



CTU Ing. OMISSIS



# Relazione peritale



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 158/2023



Caserta, 14/08/2025



## INDICE

<b>PREMESSA - INCARICO.....</b>	<b>2</b>
<b>1. OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>8</b>
2.1 QUESITO 1.....	9
2.2 QUESITO 2.....	12
2.3 QUESITO 3.....	26
2.4 QUESITO 4.....	33
2.5 QUESITO 5.....	34
2.6 QUESITO 6.....	42
2.7 QUESITO 7.....	43
2.8 QUESITO 8.....	54
2.9 QUESITO 9.....	61
2.10 QUESITO 10.....	61
2.11 QUESITO 11.....	63
2.12 QUESITO 12.....	64
2.13 QUESITO 13.....	78
2.14 QUESITO 14.....	79
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>80</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	
ALLEGATO 01 - VERBALI DI ACCESSO NELLE DATE 06 11 2023, 14 11 2023 E 01 08 2025.....	
ALLEGATO 02 - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26 07 2013 REP. 6369 RACC. 4018.....	
ALLEGATO 03 - ATTO DI COMPRAVENDITA - ASSERVIMENTO DEL 29 07 2013 REP. 6378 RACC. 4024.....	
ALLEGATO 04 - SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON ORTOFOTO.....	
ALLEGATO 05 - PERMESSO DI COSTRUIRE E NULLA OSTA A PRATICA DI CAMBIO DESTINAZIONE USO.....	
ALLEGATO 06 - RISCONTRO DAL COMUNE DI CELLOLE SU ALLACCI A RETE IDRICA E FOGNARIA COMUNALE.....	
ALLEGATO 07 - VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	
ALLEGATO 08 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	
ALLEGATO 09 - GRAFICO PER RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	
ALLEGATO 10 - ISPEZIONI IPOTECARIE NEI REGISTRI IMMOBILIARI.....	
ALLEGATO 11 - ATTO DI ASSERVIMENTO - COMPRAVENDITA DEL 26 07 2013 REP. 6368 RACC. 4017.....	
ALLEGATO 12 - GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA PROT. 2023.0572744 DEL 27 11 2023.....	
ALLEGATO 13 - DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	
ALLEGATO 14 - CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICO E ANAGRAFICO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO.....	
ALLEGATO 15 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DELL'OCCUPANTE.....	
ALLEGATO 16 - RISCONTRO DAL COMUNE DI CELLOLE SU EVENTUALI NUOVE PRATICHE EDILIZIE.....	
ALLEGATO 17 - PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI.....	
ALLEGATO 18 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	
ALLEGATO 19 - MEMORIA PER FATTURAZIONE DELLE SPESE E DEI COMPENSI.....	
ALLEGATO 20 - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ATTUALE PARTICELLA.....	

La sottoscritta Ing. OMISSIS, nata a OMISSIS l'OMISSIS, residente in OMISSIS alla Via OMISSIS, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di OMISSIS al n. OMISSIS, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. OMISSIS, nominata dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. OMISSIS, nell'udienza del 12/10/2023, Esperto stimatore nel

**procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 158/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS**

**DEBITORE: OMISSIS - C.F. OMISSIS**

in sostituzione del dott. OMISSIS nominato in data 06/10/2023, ha ricevuto, l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nella Sezione A del modulo di accettazione dell'incarico, depositato dalla sottoscritta in data 13/10/2023.

Alla sottoscritta è stato concesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, nonché per l'eventuale richiesta di proroga.

L'Esperto stimatore è stato autorizzato a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione ha accordato all'esperto l'acconto di euro 600,00, ponendolo a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.

È stata fissata dal G. E. al giorno 15.2.2024 l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita.

In data 08/11/2023 l'Ill.mo G. E. ha emesso provvedimento con cui autorizza l'esperto stimatore a procedere alle operazioni di stima anche con riferimento al fabbricato insistente su una delle due particelle di terreno oggetto di pignoramento.

In data 15/02/2024 il giudice dell'esecuzione, Dott. OMISSIS, autorizzava la vendita del compendio pignorato indicando termini e modalità ed emetteva in favore dell'esperto stimatore decreto di liquidazione di acconto del compenso ponendo il pagamento a carico del creditore procedente e riservandosi la liquidazione finale del compenso all'esito della vendita del compendio e/o della definizione della procedura.

In data 08/04/2024 il G.E., Dott. OMISSIS, disponeva che l'esperto stimatore depositasse perizia aggiornata entro 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento, a seguito del deposito in fascicolo telematico, da parte del professionista delegato alla vendita e custode della procedura esecutiva immobiliare, dell'istanza per aggiornamento perizia di stima alla luce dell'avvenuto accatastamento dell'immobile in vendita.

In data 12/04/2024 il giudice dell'esecuzione, Dott. OMISSIS, sospendeva il processo di esecuzione sino al 13/04/2026 dando seguito alla richiesta di sospensione depositata dall'unico creditore procedente.

In data 22/04/2024 il G. E. emetteva decreto di liquidazione verso il professionista delegato alla vendita nonché custode giudiziario ponendo le somme a carico del creditore procedente.

In data 08/07/2025 il giudice dell'esecuzione, Dott. OMISSIS, ha disposto che gli ausiliari del GE riprendessero immediatamente le proprie attività ed, in particolare, che l'esperto stimatore depositasse la perizia aggiornata, come richiesto con il provvedimento del giorno 08/04/2024, entro il 09/09/2025. Nella medesima data il G. E. ha fissato per la prosecuzione dell'esecuzione l'udienza del 09/10/2025 in modalità cartolare ed ha onerato il creditore procedente della notifica al debitore esecutato del provvedimento entro il 21/07/2025.

**1. OPERAZIONI PERITALI**

Per espletare il compito assegnato, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di consulenza sui luoghi oggetto della causa, siti nel Comune di Cellole (CE) alla Via Vicinale Dei Santi, il giorno 06/11/2023 (cfr. ALLEGATO 01), giuste convocazioni effettuate dal custode giudiziario nominato dal G. E., dott. OMISSIS, ed ha proseguito le operazioni peritali nel medesimo luogo il giorno 14/11/2023 (cfr. ALLEGATO 01), giusta convocazione in seno al verbale di accesso redatto dal dott. OMISSIS in data 06/11/2023, per effettuare il rilievo dell'immobile che insiste su una delle due particelle di terreno pignorato, come da autorizzazione ricevuta dal G.E. in data 08/11/2023.

Come da mandato ricevuto, l'esperto ha eseguito il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 07/11/2023, in anticipo sul termine concesso di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, ha provveduto a compilare e successivamente a depositare nr. 2 moduli di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" nei quali ha provveduto a segnalare al G.E. che la particella nr. 5080, oggetto di pignoramento, è interessata dalla pratica edilizia per la realizzazione di un fabbricato rurale nr. 62/2009 presentata al Comune di Cellole (CE) con prot. nr. 12008/09 del 27/07/2009. Su richiesta del suddetto ente, la superficie della particella 5080 è stata asservita con prescrizione per le zone agricole con atto di Compravendita/asservimento del 29/07/2013 notaio in Bellona (CE) Dr. Giuseppe Ronza Rep. 6378 - Racc. 4024.

Nel corso del primo accesso, alla presenza delle parti intervenute, insieme al custode giudiziario è stata eseguita una ricognizione dei luoghi oggetto della causa, corredata da rilievi fotografici.

In tale data è emerso che sulla particella di terreno nr. 5080, oggetto di pignoramento, è stato effettivamente edificato un immobile ad un livello con sottotetto ad uso deposito, avente superficie di circa 172 mq, escluse le pertinenze, con stato di avanzamento lavori estremamente avanzato, anche se alla data del sopralluogo l'immobile non risultava ancora accatastato, né dotato della relativa segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001. In considerazione della circostanza che l'immobile edificato aveva evidentemente un valore nettamente superiore al valore del terreno pignorato su cui lo stesso insiste, la sottoscritta in data 07/11/2023 nel depositare in fascicolo telematico due moduli di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." segnalò all'Ill.mo G.E. la presenza del fabbricato chiedendogli contestualmente se le proprie attività dovessero riguardare anche l'immobile rilevato ovvero se le stesse dovessero essere limitate alle sole due particelle di terreno oggetto di pignoramento.

La sottoscritta dopo aver ricevuto in data 08/11/2023 dall'Ill.mo G. E. l'autorizzazione a procedere alle operazioni di stima anche con riferimento al fabbricato, durante l'accesso del 14/11/2023 ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi altimetrici, planimetrici e fotografici con progressiva annotazione dei dati desunti. Nell'occasione si è provveduto a rilevare lo stato di avanzamento dei lavori di completamento del fabbricato e la presenza o meno delle dotazioni minime per rendere abitabile l'immobile in esame.

In data 12/01/2024 la sottoscritta procedeva a depositare la propria perizia tecnica nei tempi assegnati dal G. E..

In data 01/08/2025 a seguito riassunzione del procedimento da parte del G.E. la sottoscritta insieme al custode giudiziario, dott. OMISSIS, ha eseguito un

nuovo accesso sui luoghi oggetto di causa per accertare se, dalla data dell'ultimo accesso peritale erano intervenute variazioni allo stato dei luoghi (cfr. ALLEGATO 01), giuste convocazioni effettuate dal custode giudiziario.

In data 08/08/2025, successivamente a contatti a/m pec e per le vie brevi con gli uffici comunali, la sottoscritta ha provveduto a interfacciarsi di persona con l'Area Gestione del Territorio e con l'Area Lavori Pubblici del Comune di Cellole (CE) per conoscere eventuali aggiornamenti alle informazioni già ricevute nell'anno 2023 e incluse nella perizia depositata in fascicolo telematico in data, alle pratiche ed alle autorizzazioni ricevute.

Con le informazioni reperite in sede di nuovo sopralluogo e provenienti dagli svariati uffici comunali contattati di persona e/o a/m pec si è provveduto ad aggiornare la precedente perizia tecnica producendo il presente elaborato.

**2. RISPOSTE AI QUESITI**

Come da mandato ricevuto segue risposta separata a ciascun quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione presente nel modulo di accettazione dell'incarico, senza procedere a rispondere in modo cumulativo e indistinto ai quesiti formulati.

In ragione del fatto che dal 23/01/2024 i due appezzamenti di terreno pignorati sono confluiti nella particella 5211 sub 1 del Foglio 165 in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE), in seguito all'accatastamento in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) del fabbricato edificato su di essi, la sottoscritta procede a redigere un'unica relazione di stima includendo in essa entrambi gli appezzamenti di terreno pignorati nonché il fabbricato edificato su di essi come da autorizzazione ricevuta in data 08/11/2023 dall'Ill.mo G.E., Dott. OMISSIS relativa all'estensione delle operazioni di stima anche all'edificio.

