

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 6/2025

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO

Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Maria BUCO

Esperto Stimatore: [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

**Fabbricato a destinazione residenziale disposto su due livelli piano Terra e Primo**

Ubicato nel Comune di Cellole (CE) al Corso Freda n° 79

N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE)

**Foglio 176 - P.IIa 5227 - Sub. 1 - Cat. A/4 - Piano T-1°**

L'Esperto Stimatore

[REDACTED]

## INDICE

<b>Premessa</b> .....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	2
<b>RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c .....	3
<b>Quesito 1</b> “Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento” .....	5
<b>Quesito 2</b> “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto” .....	9
<b>Quesito 3</b> “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.....	19
<b>Quesito 4</b> “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto” .....	28
<b>Quesito 5</b> “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.....	29
<b>Quesito 6</b> “Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico”.....	31
<b>Quesito 7</b> “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile” .....	37
<b>Quesito 8</b> “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.....	38
<b>Quesito 9</b> “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale” .....	41
<b>Quesito 10</b> “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo” .....	41
<b>Quesito 11</b> “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali Procedimenti in corso”.....	42
<b>Quesito 12</b> “Procedere alla valutazione del bene”.....	42
<b>Quesito 13</b> “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota” .....	51
<b>Quesito 14</b> “Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”.....	52
<b>Elenco Allegati</b> .....	53
<b>SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA</b> .....	55



## PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], con studio professionale in Via [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. [REDACTED], veniva nominato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzioni Immobiliari – Decreto e conferimento di nomina del 28/03/2025.

Con deposito telematico del verbale di giuramento del 01/04/2025, lo scrivente, accettava l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preliminarmente si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito del modulo per il controllo della documentazione, con le prime indicazioni provvisorie; a seguito di tali verifiche non sono emerse particolari anomalie da segnalare.

In data 17/04/2025 alle ore 15:30, lo scrivente esperto, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Vincenzo Maria Buco, si recava presso il compendio pignorato sito in Cellole (CE) al Corso Freda n. 79. Alla presenza del Sig. [REDACTED] dei debitori esecutati, procedeva alla ricognizione del bene oggetto di pignoramento. Nel corso delle attività si eseguivano rilievi geometrici e fotografici finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi utili alla precisa rappresentazione dello stato dei luoghi.

In data 05/05/2025 alle ore 10:00, lo scrivente, si recava nuovamente presso i luoghi del pignoramento e, alla presenza del medesimo [REDACTED], effettuava ulteriori accertamenti geometrici e fotografici, con particolare riferimento ai locali ubicati al piano terra, al primo piano e al cortile di pertinenza.

I verbali di accesso sono allegati alla presente relazione di stima. (Cfr. All. 1)

Nel corso delle indagini si inoltravano richieste di accesso agli atti presso:

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole (CE), al fine di reperire le informazioni necessarie per il controllo della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito acquisendo esaustiva documentazione, come meglio specificato al quesito 6.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Cellole (CE), il certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia degli esecutati.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Minturno (LT), il certificato di matrimonio degli esecutati.
- L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità immobiliare (estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, ispezioni ipotecarie).
- Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi Civici (Certificazione Usi Civici).



- Richiesta Copia Atti notarili presso lo studio del [REDACTED].

### Termini consegna relazione di stima

Con Decreto di fissazione dell'udienza del 28/03/2025, il G.E. Dott. Emiliano Vassallo fissava per il **02/10/2025 ore 09:50** la comparizione delle parti, disponendo il termine per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti fino a 30 giorni prima dell'udienza.

### RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

#### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;
- oppure;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.



