub 3 (piano primo):

202 mq

Ai fini della stima, le due unità vengono valutate come da stato di fatto rilevato, adeguandone il valore determinato in condizioni ordinarie in funzione delle difformità rilevate.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (540 \text{ €/mq} \times 288 \text{ mq}) = 155.520,00 \text{ €} = \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$$



Il valore stimato dei beni pignorati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 155.000,00** (centocinquantacinquemila).



*DETRAZIONI* Lo stato di difformità urbanistica rilevato e la situazione di promiscuità che coinvolge anche porzioni estranee alla procedura, rende necessario l'adeguamento del valore di mercato prima determinato con un opportuno coefficiente percentuale. Vista l'entità delle problematiche rilevate e soprattutto la limitata fruibilità dei beni, in particolar modo della porzione al primo piano, che rendono necessarie operazioni di ripristino dello stato dei luoghi, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 30% ( $K_{diff} = 0,70$ ). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m \times K_{diff} = 155.000,00 \text{ €} \times 0,70 = 108.500,00 = \mathbf{108.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 108.000,00** (centoottomila).

#### 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:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 108.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 97.200,00 \text{ €} = \mathbf{97.000,00 \text{ €}}$$



Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **97.000,00 €** (novantasettemila).

\*\*\*\*\*

**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 non 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 Tre Ponti/Piedimonte 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.55 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

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

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

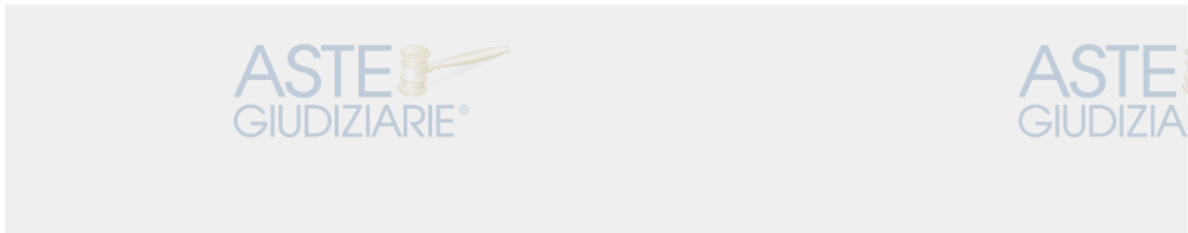
- a) visure e planimetria catastali p.Ila 5103 + elaborati planimetrici
- b) visure e planimetria catastali p.Ila 5090 + elaborati planimetrici

- **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 pe [redacted] i Sessa Aurunca del 21.02.1986 rep. n.80552/15796, trascritto il 24.02.1986 ai nn.3112/2360 + 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
- 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*