## 2.1 Quesito 1

### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Cellole (CE) in Via Vicinale Dei Santi (traversa di Via Umberto I n. 16) e consistono in:

**due appezzamenti di terreno dell'estensione di 5.000 (cinquemila) metri quadrati e 325 (trecentoventicinque) metri quadrati che, dal 23/01/2024,**

**fanno parte della particella 5211 sub 1 in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 165** in seguito all'accatastamento in categoria

A/2 (abitazioni di tipo civile) del fabbricato edificato sui terreni pignorati non ancora dotato di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 (cfr. ALLEGATO 16).

Come dichiarato anche nell'atto di pignoramento il proprietario è il debitore Sig. OMISSIS - C.F. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS. Il Sig. OMISSIS è di Stato civile libero e dal 22/06/2023 risiede in OMISSIS alla Via OMISSIS.

In particolare al Sig. OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà della **ex particella 5080** di 5.000 (cinquemila) metri quadrati pervenne in forza dell'Atto di Compravendita del 26/07/2013, Repertorio n. 6369 Racc. 4018 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE) (cfr. ALLEGATO 02), dalla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per una quota parte pari a 2/4, dalla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e dal Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, per una quota pari ai 2/4.

Si riporta qui di seguito uno stralcio del summenzionato atto notarile:

*«Al signor OMISSIS, che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà sull'appezzamento di terreno agricolo sito in Cellole, catastalmente Sessa Aurunca, via vicinale De Santi, della superficie catastale di 5.000 (cinquemila) metri quadrati, il tutto confinante con beni Ferrovie dello Stato Direttissima Roma-Napoli, beni Manfredi-Miosotis, p.lle 5078 e 5054, salvo altri e riportato nel Catasto Terreni al: foglio 165, particella 5080 (ex p.lla 39)».*

Al Sig. OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà della **ex particella 5142** di 325 (trecentoventicinque) metri quadrati pervenne in forza dell'Atto di Compravendita del 29/07/2013, Repertorio n. 6378 Racc. 4024 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE) (cfr. ALLEGATO 03), dal Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS coniugato in regime di separazione dei beni quale detentore della nuda proprietà e dalla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS coniugata in regime di separazione dei beni avente l'usufrutto generale vitalizio.

Si riporta qui di seguito uno stralcio del summenzionato atto notarile:

*«signor OMISSIS, che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà sull'appezzamento di terreno sito in Cellole, catastalmente Sessa Aurunca, via vicinale Dei Santi, n.snc, della superficie catastale di 325 (trecentoventicinque) metri quadrati, confinante con beni Ferrovie dello Stato Direttissima Roma-Napoli, beni parti venditrici, beni parte acquirente, salvo altri e riportato nel Catasto Terreni al: foglio 165, particella 5142»*

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'edificio fabbricato e dei terreni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito ed in allegato alla presente relazione peritale, la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto dell'area (cfr. ALLEGATO 04).



*Figura 1 (Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto)*

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

In ragione del fatto che i due appezzamenti di terreno pignorati dal 23/01/2024 fanno parte della particella 5211 sub 1 del Foglio 165 in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE), in seguito all'accatastamento in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) del fabbricato edificato su di essi, si ritiene di costituire un **lotto di vendita unico** che include entrambi gli appezzamenti di terreno pignorati nonché il fabbricato edificato non ancora dotato di certificato di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 (cfr. ALLEGATO 16).

Per quanto riguarda i confini dell'immobile incluso nel lotto:

- la particella 5211 sub 1 confina a sud con la part. 5054, a ovest con le part.lle 5078 5075 e 5066, a nord est con la part. 5162, a nord ovest con le part.lle 5141 e 5140.

## 2.2 Quesito 2

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

In considerazione di quanto espresso nei precedenti paragrafi, fanno parte del lotto di vendita unico un fabbricato accatastato di 172 mq escluse le pertinenze con relativo giardino circostante di mq 5041,80 che insistono sui due appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento e si trovano nel Comune di Cellole (CE) alla Via Vicinale Dei Santi (traversa di Via Umberto I n. 16) tutti inclusi in un'area ben delimitata da una recinzione realizzata con paletti in calcestruzzo armato e rete metallica che a nord est confina con la Direttissima Roma-Napoli di Ferrovie dello Stato.

L'accesso avviene da Via Vicinale Dei Santi (traversa di Via Umberto I) percorrendo un breve tratto di strada sterrata, appartenente alla particella catastale 5211 sub 1 (ex particella 5080), che termina con un cancello in ferro carrabile.



*Figura 2 (Vista dell'accesso agli immobili)*

La pavimentazione carrabile è in materiale stabilizzato ben costipato che permettere sia il transito sia il parcheggio degli autoveicoli.

Gli immobili distano circa 800 metri dal centro abitato di Cellole e 5 km dal mare.



Figura 3 (Inquadramento dei beni del lotto)



Figura 4 (Ortofoto del circondario)

Sono circondati da sporadiche altre costruzioni isolate.



*Figura 5 (immagine aerea del lotto)*

La superficie del lotto è per circa 200 mq interessata dalla presenza del fabbricato e per la restante parte lasciata ad uso agricolo/seminativo e in minima parte ricoperta da stabilizzato per permettere il transito ed il parcheggio degli autoveicoli. In particolare l'area con terreno non costipato in prossimità dell'accesso principale dell'edificio è presidiata da cordoli perimetrali sormontati da una recinzione metallica atti a delimitare eventuali giardini ornamentali dovessero impiantarsi.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Cellole (CE) con Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 e Nulla osta a cambio d'uso (cfr. ALLEGATO 05).

Il fabbricato risulta accatastato ma manchevole della segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001, dell'attestato di prestazione energetica (APE), degli allacci autorizzati alle reti idriche e fognarie comunali.

Sul punto l'Area Lavori Pubblici del Comune di Cellole (CE) con Prot. n. 32347 del 08.08.2025 comunica che «per il fabbricato suddetto non sono state

rilasciate autorizzazioni nè per l'allaccio alla rete idrica nè per la rete fognaria comunale»» (cfr. ALLEGATO 06).

Si tratta di un immobile ad un livello con sottotetto ad uso deposito, avente superficie di 172 mq escluse le pertinenze.



*Figura 6 (Panoramica esterna del lato nord del fabbricato)*



*Figura 7 (Panoramica esterna del lato est del fabbricato)*



*Figura 8 (Panoramica esterna del lato ovest del fabbricato)*



*Figura 9 (Panoramica esterna direzione sud del fabbricato)*

La struttura portante è un telaio in cemento armato chiuso da murature in mattoni forati.

Come si evince dalla planimetria che segue (anche in ALLEGATO 17), il fabbricato ha due accessi di cui quello principale introduce nel locale salotto avente superficie netta di 39,8 mq, mentre l'ingresso secondario conduce alla pertinenza deposito agricolo avente superficie netta di 28,7 mq, che all'atto dell'accesso avvenuto in data 01/08/2025 appariva arredata ad uso studio.

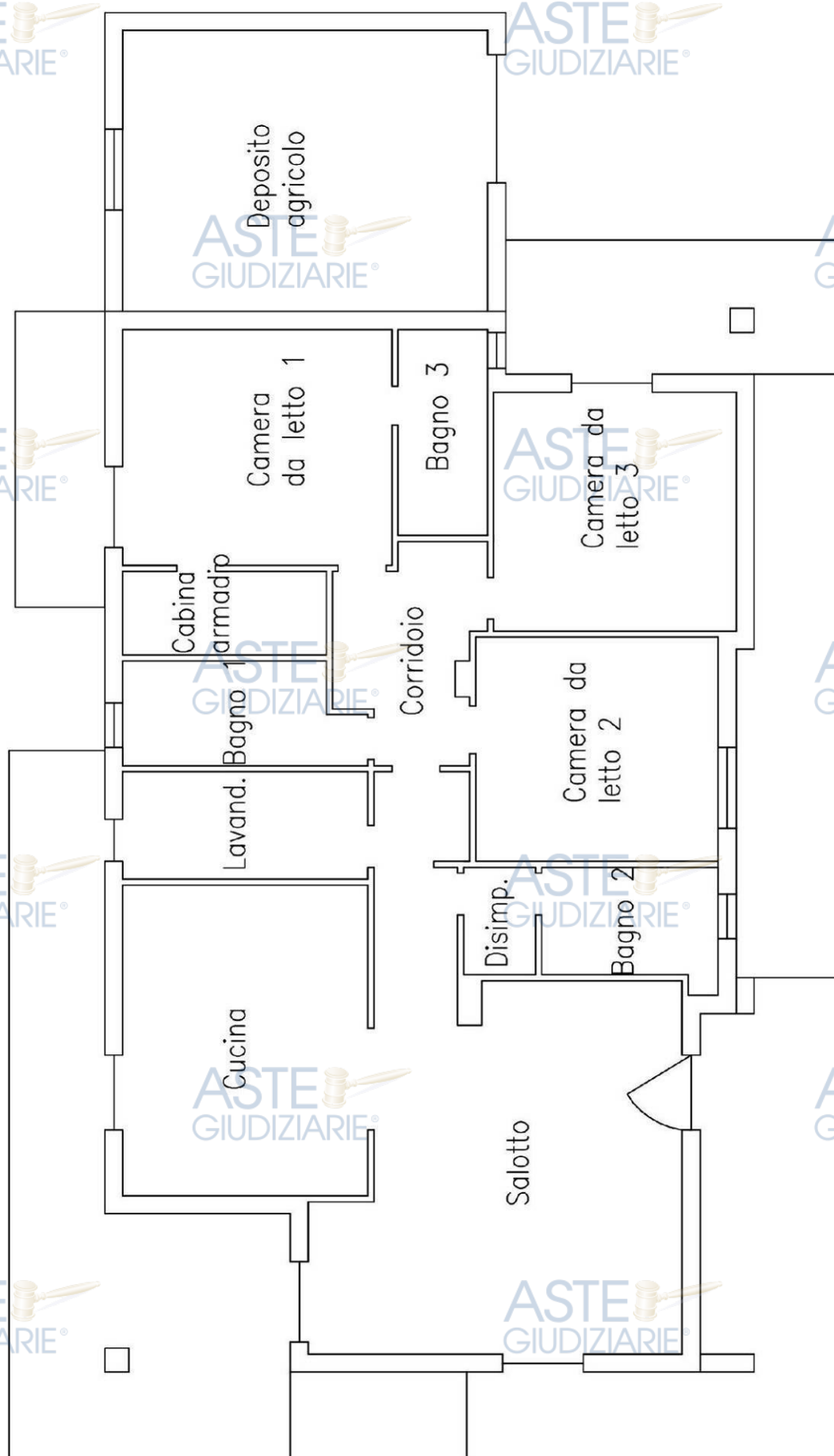


Figura 10 (planimetria del fabbricato in scala 1:100)



*Figura 11 (locale salotto)*



*Figura 12 (deposito agricolo adibito ad altro uso)*

Dal locale salotto si accede in modo diretto al locale cucina avente superficie netta di 21,3 mq, al locale lavanderia avente superficie netta di 7,4 mq, al corridoio avente superficie netta di 7,7 mq e ad un disimpegno avente superficie netta di 2,1 mq. Seguono alcune foto dei locali menzionati.