In quarto luogo, l'esperto deve anche verificare se sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020, ovvero per la sospensione della procedura ai sensi del 377, oppure per l'improcedibilità ai sensi del comma 378; in particolare, deve verificare se il creditore pignorante/procedente ha eseguito la comunicazione a mezzo pec agli enti territoriali competenti nel caso in cui il pignoramento abbia colpito un immobile realizzato in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. In caso affermativo deve relazionare al G.E. attraverso il modulo di controllo di seguito indicato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di **"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE"**.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione **"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE"** e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

**"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E."**, nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

**"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E."**, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione **"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E."** dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

**In linea generale, l'esperto deve segnalare le fattispecie che comportano l'estinzione del processo esecutivo o l'improcedibilità il prima possibile, ancora prima dell'accesso congiunto all'immobile.**

#### **In merito al controllo della documentazione l'esperto precisa che:**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino all'atto notarile di compravendita del 19/11/1991 a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto a Caserta il [REDACTED].
- Tale certificazione, a firma della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], è stata depositata in data 28/01/2025. Nella medesima data, è stata altresì depositata l'istanza di vendita.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente, non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] il certificato di matrimonio per estratto, da cui emerge che [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All. 8)

In data 24/04/2025, entro i trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico del **"Modulo di controllo della documentazione NO ATTI AL G.E."**



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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento



il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

-----  
**Il diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà dell'immobile sito in Cellole (CE)** al Corso Freda n. 75, **riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE)** al Foglio **176** – P.la **70** – Sub **1** – Z.C. **1** – Via Freda – Piano T-1° - Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 4 – R.C. 176,66.

Intestato ai signori:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data [REDACTED] per il bene sopra riportato, in favore di:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà;

contro di:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà;

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitori eseguiti, ovvero la **piena proprietà del bene staggito** in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], registrato e trascritto a Caserta in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Si precisa che emergono difformità formali tra i dati indicati nell'Atto di Pignoramento e quelli agli Atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo. Tali variazioni sono di carattere meramente nominale, riconducibili all'aggiornamento dell'identificativo catastale conseguente ad operazioni di allineamento cartografico. Difatti, il bene de quo, dal 29/03/2005 risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 176 – Particella 5227 – Subalterno 1.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2005 Pratica n. CE0069914 in atti dal 29/03/2005.  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16689.1/2005).

L'esperto, ha estratto in modalità telematica dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria catastale del cespite, da cui si evince che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e quanto riportato nel predetto documento catastale, come meglio specificato al successivo quesito 3.

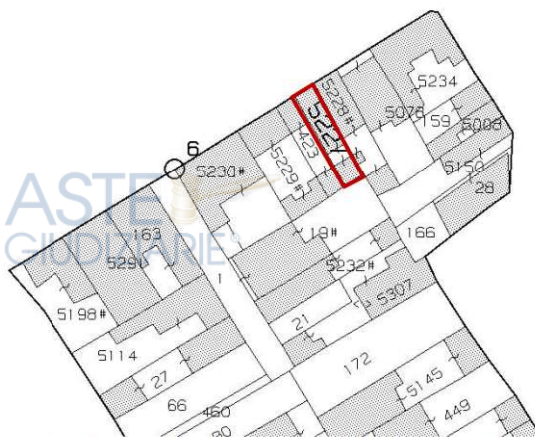
Ai fini di una corretta individuazione del cespite pignorato, si fornisce la comparazione tra l'immagine satellitare (Fig. 1) e l'estratto di Mappa catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (Fig. 2), nonché la sovrapposizione delle due rappresentazioni grafiche (Fig. 3).