*Figura 13 (locale cucina)*



*Figura 14 (loCALE disimpegno)*

Dal disimpegno si accede al bagno nr. 2 di 5,5 mq



*Figura 15 (bagno nr. 2 accessibile dal disimpegno)*

Dal corridoio si raggiungono il bagno nr. 1 di superficie netta 6,5 mq, la camera da letto nr. 1 di superficie netta 17,8 mq con cabina armadio di superficie netta 4,8 mq, il bagno nr. 3 di superficie netta 5,2 mq, la camera da letto nr. 3 di superficie netta 16,2 mq e la camera da letto nr. 2 di superficie netta 15,2 mq.

Seguono alcune foto di tali locali.



*Figura 16 (bagno nr. 1)*



*Figura 17 (camera da letto nr. 1)*



*Figura 18 (due foto del bagno nr. 3)*

Tramite una botola posta sul soffitto del corridoio si può accedere al sottotetto ad uso deposito, pavimentato in calcestruzzo grezzo privo di finiture e la cui copertura è costituita da un tetto a falde con struttura portante in legno sormontata da tegole in terracotta.



*Figura 19 (sottotetto)*

**2.3 Quesito 3**

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Come si evince dalle Visure catastali attuali e storiche per immobile estratte in data 29/07/2025 e 04/08/2025 (cfr. ALLEGATO 07) entrambi gli appezzamenti di terreno pignorati attualmente fanno parte della **particella catastale 5211 Subalterno 1 censita nel Foglio 165 del Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (I676) (CE)**

Rendita: Euro 619,75

Zona censuaria 1

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: TRAV. VIA VICINALE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 258 mq Totale escluse aree scoperte: 181 mq

Alla data della trascrizione del pignoramento (10/07/2023) e fino al 24/11/2023 i due appezzamenti di terreno pignorati erano identificati in Catasto

Terreni del Comune di Sessa Aurunca (I676) (CE) rispettivamente come:

- particella 5080 avente estensione di 5.000 (cinquemila) metri quadrati, R. D. 51,65, R. A. Euro 25,82, qualità seminativo, classe 3, are 50 ca 00;
- particella 5142 avente estensione di 325 (trecentoventicinque) metri quadrati, R. D. 3,36, R.A. Euro 1,68, Qualità seminativo, classe 3, are 03 ca 25.

**Per quanto attiene l'identificazione catastale della ex particella 5080**

- dal 23/01/2024 l'immobile attuale è la Particella 5211 Subalterno 1 del Foglio 165

COSTITUZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CE0007476 in atti dal 23/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.284649.23/01/2024 COSTITUZIONE (n. 7476.1/2024)

- dal 24/11/2023 al 23/01/2024 l'immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5211

COSTITUZIONE del 24/11/2023 Pratica n. CE0142105 in atti dal 24/11/2023 (n. 142104.1/2023)

- dal 24/11/2023 al 24/11/2023 l'immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5211

La Pratica di aggiornamento catastale di tipo mappale n. CE0142104 in atti dal 24/11/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO.UFFICIALE.4928396.24/11/2023 presentata il 24/11/2023 (n. 142104.1/2023) ha soppresso le particelle 5080 e 5142 ed ha inserito in mappa terreni il nuovo fabbricato come Ente Urbano di Superficie 5.325 mq pari alla somma delle superfici delle particelle sopresse 5080 e 5142.

- dal 19/02/2009 al 24/11/2023 l'Immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5080

Il frazionamento del 19/02/2009 Pratica n. CE0080983 in atti dal 19/02/2009 (n. 80983.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5077

Foglio 165 Particella 5079

- dal 28/01/2009 al 19/02/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5077

Il frazionamento del 28/01/2009 Pratica n. CE0041359 in atti dal 28/01/2009 (n. 41359.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 39

Foglio 165 Particella 5078

- dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 28/01/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 39

**Per quanto attiene l'identificazione catastale della ex particella 5142**

- dal 23/01/2024 l'immobile attuale è la Particella 5211 Subalterno 1 del Foglio 165

COSTITUZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CE0007476 in atti dal 23/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.284649.23/01/2024 COSTITUZIONE (n. 7476.1/2024)

- dal 24/11/2023 al 23/01/2024 l'immobile predecessore è la Particella 5211 del Foglio 165

COSTITUZIONE del 24/11/2023 Pratica n. CE0142105 in atti dal 24/11/2023 (n. 142104.1/2023)

- dal 24/11/2023 al 24/11/2023 l'immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5211

La Pratica di aggiornamento catastale di tipo mappale n. CE0142104 in atti dal 24/11/2023 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO.UFFICIALE.4928396.24/11/20

23 presentata il 24/11/2023 (n. 142104.1/2023) ha soppresso le

particelle 5080 e 5142 ed ha inserito in mappa terreni il nuovo fabbricato come Ente Urbano di Superficie 5.325 mq pari alla somma

delle superfici delle particelle sopprese 5080 e 5142.

- dal 05/03/2012 al 24/11/2023 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5142

Il Tipo Mappale del 05/03/2012 Pratica n. CE0087667 in atti dal

05/03/2012 presentato il 02/03/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE

(n. 87667.1/2012) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5079

Foglio 165 Particella 5140

Foglio 165 Particella 5141

- dal 19/02/2009 al 05/03/2012 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5079

Il frazionamento del 19/02/2009 Pratica n. CE0080983 in atti dal 19/02/2009 (n. 80983.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5077

Foglio 165 Particella 5080

- dal 28/01/2009 al 19/02/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5077

Il frazionamento del 28/01/2009 Pratica n. CE0041359 in atti dal 28/01/2009 (n. 41359.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 39

Foglio 165 Particella 5078

- dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 28/01/2009

l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 39

Come già scritto in precedenza, **alla data della trascrizione del pignoramento (10/07/2023) la sottoscritta non ha riscontrato difformità** (quanto a foglio, p.lla e subalterno) tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali.

Tuttavia è stata rilevata la soppressione delle originarie particelle catastali pignorate in data 24/11/2023 e la successiva **variazione sia del nome delle particelle sia del censimento da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati**, intervenuta in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Si precisa che a tali variazioni corrisponde una modifica nella consistenza materiale degli immobili pignorati: le due particelle pignorate in data 24/11/2023 sono state soppresse per confluire nella nuova particella che in data 23/01/2024 è stata accatastata e traslata da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati.

Si segnala che negli atti depositati non si fa menzione del fabbricato, all'epoca in costruzione e non ancora accatastato, sulla ex particella di terreno 5080 oggetto di pignoramento.

Dalla sovrapposizione (cfr. Figura 20 che segue) della planimetria dello stato reale dei luoghi (cfr. ALLEGATO 17 e figura 10) con la planimetria catastale dell'immobile (cfr. ALLEGATO 20), si evince che **non sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi (in colore rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente (in colore nero).**

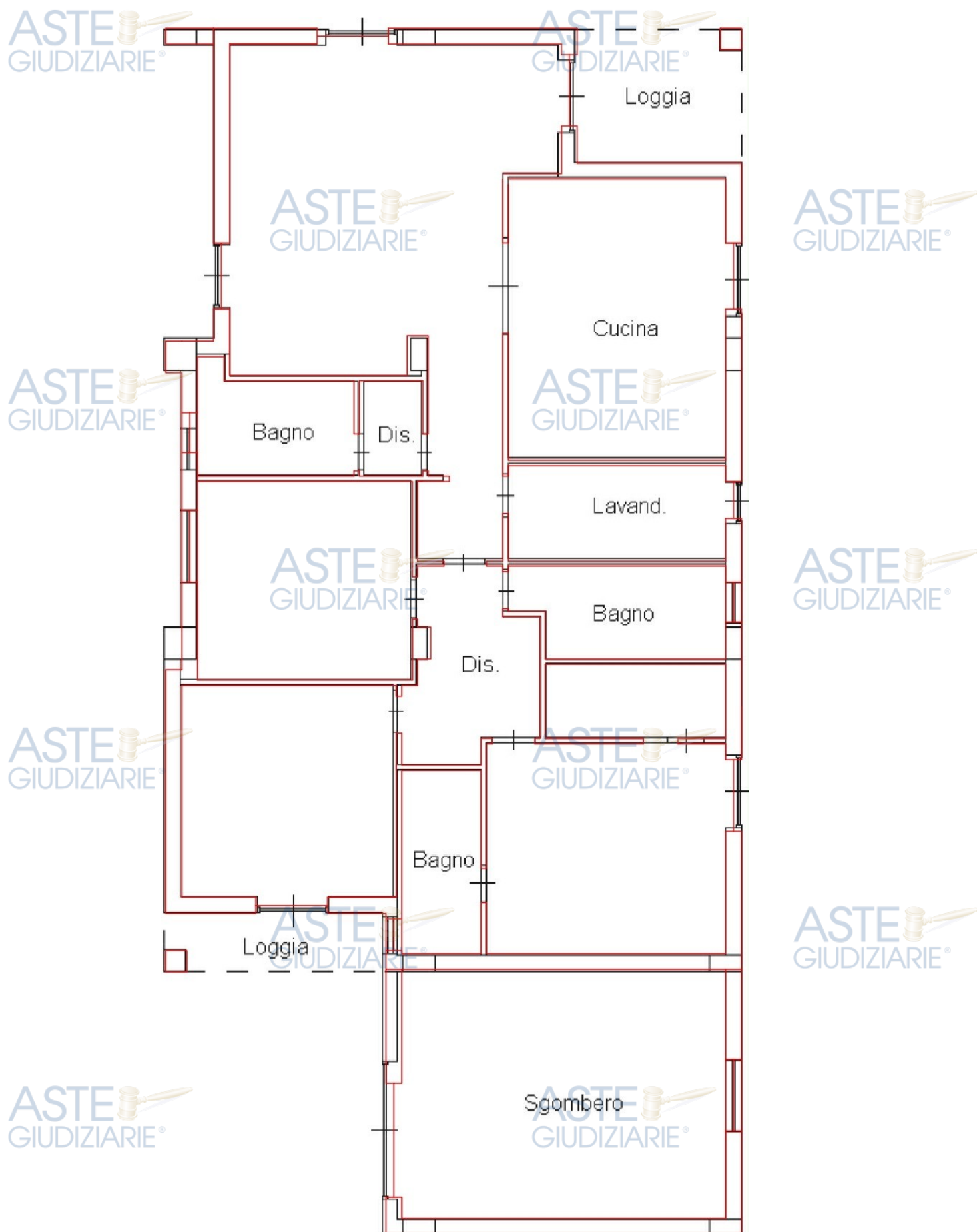


Figura 20 (sovrapposizione della reale planimetria con la planimetria catastale)

#### 2.4 Quesito 4

##### **Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO UNICO: piena e intera proprietà di un fabbricato accatastato di 172 mq escluse le pertinenze con relativo giardino circostante di mq 5041,80 che insistono sui due appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento nel Comune di Celiole (CE) alla Via Vicinale Dei Santi (traversa di Via Umberto I n. 16) riportato nel C.F. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 165 p.la 5211 sub 1 e confinante a sud con la part. 5054, a ovest con le part.lle 5078 5075 e 5066, a nord est con la part. 5162, a nord ovest con le part.lle 5141 e 5140.

In particolare a nord est confina con la Direttissima Roma-Napoli di Ferrovie dello Stato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 e Nulla osta a cambio d'uso (cfr. ALLEGATO 05), cui è seguita la realizzazione di un edificio accatastato e realizzato in conformità con quanto autorizzato ma ancora privo di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 (cfr. ALLEGATO 16); non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 497.000,00**

**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Seguono le risultanze dello studio eseguito dalla sottoscritta basandosi sugli atti notarili (cfr. ALLEGATO 02 e ALLEGATO 03) e sulle visure catastali attuali e storiche (cfr. ALLEGATO 07) nonché sull'incrocio dei dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali relativamente ai beni pignorati.

E' emerso che relativamente ai passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10/07/2023) e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

**per quanto attiene alla pignorata ex particella 5080**

- dal 26/07/2013 ad oggi al Sig. **OMISSIS** detiene l'intera piena proprietà dell'immobile a cui pervenne in forza dell'Atto di Compravendita del 26/07/2013, Repertorio n. 6369 Racc. 4018 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE), per una quota parte pari a:
  - 2/4 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;
  - 2/4 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS.
- dal 29/11/2006 al 26/07/2013 alla Sig.ra OMISSIS, alla Sig.ra OMISSIS e al Sig. OMISSIS le quote di proprietà sono pervenute in

ragione dell'Atto di Compravendita del 29/11/2006 - Repertorio n. 15293 – Racc. n. 5208 - Notaio Gabriella de Bellis di Sessa Aurunca (CE), per una quota parte pari a:

- 3/9 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;
- 2/9 dal Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS;
- 2/9 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;
- 2/9 dal Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS.
- dal 21/09/1989 al 29/11/2006 ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS le quote di proprietà sono pervenute in ragione della Dichiarazione di Successione legittima dal rispettivo coniuge e padre **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto in OMISSIS l' OMISSIS, presentata presso l'Ufficio del Registro di Sessa Aurunca (CE) Den. Nr. 8 - Vol. 240 e successiva dichiarazione integrativa presentata presso detto Ufficio del Registro il 25 agosto 1977 den. n. 68 del vol. 231, trascritta a Santa Maria Capua Vetere in data 28 luglio 1978 ai nn. 14665/12851 e successiva attribuzione in divisione con atto per Notaio Gennaro Fiordiliso di Sessa Aurunca del 21 settembre 1989, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 17 ottobre 1989 ai nn. 22901/18748 e successivo atto di rettifica per detto Notaio Fiordiliso del 9 marzo 1993, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 1 aprile 1993 ai nn. 7372/6004.

E' emerso che relativamente ai frazionamenti ed alle variazioni catastali, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10/07/2023) e risalendo a ritroso

al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

**Per quanto attiene l'identificazione catastale della ex particella 5080**

- dal 23/01/2024 l'immobile attuale è la Particella 5211 Subalterno 1 del Foglio 165

COSTITUZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CE0007476 in atti dal 23/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.284649.23/01/2024 COSTITUZIONE (n. 7476.1/2024)

- dal 24/11/2023 al 23/01/2024 l'immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5211

COSTITUZIONE del 24/11/2023 Pratica n. CE0142105 in atti dal 24/11/2023 (n. 142104.1/2023)

- dal 24/11/2023 al 24/11/2023 l'immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5211

La Pratica di aggiornamento catastale di tipo mappale n. CE0142104 in atti dal 24/11/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO.UFFICIALE.4928396.24/11/2023 presentata il 24/11/2023 (n. 142104.1/2023) ha soppresso le particelle 5080 e 5142 ed ha inserito in mappa terreni il nuovo fabbricato come Ente Urbano di Superficie 5.325 mq pari alla somma delle superfici delle particelle sopresse 5080 e 5142.

- dal 19/02/2009 al 24/11/2023 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5080

Il frazionamento del 19/02/2009 Pratica n. CE0080983 in atti dal 19/02/2009 (n. 80983.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5077

Foglio 165 Particella 5079

- dal 28/01/2009 al 19/02/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5077

Il frazionamento del 28/01/2009 Pratica n. CE0041359 in atti dal 28/01/2009 (n. 41359.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 39

Foglio 165 Particella 5078

- dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 28/01/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 39 (originaria)

E' emerso che relativamente ai passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10/07/2023) e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

**Per quanto attiene alla pignorata ex particella 5142**

- dal 29/07/2013 ad oggi Sig. **OMISSIS** detiene l'intera piena proprietà dell'immobile a cui pervenne in forza dell'Atto di Compravendita del

29/07/2013, Repertorio n. 6378 Racc. 4024 - Notaio RONZA  
GIUSEPPE di BELLONA (CE) per una quota parte pari a:

- 1/1 dal Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS coniugato  
in regime di separazione dei beni quale detentore della nuda  
proprietà;
- 1/1 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS  
coniugata in regime di separazione dei beni avente l'usufrutto  
generale vitalizio.
- dal 26/07/2013 al 29/07/2013 ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sono  
pervenute le quote di proprietà in ragione dell'Atto di Compravendita  
del 26/07/2013 - Repertorio n. 6368 – Racc. n. 4017 - Notaio RONZA  
GIUSEPPE di BELLONA (CE) per una quota parte pari a:

- 1/2 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;
- 1/2 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS  
coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig.  
**OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS.
- dal 29/11/2006 al 26/07/2013 ai Sigg.ri OMISSIS, OMISSIS e  
OMISSIS è pervenuto per Atto di Compravendita del 29/11/2006,  
Repertorio n. 15293 Racc.5208 Notaio Gabriella de Bellis di Sessa  
Aurunca (CE) per una quota parte pari a:

- 3/9 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;
- 2/9 dal Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS;
- 2/9 dalla Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS;

o 2/9 dal Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS.

- dal 21/09/1989 al 29/11/2006 ai signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS era pervenuto in virtù di successione legittima dal rispettivo coniuge e padre **OMISSIS**, nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto in OMISSIS l' OMISSIS, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Sessa Aurunca den. n. 8 del vol. 240 e successiva dichiarazione integrativa presentata presso detto Ufficio del Registro il 25 agosto 1977 den. n. 68 del vol. 231, trascritta a Santa Maria Capua Vetere in data 28 luglio 1978 ai nn. 14665/12851 e successiva attribuzione in divisione con atto per Notaio Gennaro Fiordiliso di Sessa Aurunca del 21 settembre 1989, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 17 ottobre 1989 ai nn. 22901/18748 e successivo atto di rettifica per detto Notaio Fiordiliso del 9 marzo 1993, trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 1 aprile 1993 ai nn. 7372/6004.

E' emerso che relativamente ai frazionamenti ed alle variazioni catastali, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10/07/2023) e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

**Per quanto attiene l'identificazione catastale della ex particella 5142**

- dal 23/01/2024 l'immobile attuale è la Particella 5211 Subalterno 1 del Foglio 165

COSTITUZIONE del 23/01/2024 Pratica n. CE0007476 in atti dal 23/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.284649.23/01/2024 COSTITUZIONE (n. 7476.1/2024)

- dal 24/11/2023 al 23/01/2024 l'immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5211

COSTITUZIONE del 24/11/2023 Pratica n. CE0142105 in atti dal 24/11/2023 (n. 142104.1/2023)

- dal 24/11/2023 al 24/11/2023 l'immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5211

La Pratica di aggiornamento catastale di tipo mappale n. CE0142104 in atti dal 24/11/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO.UFFICIALE.4928396.24/11/2023 presentata il 24/11/2023 (n. 142104.1/2023) ha soppresso le particelle 5080 e 5142 ed ha inserito in mappa terreni il nuovo fabbricato come Ente Urbano di Superficie 5.325 mq pari alla somma delle superfici delle particelle sopresse 5080 e 5142.

- dal 05/03/2012 al 24/11/2023 l'Immobile predecessore era  
Foglio 165 Particella 5142

Il Tipo Mappale del 05/03/2012 Pratica n. CE0087667 in atti dal 05/03/2012 presentato il 02/03/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87667.1/2012) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5079

Foglio 165 Particella 5140

Foglio 165 Particella 5141

- dal 19/02/2009 al 05/03/2012 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5079

Il frazionamento del 19/02/2009 Pratica n. CE0080983 in atti dal 19/02/2009 (n. 80983.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 5077

Foglio 165 Particella 5080

- dal 28/01/2009 al 19/02/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 5077

Il frazionamento del 28/01/2009 Pratica n. CE0041359 in atti dal 28/01/2009 (n. 41359.1/2009) ha variato/soppresso i seguenti immobili:

Foglio 165 Particella 39

Foglio 165 Particella 5078

- dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 28/01/2009 l'Immobile predecessore era

Foglio 165 Particella 39 (originaria)

**Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Per quanto attiene ai due appezzamenti di terreno pignorati e per estensione all'attuale particella 5211 in base al certificato di destinazione urbanistica (cfr.