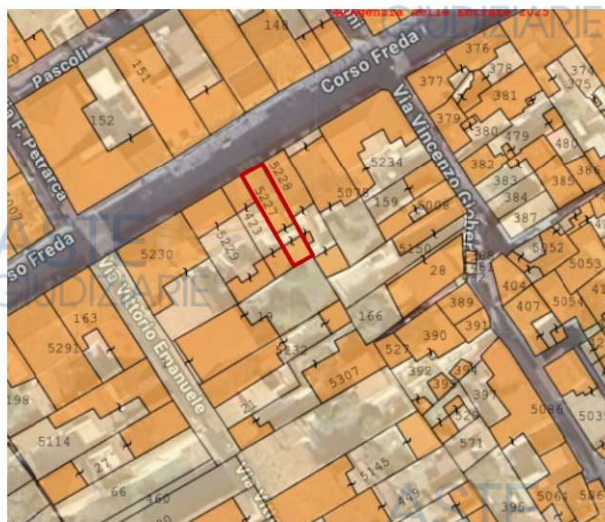
**Comune di Cellole (CE) Corso Freda n° 79**



**Fig. 1 - Ortofoto - Immagine satellitare - Foglio 176 - P.IIa 5227**



**Fig. 2 - Stralcio Mappa Catastale - Foglio 176 - P.IIa 5227**



**Fig. 3 – Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale**



In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del **bene pignorato**, esso rappresenta un **LOTTO UNICO** per la vendita, come di seguito individuato:

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, che si estende per complessivi due livelli fuori terra (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa 78,64 mq, con annesso cortile esclusivo di circa 22,33 mq, oltre ad un balcone di circa 2,27 mq, sito nel Comune di Cellole (CE) al Corso Freda n. 79; i due piani sono collegati da una scala interna in c.a. a tre rampe; l'unità si articola al piano terra di un vano (in origine Pranzo/Cucina), scala/disimpegno e detto cortile esclusivo; al primo piano pianerottolo/disimpegno, bagno, corridoio, una prima camera dotata di finestra con affaccio sul vano scala interno, una seconda camera dotata di balcone esterno, che prospetta su Corso Freda; è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 176, P.IIIa 5227, Sub 1, Cat. A/4, Piano T-1°, Classe 3, Consistenza 4 vani, R.C. Euro 177,66, Sup. 98 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq; confina con strada comunale a nord, con P.IIIa 19 a sud, con P.IIIa 5228 a est, con P.IIIa 423 a ovest.**

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.



In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

-----  
Si procede alla descrizione dettagliata del Lotto Unico per la vendita, mediante l'ausilio di elaborati planimetrici e documentazione fotografica esplicativa. **(Cfr. All. 2)**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel centro storico del Comune di Cellole, al Corso Freda n. 79, una cittadina della Provincia di Caserta con una popolazione di circa 8.300 abitanti, che si estende su una superficie di poco meno di 37 km<sup>2</sup>.

Esso è situato in un contesto urbano consolidato, dove sono concentrati i principali servizi pubblici e privati, tra cui istituti scolastici, uffici postali e altre strutture essenziali. La buona accessibilità, garantita dalla viabilità e dalla prossimità con i principali assi viari, rende l'immobile facilmente raggiungibile da più direzioni.

Nella fattispecie, **il cespite è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale, che si estende per complessivi due livelli fuori terra, con annesso cortile esclusivo; si sviluppa su un'area pressoché rettangolare, delimitata da altri fabbricati sui lati est e ovest e con affacci verso nord e sud.**

Si precisa che l'immobile, sebbene accatastato in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), risulta attualmente utilizzato come punto vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli.

La costruzione, è caratterizzata da una struttura portante verticale, costituita da muratura portante realizzata con blocchi di tufo dello spessore variabile di 50/60 cm. I solai sono in ferro e tavelloni, mentre la copertura sovrastante l'ultimo solaio è costituita da una struttura in legno con falde inclinate sormontate da tegole in laterizio.

Le chiusure interne sono realizzate con forati da 8 cm, intonaco interno ed esterno di tipo civile.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Freda n. 79, tramite una serranda saracinesca metallica, oltre la quale è presente un infisso in pvc con ampia superficie vetrata, che immette al piano terra dell'unità posto a quota di circa +0,15 mt dal marciapiede.

La schematizzazioni che seguono e i rilievi fotografici acquisiti di cui all'allegato 2, chiariscono meglio la definizione del cespite menzionato.



**Rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi al 05/05/2025**

Cellole (CE) Corso Freda n° 79

N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca (CE)

**Foglio 176 - P.Ila 5227 - Sub 1 - Cat. A/4 - Piano T-1°**



Cellole (CE) - Corso Freda n. 79 - Immobile pignorato - P.Ila 5227 - Sub 1 - Cat. A/4 - Piano T-1°



Ingresso pedonale all'immobile

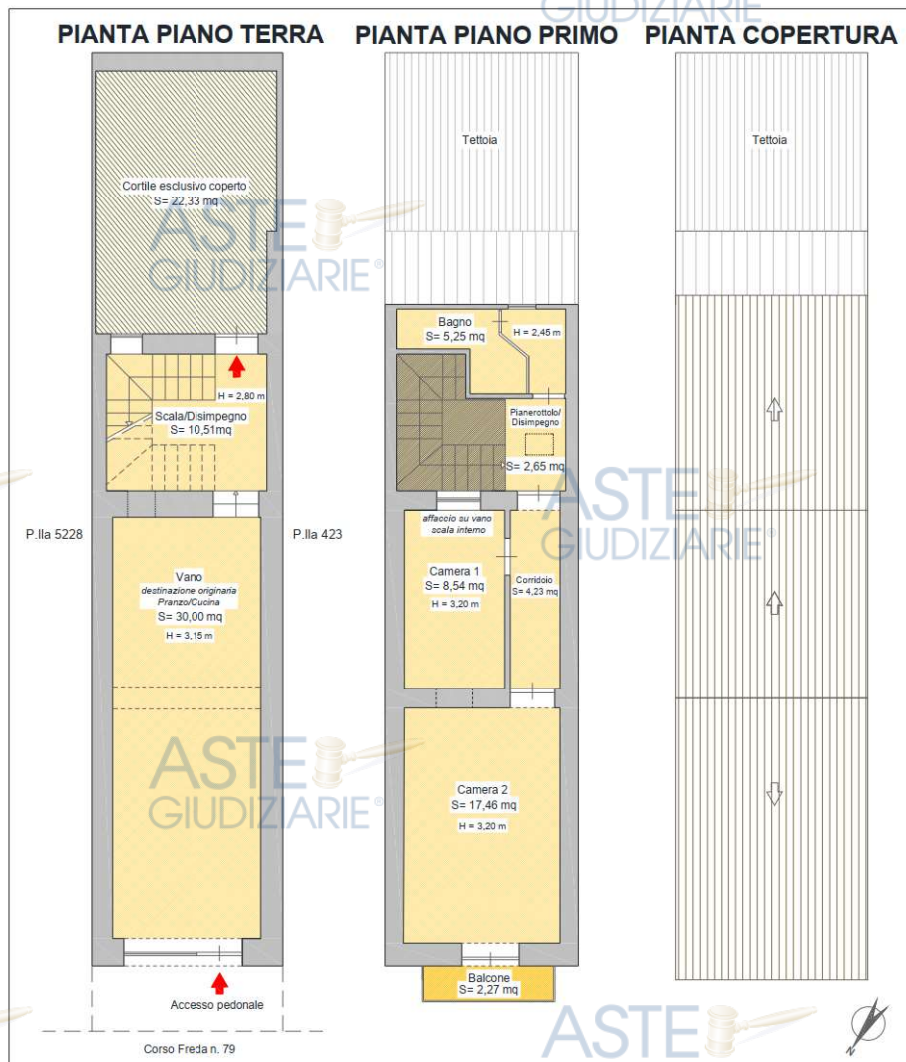


Vano al piano terra (punto vendita ortofrutta)



# Planimetria dello stato dei luoghi

Cellole (CE) Corso Freda n° 79 - **Foglio 176** - **P.Ila 5227** - **Cat. A/4** - **Piano T-1°**