ALLEGATO 08) essi ricadono in zona agricola "E" secondo il Piano Regolatore Generale vigente, non ricadono in territorio percorso dal fuoco e pertanto non sono soggetti al vincolo di cui all'art. 1 bis della Legge 29/10/1993 nr. 428 di conversione del D.L. 332/93 recante "Disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette" e non sono gravati da vincoli storico – artistici o idrogeologici.

L'edificio con annesso giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 165 particella 5211 sub 1, edificato sull'appezzamento di terreno pignorato ex particella 5080 del Foglio 165 del catasto terreni del Comune di Sessa Aurunca (CE), è oggetto del rilascio al debitore Sig. OMISSIS da parte del Comune di Cellole (CE) di Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 rif. pratica edilizia nr. 47/2020 e di Nulla osta a cambio d'uso ad un fabbricato agricolo esistente ai sensi dell'art.6-bis della Legge Reg. 01/2011 e s.m.i. protocollato il 06/08/2021 al nr. 24014 (cfr. ALLEGATO 05). La costruzione, attualmente completata, risulta conforme a quanto autorizzato (cfr. ALLEGATO 09 - grafico per richiesta di Permesso di Costruire) e accatastata in Catasto Fabbricati (cfr. ALLEGATO 20) ma ancora priva di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 (cfr. ALLEGATO 16).

**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Il fabbricato accatastato di 172 mq escluse le pertinenze con relativo giardino circostante di mq 5041,80 che insistono sui due appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento sono interamente di proprietà del debitore celibe in forza di atti di compravendita tra vivi (cfr. ALLEGATO 02 e ALLEGATO 03) e non risulta in essere alcun contratto di locazione, affitto, comodato, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Il fabbricato presente sull'appezzamento di terreno pignorato risulta occupato a titolo gratuito (cfr. verbale di accesso del 01/08/2025 in ALLEGATO 01) dal fratello dell'esecutato: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS.

Pertanto come da incarico ricevuto la sottoscritta ha provveduto ad acquisire il certificato storico di residenza dell'occupante (cfr. ALLEGATO 15) ed a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

**DATI CATASTALI**

Provincia

CASERTA

Comune

CELLOLE

Sezione

Foglio

165

Particella

5211

Subalterno

1

**DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE**Zona  
censuaria

1

Micro  
zona

Categoria

A/2

Classe

2

Destinazione

Consistenza [vani]

7,5

Consistenza [mq]

Rendita Catastale

619,75

**INTESTATARIO**

Cognome

OMISSIS

Nome

OMISSIS

Codice fiscale

OMISSIS

Quota di proprietà

1000

/

1000

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Provincia

CASERTA

Città

CELLOLE

Indirizzo

TRAV. VIA VICINALE SNC

Piano

T

## **Determinazione della superficie commerciale dell'immobile a destinazione residenziale intero edificio**

Di seguito si riporta la determinazione della superficie commerciale dell'immobile in esame condotta con riferimento a quanto riportato nell'allegato II *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Area Osservatorio del Mercato Immobiliare, e nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"* ivi espressamente richiamato.

### **Criteri di misurazione delle superfici**

In accordo ai riferimenti innanzi detti si riportano i criteri per la misurazione delle superfici

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) 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.).
  - verande/portici/tettoie;

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

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

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

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.

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze,

area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e simili si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

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.

#### **Individuazione delle superfici e loro omogeneizzazione**

Congruentemente ai criteri di misurazione innanzi esposti, di seguito si definiscono per l'immobile in esame le superfici, e le corrispondenti superfici omogeneizzate.

La superficie dei vani principali ed accessori diretti  $S_{\text{princ+accdir}}$  espressa in metri quadri, è pari a

$$S_{\text{princ+accdir}} [\text{mq}] = 172,20$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{princ+accdir}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{princ+accdir}} [\text{mq}] = 172,20$$

La superficie utilizzata ad area scoperta  $S_{\text{scop}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{scop}} [\text{mq}] = 5041,80$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{scop}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{scop}} [\text{mq}] = 238,60$$

La superficie relativa a balconi, terrazzi e simili, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{balc,com}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{balc,com}} [\text{mq}] = 76,50$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{balc,com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{balc,com}} [\text{mq}] = 12,65$$

La superficie relativa a balconi, terrazzi e similari, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{balc, NONcom}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{balc, NONcom}} [\text{mq}] = 0,00$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{balc, NONcom}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{balc, NONcom}} [\text{mq}] = 0,00$$

La superficie relativa alle pertinenze esclusive accessorie, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{pert, com}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{pert, com}} [\text{mq}] = 55,20$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{pert, com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{pert, com}} [\text{mq}] = 27,60$$

La superficie relativa alle pertinenze esclusive accessorie, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{pert, NONcom}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{pert, NONcom}} [\text{mq}] = 34,50$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{pert, com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{pert, NONcom}} [\text{mq}] = 8,63$$

#### **Determinazione della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale dell'immobile  $S_{\text{comm}}$ , espressa in metri quadri, ed arrotondata al metro quadro, è dunque pari a

$$S_{\text{comm}} [\text{mq}] = 460,00$$

### Determinazione del valore normale unitario dell'immobile

La determinazione del valore normale unitario dell'immobile è stata condotta con riferimento alle più recenti quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ed in ossequio al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007)" dopo attenta analisi di dati forniti da operatori del settore tesa a verificare che le stesse fossero effettivamente rappresentative delle vigenti condizioni del mercato immobiliare. Il valore normale unitario è stato pertanto individuato in funzione dei valori rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si trova l'immobile, definiti come segue:

Provincia: CE  
Comune: SESSA AURUNCA  
Fascia/zona: Suburbana/CELLOLE - BAIA DOMIZIA SUD, BAIA FELICE, LE PERLE  
Codice di zona: E13  
Microzona catastale n. : 0  
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI  
Destinazione: RESIDENZIALE

Sulla scorta di detti parametri sono stati individuati i seguenti valori

Tipologia: Abitazioni civili  
Stato Conservativo: Normale  
 $Val_{OMImin} [€/mq] = 2,10$   
 $Val_{OMImax} [€/mq] = 3,00$   
Superficie : L

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale di un immobile ad uso residenziale, richiede la determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto del taglio della superficie e del livello di piano.

Detta correzione non è richiesta per gli immobili diversi dalle abitazioni.

Ai fini dell'applicazione del §1.2 e §1.3 del provvedimento, si definiscono per l'immobile in esame i valori assunti dal coefficiente k1 rappresentativo del taglio di superficie e del coefficiente k2 rappresentativo del livello di piano.

Il coefficiente k1 (taglio superficie), per l'immobile considerato assume il valore

Taglio Superficie = oltre 150 mq

k1 = 0

Il coefficiente k2 (Livello di piano), per l'immobile considerato, assume il valore

Livello di piano = piano terreno

k2 = 0,2

Il coefficiente K, media ponderata dei coefficienti k1 e k2, assume quindi il valore

k = 0,15

#### **Determinazione del coefficiente correttivo per la conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

A tal proposito si esplicitano di seguito la categoria catastale dell'immobile considerato, la corrispondente tipologia edilizia OMI, ed il valore assunto dal coefficiente correttivo:

Categoria catastale dell'immobile considerato: A/2

Tipologia edilizia OMI corrispondente: Abitazioni civili

Valore assunto dal coefficiente correttivo = 1

#### **Determinazione del coefficiente correttivo per la conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto della conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante.

A tal proposito si esplicitano di seguito la tipologia edilizia disponibile nelle più recenti quotazioni dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare, la tipologia edilizia OMI relativa all'immobile considerato, nonché il valore assunto dal coefficiente correttivo:

Tipologia edilizia OMI disponibile:

Abitazioni civili

Tipologia edilizia OMI dell'immobile considerato:

Abitazioni civili

Valore assunto dal coefficiente correttivo =

1

#### **Determinazione del coefficiente correttivo relativo allo stato conservativo**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto dello stato conservativo dell'immobile.

Per quanto attiene lo stato conservativo si osserva preliminarmente che, in accordo all'allegato II del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Area Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le tipologie BOX, POSTI AUTO ed AUTORIMESSE, non si ritiene significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Si osserva altresì che per la tipologia NEGOZI il giudizio "Ottimo/Normale/Scadente" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Ai fini dell'applicazione del §1.4, si specifica che l'immobile in oggetto non è stato ultimato o ristrutturato negli ultimi 4 anni

Il coefficiente correttivo relativo allo stato conservativo è stato valutato in coerenza con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 che esplicitamente riporta al §1.4 la correlazione tra lo stato conservativo di livello Ottimo e quello di livello Normale. Tale correlazione è stata estesa ai diversi livelli dello stato conservativo pervenendo alla seguente matrice di corrispondenza.

	Ottimo	Normale	Scadente
Ottimo	1,00	1,30	1,69
Normale	0,77	1,00	1,30
Scadente	0,59	0,77	1,00

La bontà dell'estrapolazione compiuta è confermata dalla compatibilità dei valori ottenuti con gli analoghi coefficienti rapportati al valor medio definiti dalla Legge del 27 luglio 1978 n. 392

Ciò premesso, per la tipologia in esame, lo stato conservativo definito nelle tabelle OMI per gli immobili assunti a riferimento risulta essere

Stato Conservativo nelle tabelle OMI: Normale

L'immobile oggetto di stima non è stato ultimato o ristrutturato negli ultimi 4 anni ed il suo stato conservativo può assumersi quale

Stato conservativo dell'immobile oggetto di stima: Normale

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo allo stato conservativo può assumersi il valore 1,00

### **Determinazione del valore normale unitario dell'immobile**

In accordo a quanto stabilito nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 il valore normale unitario assume, per quanto innanzi detto, il valore

$$V_{\text{norm,uni}} [\text{€/mq}] = 2,24 \quad \text{€/mq}$$

### **Definizione degli indici di merito**

Di seguito si definiscono le caratteristiche differenziali che l'immobile oggetto di stima presenta rispetto a quelli assunti a riferimento.

Per ciascuna caratteristica, viene quindi definito un corrispondente indice di merito.

### **Orientamento**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo all'orientamento si farà riferimento ai coefficienti rapportati al valor medio riportati nel testo "Le stime dei beni immobili" del prof. Ettore Guglielmi e Salvatore Minieri, Editore "La Nuova Italia Scientifica".

L'orientamento prevalente dell'immobile oggetto di stima risulta

Orientamento prevalente: nessun orientamento prevalente

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo all'orientamento può assumersi il valore 1,00

### **Esposizione**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo all'esposizione si farà riferimento ai coefficienti rapportati al valor medio riportati nel testo "Le stime dei beni immobili" del prof. Ettore Guglielmi e Salvatore Minieri, Editore "La Nuova Italia Scientifica".

Esposizione: su giardino

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo all'esposizione può assumersi il valore 1,06

### **Disponibilità**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo alla disponibilità dell'immobile si farà riferimento agli indici di svalutazione riportati da "Consulente immobiliare" edito da "il sole 24 ore"

Per quanto attiene la disponibilità, per l'immobile oggetto di stima risulta

Disponibilità immobile disponibile

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo alla disponibilità può assumersi il valore 1,00

### **Presenza rilevante di spazi condominiali**

L'immobile in parola è dotato di spazi condominiali la cui natura, consistenza e pregio sono superiori a quelli della media della zona.

Per quanto innanzi si ritiene applicabile all'immobile un indice di merito il cui valore è riportato di seguito.

Valore assunto 1,00

### **Vetustà**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo alla vetustà dell'edificio si ritiene applicabile l'espressione riportata all'art. 20 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392. A tal fine si precisa che dalla costruzione dell'immobile oggetto di stima, ovvero dalla sua ultima ristrutturazione integrale, sono intercorsi

2 anni

Ciò premesso, per l'indice di merito relativo alla vetustà può assumersi il valore 1,00

### **Finitura**

Per quanto attiene la finitura, per l'immobile oggetto di stima risulta

Finitura nella media della zona

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo alla finitura può assumersi il valore 1,00

### **CONCLUSIONI**

Il valore attribuito al bene immobile oggetto della presente stima è stato determinato sulla scorta delle considerazioni innanzi riportate usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, che per l'immobile in esame ammonta a

SUPERFICIE COMMERCIALE 460 mq

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, si sono definiti i valori da attribuirsi al valore normale unitario ed all'indice di merito totale relativo all'immobile in esame.

VALORE NORMALE UNITARIO 2,24 euro/mq

INDICE DI MERITO TOTALE 1,06

Pertanto il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a

**VALORE DI MERCATO** 1.100,00 €

peso dell'arrotondamento = 50 €

A tal riguardo si precisa che il valore di mercato è un valore previsionale medio ordinario e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

# RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE

## DATI CATASTALI

Provincia

CASERTA

Comune

CELLOLE

Indirizzo

TRAV. VIA VICINALE SNC

Piano

T

Sezione

Foglio

165

Particella

5211

Subalterno

1

## DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE

Zona

censuaria

1

Micro

zona

Categoria

A/2

Classe

2

Destinazione

Consistenza [vani]

7,5

Consistenza [mq]

Rendita Catastale

619,75

Quota di proprietà

1000

/

1000

## VALORE NORMALE UNITARIO

2,24

euro/mq

## INDICE DI MERITO TOTALE

1,06

## SUPERFICIE COMMERCIALE

460

mq

## VALORE DI MERCATO

peso dell'arrotondamento =

50

€

1.100,00

€

NB: il valore di mercato è un valore previsionale medio ordinario e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Per tener conto dei seguenti fattori:

- 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;
- l'edificio pur se accatastato in Catasto fabbricati, non risulta ancora provvisto di certificato di segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001;

nell'indicare l'ammontare dell'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante si suggerisce il 50% come misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato.

Pertanto in relazione allo stimato valore di mercato del canone di locazione mensile di Euro 1.100,00 si suggerisce di richiedere come **indennità di occupazione 550,00 Euro/mese.**

## 2.8 Quesito 8

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Nelle Ispezioni Ipotecarie eseguite nei Registri Immobiliari (cfr.

ALLEGATO 10) sui due appezzamenti di terreno pignorati, siti nel Comune di Cellole (CE) e riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 165 come **particella 5211 sub 1** (ex particella 5080 e ex particella 5142 del Foglio 165 del Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca in

provincia di Caserta), è presente il seguente elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico:

- per la ex particella 5080:

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21113 Registro Generale 27899 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6369/4018 del 26/07/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21115 Registro Generale 27901 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6378/4024 del 29/07/2013 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

3. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21116 Registro Generale 27902 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6378/4024 del 29/07/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

4. TRASCRIZIONE del 10/07/2023 - Registro Particolare 21261 Registro Generale 27035 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3935 del 15/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- per la ex particella 5142:

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21111 Registro Generale 27897 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6368/4017 del 26/07/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21112 Registro Generale 27898 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6368/4017 del 26/07/2013 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21114 Registro Generale 27900 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6378/4024 del 29/07/2013 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 21115 Registro Generale 27901 - Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Repertorio 6378/4024 del 29/07/2013 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
5. TRASCRIZIONE del 10/07/2023 - Registro Particolare 21261 Registro Generale 27035 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3935 del 15/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dallo studio dei relativi atti notarili estratti dai Registri Immobiliari (cfr. ALLEGATO 02, ALLEGATO 03, ALLEGATO 11) si segnalano nel seguito i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni del lotto non cancellati o comunque non regolarizzati nel corso della procedura.

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

Le ex particelle nr. 5080 e nr. 5142, dalle quali proviene l'attuale **particella 5211 sub 1** del Foglio 165 in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE), che censivano i due appezzamenti di terreno pignorati siti nel Comune di

Cellole (CE), **risultano beneficiarie di servitù a carico della limitrofa p.lla 5141** avente ad oggetto il diritto di costruire ad una distanza inferiore a quella minima dal proprio confine ineditato.

Vedasi al riguardo Atto di compravendita / asservimento Repertorio n. 6378 Raccolta 4024 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE) (cfr. ALLEGATO 03) di cui segue uno stralcio:

*«Le parti stabiliscono che (come consentito dall'art. 61 della normativa del P.R.G. del Comune di Cellole secondo il quale i limiti di distanza dal confine ineditato sono derogabili per accordo tra i confinanti che risulti da Convenzione per atto pubblico) in conseguenza del presente atto si costituisce a carico della residua proprietà delle parti venditrici (p.lla 5141) ed a favore della p.lla 5142 nonché della residua proprietà della parte acquirente (p.lla 5080) servitù avente ad oggetto il diritto di costruire ad una distanza inferiore a quella minima dal proprio confine ineditato (e precisamente ad una distanza non inferiore a 10 (dieci) metri dallo stesso), impegnandosi la parte acquirente in caso di costruzione sul proprio fondo, alla osservanza ed al rispetto delle norme edilizie comunali vigenti»».*

Ai fini del rilascio di permesso di costruire per la pratica edilizia n. 62/2009, presentata il 27/07/2009 con prot. 12008/09 per la realizzazione di un fabbricato rurale sulla ex p.lla 5080, su richiesta del Comune di Cellole (CE) la superficie dell'appezzamento di terreno pignorato della **ex particella 5080** è stata **asservita con prescrizione per le zone agricole** in favore del Comune di Cellole (CE) con Atto di compravendita / asservimento Repertorio n. 6378 Raccolta

4024 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE) (cfr. ALLEGATO 03) di cui segue uno stralcio:

*«Il signor OMISSIS, così come previsto dalla richiesta di rilascio di permesso di costruire citata in premessa, col presente atto dichiara di asservire come in effetti asserve con prescrizione per le zone agricole in favore del Comune di Cellole (CE), con sede in Cellole, avente codice fiscale 00982870610, il fondo rustico sito in Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla via Vicinale dei Santi, della consistenza catastale di metri quadri 5.000 (cinquemila), il tutto confinante con: beni OMISSIS, beni Ferrovie dello Stato, p.lle 5042, 5054 e 5078, salvo altri, nel Catasto Terreni al: foglio 165, **particella 5080**, are 50, cent. 00, qualità: seminativo, classe 3, Reddito Dominicale: Euro 51,65, Reddito Agrario: Euro 25,82».*

Sull'appezzamento di terreno pignorato **ex particella 5080** grava la servitù **passiva di passaggio pedonale e carraia in favore delle p.lle 5140 e 5141**. Al riguardo vedasi l'Atto di Compravendita del 26/07/2013, Repertorio n. 6369 Racc. 4018 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE) (cfr. ALLEGATO 02) di cui segue uno stralcio:

*«Le parti convengono che quanto alienato è trasferito a corpo (con rinuncia a diritti o pretese anche oltre i limiti di cui all'art.1538 c.c.), nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive (se e come esistenti), ivi compresa la servitù passiva di passaggio pedonale e carraia in favore delle p.lle 5140 e 5141 di proprietà dei coniugi OMISSIS-OMISSIS».*

Ai fini del rilascio del permesso di costruire n. 34 del 30/09/2011 su richiesta del Comune di Cellole (CE) la superficie dell'appezzamento di terreno pignorato ex riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 165 **particella 5142** (all'epoca giardino pertinenziale del fabbricato in corso di costruzione) è stata asservita con prescrizione per le zone agricole in favore del Comune di Cellole (CE) con Atto di Compravendita del 26/07/2013, Repertorio n. 6368 Racc. 4017 - Notaio RONZA GIUSEPPE di BELLONA (CE)

(cfr. ALLEGATO 11) di cui segue uno stralcio:

*«La signora OMISSIS ed i coniugi OMISSIS e OMISSIS, così come previsto dalla richiesta di rilascio di permesso di costruire citata in premessa, col presente atto dichiarano di asservire come in effetti asservono con prescrizione per le zone agricole in favore del Comune di Cellole (CE), con sede in Cellole, avente codice fiscale 00982870610, il fondo rustico sito in Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, alla via Vicinale dei Santi, della consistenza catastale complessiva di metri quadri 5.591 (cinquemilacinquecentonovantuno) sul quale insite un fabbricato in corso di costruzione, il tutto confinante con: beni Ferrovie dello Stato, strada vicinale dei Santi, p.lla 5080 salvo altri. il terreno è riportato nel catasto Terreni al:*

- *foglio 165, particella 5140, are 26, cent. 16, qualità: semin., cl 3, Reddito Dominicale: Euro 27,02, Reddito Agrario: Euro 13,51;*
- *foglio 165, **particella 5142**, are 03, cent. 25, qualità: semin., cl. 3, Reddito Dominicale: Euro 3,36, Reddito Agrario: Euro 1,68;*
- *foglio 165, particella 5141, are 26, cent. 50, qualità: ente urbano. Mentre il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 165, particella 5141, piano S1-T-1, categoria in corso di costruzione».*

Si precisa che nel Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 e successivo Nulla osta a cambio d'uso (cfr. ALLEGATO 05) la pertinenza avente superficie netta di 28,7 mq è stata autorizzata come deposito agricolo, ma accatastata in classe A/2 insieme al fabbricato come unica particella 5211 subalterno 1 del Foglio 165 in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE).

Resta a carico dell'acquirente l'onere di provvedere all'accatastamento del deposito agricolo come nuovo subalterno in classe C/2. La relativa spesa (onorario al professionista + diritti erariali) si stima essere € 2.100,00.

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

Nessuno.

Infatti non risultano: iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, alcun coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici (cfr. ALLEGATO 08), condomini costituiti, provvedimenti di sequestro penale, difformità urbanistico-edilizie o catastali.

## 2.9 Quesito 9

### Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

In base alla comunicazione prot. 2023.0572744 del 27/11/2023, ricevuta in PEC dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. Ambiente, Foreste e Clima (cfr. ALLEGATO 12), la particella 39 – Foglio 165 – Comune di Sessa Aurunca (I676) (CE), **non risulta gravata da usi civici**.

Si tratta della particella originaria delle ex particelle pignorate 5080 e 5142 oggi soppresse e confluite nella particella 5211 sub 1 del Foglio 165 del Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE).

## 2.10 Quesito 10

### Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In base alla comunicazione prot. 2023.0572744 del 27/11/2023, ricevuta in PEC dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. Ambiente, Foreste e Clima (cfr. ALLEGATO 12), la particella 39 – Foglio 165 – Comune di Sessa Aurunca (I676) (CE), originaria delle ex particelle pignorate 5080 e 5142, **non è interessata da alcun provvedimento di concessione** (legittimazione, trasformazione in enfiteusi perpetua, etc.) dai quali si possa evincere il livello, tra quelli conservati negli archivi della Regione Campania e quelli conservati negli archivi del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli, e che l'affrancazione di un terreno risulta istituito ipotizzabile, ai sensi della Legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, nei soli provvedimenti di

legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private.

Infatti:

- fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 sul riordinamento degli usi civici, non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 165, Particella originaria 39;
- fra quelli per i quali il Decreto del 26 febbraio 1941 fa salvo al Comune di Sessa Aurunca di provocare ai sensi dell'art. 39 del Regolamento approvato con R.D. n.332 del 26/02/1928, la prescritta autorizzazione dal Ministero Agricoltura e Foreste per l'alienazione non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 165, Particella originaria 39;
- fra le terre lasciate alla destinazione di uso pubblico dal suddetto Decreto del 13 giugno 1938 non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 165, Particella originaria 39;
- fra i terreni citati nel suddetto Decreto del 5 MAR. 1970, relativo alla permuta di terreni di uso civico con terreni di proprietà privata, ai sensi dell'art. 39 -2° comma- del Regolamento approvato con R.D. n.332 del 26/02/1928, non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 165, Particella originaria 39.

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per gli immobili oggetto di pignoramento non è stata riscontrata l'esistenza di spese ordinarie fisse di gestione o manutenzione, né di spese condominiali, né di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Procedere alla valutazione dei beni**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato di un bene immobile viene definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza, e senza alcuna costrizione”*.

Per la valutazione economica dei beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare, si è fatto riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Approach) ricercando le quotazioni relative ad immobili ricadenti nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, determinando successivamente la quotazione di mercato in funzione di parametri oggettivi.

In applicazione del Market Approach la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile è data da:

Valore di Mercato =

Superficie Commerciale x Valore Unitario x Coefficienti di merito

L'applicazione di questo metodo di stima prevede la ricerca delle quotazioni di mercato per immobili simili, per la determinazione del Valore Unitario di riferimento: a tal proposito si è fatto riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. ALLEGATO 13).

Per l'applicazione del metodo risulta altresì necessaria la definizione della Superficie Commerciale del bene immobile oggetto di stima, intesa come una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

L'applicazione dei Coefficienti di merito consente infine la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile mediante la caratterizzazione specifica del bene oggetto di stima.

### **LOTTO UNICO:**

#### **U.I. in Comune di Cellole (CE)**

Questo lotto di vendita si trova nel Comune di Cellole (CE) alla Via Vicinale Dei Santi (traversa di Via Umberto I n. 16) ed è relativo a un fabbricato accatastato con relativo giardino circostante di mq 5041,80 censito come particella 5211 sub 1 nel Foglio 165 del Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE).

L'edificio è costituito da un livello, ha superficie di 172 mq escluse le pertinenze e sottotetto ad uso deposito, ed è stato edificato a seguito di Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 e di Nulla osta a cambio d'uso (cfr. ALLEGATO 05). Il fabbricato è accatastato ma è privo della segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 (cfr. ALLEGATO 16).

Il lotto si trova a circa 800 metri dal centro abitato di Cellole e a 5 km dal mare, è circondato da sporadiche altre costruzioni isolate.

L'immobile non è dotato di allacci autorizzati alle reti idrica e fognaria comunale (cfr. ALLEGATO 06).

L'impianto di riscaldamento è in corso di realizzazione.

L'impianto elettrico è in corso di realizzazione.

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

L'esame della documentazione a corredo dell'unità immobiliare ha evidenziato piena conformità urbanistica al Permesso di costruire nr. 31 del 03/12/2021 rif. pratica edilizia nr. 47/2020 e al Nulla osta a cambio d'uso ad un fabbricato agricolo esistente ai sensi dell'art.6-bis della Legge Reg. 01/2011 e s.m.i. protocollato il 06/08/2021 al nr. 24014 (cfr. ALLEGATO 05).

L'accesso avviene da Via Vicinale dei Santi tramite un breve tratto di strada sterrata privata che termina con un cancello in ferro carrabile.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in normali condizioni di manutenzione ed il grado delle finiture è nella media della zona.

Di seguito si riporta la valutazione economica dei beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare:

**DATI CATASTALI**

Provincia

CASERTA

Comune

CELLOLE

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

165

5211

1

**DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE**

Zona

censuaria

1

Micro  
zona

Categoria

A/2

Classe

2

Destinazione

Consistenza [vani]

7,5

Consistenza [mq]

Rendita Catastale

619,75

**INTESTATARIO**

Cognome

OMISSIS

Nome

OMISSIS

Codice fiscale

OMISSIS

Quota di proprietà

1000

/

1000

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Provincia

CASERTA

Città

CELLOLE

Indirizzo

TRAV. VIA VICINALE SNC

Piano

T

**Determinazione della superficie commerciale dell'immobile  
a destinazione residenziale intero edificio**

Di seguito si riporta la determinazione della superficie commerciale dell'immobile in esame condotta con riferimento a quanto riportato nell'allegato II *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Area Osservatorio del Mercato Immobiliare, e nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"* ivi espressamente richiamato.

**Criteri di misurazione delle superfici**

In accordo ai riferimenti innanzi detti si riportano i criteri per la misurazione delle superfici

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) 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.).
  - verande/portici/tettoie;

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

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

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

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.

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze,

area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e simili si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

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.

#### **Individuazione delle superfici e loro omogeneizzazione**

Congruentemente ai criteri di misurazione innanzi esposti, di seguito si definiscono per l'immobile in esame le superfici, e le corrispondenti superfici omogeneizzate.

La superficie dei vani principali ed accessori diretti  $S_{\text{princ+accdir}}$  espressa in metri quadri, è pari a

$$S_{\text{princ+accdir}} [\text{mq}] = 172,20$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{princ+accdir}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{princ+accdir}} [\text{mq}] = 172,20$$

La superficie utilizzata ad area scoperta  $S_{\text{scop}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{scop}} [\text{mq}] = 5041,80$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{scop}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{scop}} [\text{mq}] = 238,60$$

La superficie relativa a balconi, terrazzi e simili, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{balc,com}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{balc,com}} [\text{mq}] = 76,50$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{balc,com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{balc,com}} [\text{mq}] = 12,65$$

La superficie relativa a balconi, terrazzi e similari, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{balc, NONcom}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{balc, NONcom}} [\text{mq}] = 0,00$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{balc, NONcom}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{balc, NONcom}} [\text{mq}] = 0,00$$

La superficie relativa alle pertinenze esclusive accessorie, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{pert, com}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{pert, com}} [\text{mq}] = 55,20$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{pert, com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{pert, com}} [\text{mq}] = 27,60$$

La superficie relativa alle pertinenze esclusive accessorie, non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  $S_{\text{pert, NONcom}}$ , espressa in metri quadri è pari a

$$S_{\text{pert, NONcom}} [\text{mq}] = 34,50$$

A detta superficie corrisponde una superficie omogeneizzata  $O_{\text{pert, com}}$  espressa in metri quadri pari a

$$O_{\text{pert, NONcom}} [\text{mq}] = 8,63$$

#### **Determinazione della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale dell'immobile  $S_{\text{comm}}$ , espressa in metri quadri, ed arrotondata al metro quadro, è dunque pari a

$$S_{\text{comm}} [\text{mq}] = 460,00$$

### Determinazione del valore normale unitario dell'immobile

La determinazione del valore normale unitario dell'immobile è stata condotta con riferimento alle più recenti quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ed in ossequio al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007)" dopo attenta analisi di dati forniti da operatori del settore tesa a verificare che le stesse fossero effettivamente rappresentative delle vigenti condizioni del mercato immobiliare. Il valore normale unitario è stato pertanto individuato in funzione dei valori rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si trova l'immobile, definiti come segue:

Provincia: CE  
Comune: SESSA AURUNCA  
Fascia/zona: Suburbana/CELLOLE - BAI A DOMIZIA SUD, BAI A FELICE, LE PERLE  
Codice di zona: E13  
Microzona catastale n. : 0  
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI  
Destinazione: RESIDENZIALE

Sulla scorta di detti parametri sono stati individuati i seguenti valori

Tipologia: Abitazioni civili  
Stato Conservativo: Normale  
 $Val_{OMImin} [€/mq] = 1150$   
 $Val_{OMImax} [€/mq] = 1600$   
Superficie : L

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale di un immobile ad uso residenziale, richiede la determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto del taglio della superficie e del livello di piano.

Detta correzione non è richiesta per gli immobili diversi dalle abitazioni.

Ai fini dell'applicazione del §1.2 e §1.3 del provvedimento, si definiscono per l'immobile in esame i valori assunti dal coefficiente k1 rappresentativo del taglio di superficie e del coefficiente k2 rappresentativo del livello di piano.

Il coefficiente k1 (taglio superficie), per l'immobile considerato assume il valore

Taglio Superficie = oltre 150 mq

k1 = 0

Il coefficiente k2 (Livello di piano), per l'immobile considerato, assume il valore

Livello di piano = piano terreno

k2 = 0,2

Il coefficiente K, media ponderata dei coefficienti k1 e k2, assume quindi il valore

k = 0,15

#### **Determinazione del coefficiente correttivo per la conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto della conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

A tal proposito si esplicitano di seguito la categoria catastale dell'immobile considerato, la corrispondente tipologia edilizia OMI, ed il valore assunto dal coefficiente correttivo:

Categoria catastale dell'immobile considerato: A/2

Tipologia edilizia OMI corrispondente: Abitazioni civili

Valore assunto dal coefficiente correttivo = 1

#### **Determinazione del coefficiente correttivo per la conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto della conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante.

A tal proposito si esplicitano di seguito la tipologia edilizia disponibile nelle più recenti quotazioni dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare, la tipologia edilizia OMI relativa all'immobile considerato, nonché il valore assunto dal coefficiente correttivo:

Tipologia edilizia OMI disponibile:

Abitazioni civili

Tipologia edilizia OMI dell'immobile considerato:

Abitazioni civili

Valore assunto dal coefficiente correttivo =

1

#### **Determinazione del coefficiente correttivo relativo allo stato conservativo**

In accordo a quanto previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, la determinazione del valore normale dell'immobile, non può prescindere dalla determinazione del coefficiente correttivo che tenga conto dello stato conservativo dell'immobile.

Per quanto attiene lo stato conservativo si osserva preliminarmente che, in accordo all'allegato II del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Area Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le tipologie BOX, POSTI AUTO ed AUTORIMESSE, non si ritiene significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Si osserva altresì che per la tipologia NEGOZI il giudizio "Ottimo/Normale/Scadente" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Ai fini dell'applicazione del §1.4, si specifica che l'immobile in oggetto non è stato ultimato o ristrutturato negli ultimi 4 anni

Il coefficiente correttivo relativo allo stato conservativo è stato valutato in coerenza con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 che esplicitamente riporta al §1.4 la correlazione tra lo stato conservativo di livello Ottimo e quello di livello Normale. Tale correlazione è stata estesa ai diversi livelli dello stato conservativo pervenendo alla seguente matrice di corrispondenza.

	Ottimo	Normale	Scadente
Ottimo	1,00	1,30	1,69
Normale	0,77	1,00	1,30
Scadente	0,59	0,77	1,00

La bontà dell'extrapolazione compiuta è confermata dalla compatibilità dei valori ottenuti con gli analoghi coefficienti rapportati al valor medio definiti dalla Legge del 27 luglio 1978 n. 392

Ciò premesso, per la tipologia in esame, lo stato conservativo definito nelle tabelle OMI per gli immobili assunti a riferimento risulta essere

Stato Conservativo nelle tabelle OMI: Normale

L'immobile oggetto di stima non è stato ultimato o ristrutturato negli ultimi 4 anni ed il suo stato conservativo può assumersi quale

Stato conservativo dell'immobile oggetto di stima: Normale

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo allo stato conservativo può assumersi il valore 1,00

**Determinazione del valore normale unitario dell'immobile**

In accordo a quanto stabilito nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 il valore normale unitario assume, per quanto innanzi detto, il valore

$$V_{\text{norm, uni}} [\text{€/mq}] = 1218 \quad \text{€/mq}$$

**Definizione degli indici di merito**

Di seguito si definiscono le caratteristiche differenziali che l'immobile oggetto di stima presenta rispetto a quelli assunti a riferimento.

Per ciascuna caratteristica, viene quindi definito un corrispondente indice di merito.

**Orientamento**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo all'orientamento si farà riferimento ai coefficienti rapportati al valor medio riportati nel testo "Le stime dei beni immobili" del prof. Ettore Guglielmi e Salvatore Minieri, Editore "La Nuova Italia Scientifica".

L'orientamento prevalente dell'immobile oggetto di stima risulta

Orientamento prevalente:            nessun orientamento prevalente

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo all'orientamento può assumersi il valore    1,00

**Esposizione**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo all'esposizione si farà riferimento ai coefficienti rapportati al valor medio riportati nel testo "Le stime dei beni immobili" del prof. Ettore Guglielmi e Salvatore Minieri, Editore "La Nuova Italia Scientifica".

Esposizione:            su giardino

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo all'esposizione può assumersi il valore    1,06

**Disponibilità**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo alla disponibilità dell'immobile si farà riferimento agli indici di svalutazione riportati da "Consulente immobiliare" edito da "il sole 24 ore"

Per quanto attiene la disponibilità, per l'immobile oggetto di stima risulta

Disponibilità            immobile disponibile

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo alla disponibilità può assumersi il valore    1,00

**Presenza rilevante di spazi condominiali**

L'immobile in parola è dotato di spazi condominiali la cui natura, consistenza e pregio sono superiori a quelli della media della zona.

Per quanto innanzi si ritiene applicabile all'immobile un indice di merito il cui valore è riportato di seguito.

Valore assunto            1,00

### **Vetustà**

Per quanto attiene l'indice di merito relativo alla vetustà dell'edificio si ritiene applicabile l'espressione riportata all'art. 20 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392. A tal fine si precisa che dalla costruzione dell'immobile oggetto di stima, ovvero dalla sua ultima ristrutturazione integrale, sono intercorsi

2 anni

Ciò premesso, per l'indice di merito relativo alla vetustà può assumersi il valore 1,00

### **Finitura**

Per quanto attiene la finitura, per l'immobile oggetto di stima risulta

Finitura nella media della zona

Per quanto innanzi detto, per l'indice di merito relativo alla finitura può assumersi il valore 1,00

## CONCLUSIONI

Il valore attribuito al bene immobile oggetto della presente stima è stato determinato sulla scorta delle considerazioni innanzi riportate usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, che per l'immobile in esame ammonta a

SUPERFICIE COMMERCIALE 460 mq

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, si sono definiti i valori da attribuirsi al valore normale unitario ed all'indice di merito totale relativo all'immobile in esame.

VALORE NORMALE UNITARIO 1218 €/mq

INDICE DI MERITO TOTALE 1,06

Pertanto il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a

**VALORE DI MERCATO** 591.000,00 €

peso dell'arrotondamento = 500 €

A tal riguardo si precisa che il valore di mercato è un valore previsionale medio ordinario e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Attesa la quota di proprietà pari a

QUOTA DI PROPRIETA' 1000 / 1000

e precisando che il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza, il valore assunto dalla proprietà, ammonta a

**VALORE DELLA PROPRIETA'** 591.000,00 €

# RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE

## DATI CATASTALI

Provincia

CASERTA

Comune

CELLOLE

Indirizzo

TRAV. VIA VICINALE SNC

Piano

T

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

165

5211

1

## DATI DI CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE

Zona

Micro

Categoria

Classe

censuaria

zona

A/2

2

Destinazione

Consistenza [vani]

7,5

Consistenza [mq]

Rendita Catastale

619,75

Quota di proprietà

1000

/

1000

## VALORE NORMALE UNITARIO

1218 €/mq

## INDICE DI MERITO TOTALE

1,06

## SUPERFICIE COMMERCIALE

460 mq

## VALORE DI MERCATO

peso dell'arrotondamento = 500 €

591.000,00 €

NB: il valore di mercato è un valore previsionale medio ordinario e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## VALORE DELLA PROPRIETA'

591.000,00 €

NB: Il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza.

Il valore così determinato va decurtato delle spese indicate qui di seguito e

relative a:

- completamento lavori (impianti elettrico e di riscaldamento, finiture, allacci autorizzati alle reti idrica e fognaria comunale) per il quale si ritiene congrua una spesa di

€ 30.000,00;

- richiesta autorizzazioni al Comune per gli allacci alle reti idrica e fognaria comunale (€ 200,00 per diritti di segreteria oltre a n. 04 marche da bollo da € 16,00)

€ 264,00

- accatastamento del deposito agricolo come nuovo sub (onorario al professionista + diritti erariali)

€ 2.100,00

- certificato di agibilità oggi segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 che per un edificio residenziale monofamiliare o unità immobiliare singola con destinazione non residenziale costa

- o presentare istanza al Comune di Cellole

€ 100,00 DIRITTI DI SEGRETERIA + € 50,00 DIRITTI DI ISTRUTTORIA + € 50,00 DIRITTI DI SOPRALLUOGO

€ 200,00

- o onorario del tecnico per sopralluogo, relazione, compilazione modulistica, collaudo statico e conformità degli impianti

€ 5.500,00

- certificato di prestazione energetica (APE)

€ 1.000,00

Per un totale di € 39.064,00 di spese che decurtano il valore precedentemente stimato della proprietà.

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, che si ritiene di proporre all'Ill.mo G.E., si adotterà una decurtazione del **10%** del valore di mercato determinato, in considerazione della circostanza che l'alienazione del bene pignorato avviene mediante una vendita forzata e non in condizioni di libero mercato.

In definitiva, il prezzo d'asta che si propone per il bene pignorato è

**Prezzo a base d'asta** =  $(591.000,00 - 39.064,00) \times 0,90 = € 496.742,40$  che si approssima a **€ 497.000,00**

<b>2.13      Quesito 13</b>
-----------------------------

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale non si è reso necessario procedere alla valutazione di quota indivisa in quanto il bene pignorato è nella piena proprietà del debitore esecutato.

**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Dall'esame congiunto dei Certificati di residenza storico del Comune di OMISSIS e del Comune di OMISSIS (cfr. ALLEGATO 14) si evince che il debitore esecutato, il Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, ha avuto residenza anagrafica:

- alla data del pignoramento (15/06/2023) dal 10/09/2014

**in OMISSIS alla Via OMISSIS;**

- dal 22/06/2023 e almeno fino alla data del 07/08/2025

**in OMISSIS alla Via OMISSIS.**

In base ai Certificato Anagrafico di Stato Civile del Comune di OMISSIS del 07/08/2025 (cfr. ALLEGATO 14), il debitore esecutato, Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, è di **Stato civile libero**.

### 3. CONCLUSIONI

La sottoscritta, ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, ringraziando la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita da 80 pagine con 20 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Caserta, 14/08/2025

L'Esperto stimatore

(Ing. OMISSIS)

La sottoscritta ing. OMISSIS ha inviato contestualmente al deposito telematico della perizia e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza copia della perizia al debitore esecutato ed al creditore procedente come legalmente rappresentato a mezzo Posta Elettronica Certificata e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

La sottoscritta ing. OMISSIS dichiara inoltre che la presente perizia è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio e di non trovarsi in condizioni di conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti nel procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, i dati personali riportati sono stati trattati secondo la vigente normativa sulla Privacy e non saranno trasmessi per trattamenti diversi dalle finalità su indicate, a soggetti terzi.

Caserta, 14/08/2025

L'Esperto stimatore

(Ing. OMISSIS)