La porzione immobiliare è articolata come segue:

**PIANO TERRA** (altezza interna netta variabile 3,15 mt e 2,80 mt)

- **Vano:** locale di circa 30,00 mq, composto da un unico ambiente, attualmente adibito a punto vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli; sono presenti scaffalature lungo le pareti laterali e un bancone cassa frontale. La configurazione originaria del vano, prevedeva una parete portante con apertura ad arco che suddivideva la zona pranzo dalla cucina.
- **Disimpegno:** vano di circa 10,50 mq, dotato di una scala in c.a. a tre rampe che collega i due piani, attraverso il quale si accede anche all'area cortilizia. Si rileva la presenza di un lavandino, presumibilmente ad uso di servizio.
- **Corte di pertinenza esclusiva lato sud:** area esterna di circa 22,33 mq, nella quale risulta installata una cella frigorifera ad uso conservazione merci. Sul lato sinistro è presente un lavello professionale armadiato in acciaio inox con 2 vasche. L'intera superficie, attualmente destinata allo stoccaggio merci pertinenti all'esercizio dell'attività commerciale, risulta coperta da tettoia sia in materiale plastico che in lamiera.

Le finiture superficiali esterne, versano in un cattivo stato di conservazione, con estese scrostature dell'intonaco.

**PIANO PRIMO** (altezza interna netta variabile 3,20 mt, 2,65 mt e 2,45 mt)

Utilizzato quale deposito merci, in funzione ausiliaria e complementare all'attività commerciale esercitata al piano sottostante, composto da:

- **Disimpegno:** di circa 2,65 mq che consente, da un lato l'accesso al bagno, e, dall'altro, al corridoio e alle due camere.
- **Bagno:** ambiente di circa 5,25 mq, suddiviso da una parete in laminato alta circa 2,10 metri.
- **Corridoio:** di circa 4,23 mq, il quale consente l'accesso alle due camere.
- **Camera 1:** ambiente di circa 8,54 mq, dotato di una sola finestra con affaccio esclusivo sul vano scala interno (quindi privo di aperture verso l'esterno).
- **Camera 2:** ambiente di circa 17,46 mq, con affaccio su Corso Freda.
- **Balcone aggettante su Corso Freda:** area di circa 2,27 mq delimitata da ringhiera in ferro.

**FINITURE INTERNE**

- **Pareti e soffitti:** intonaco liscio con pittura lavabile in colore chiaro.
- **Infissi esterni:** realizzati in pvc di colore bianco - serranda saracinesca metallica al piano terra e inferriate esterne sul lato dell'area cortilizia.
- **Porte interne e infisso interno:** in legno tamburato con impiallacciatura in essenza naturale.



- **Pavimentazioni e rivestimenti:** in gres porcellanato di colore grigio per gli ambienti piano terra e primo, marmo per le scala, piastrelle di ceramica di varie pezzature per le zona del bagno e del balcone.

In alcune porzioni dei soffitti del primo piano, sono presenti fenomeni di umidità.

#### **IMPIANTISTICA DI TIPO STANDARD**

- **Elettrico:** al piano terra realizzati con canaline esterne a vista e tratti con cavi aerei, mentre nel resto dell'abitazione l'impianto risulta sottotraccia e in buono stato di funzionamento.
- **Idrico-sanitario:** funzionante e in un discreto stato di manutenzione.
- **Riscaldamento/gas:** privo di impianto di produzione di acqua calda sanitaria.
- **Climatizzazione:** il piano terra è dotato di condizionatore d'aria con tecnologia a pompa di calore.

Per quanto attiene la disposizione dei vani, nel suo complesso è funzionale giusta presenza di idonei disimpegni che rendono gli ambienti indipendenti.

Tenuto conto delle criticità sopra descritte, si può concludere che lo stato di conservazione, utilizzo e manutenzione del bene risulta complessivamente discreto.

#### **CONFINI**

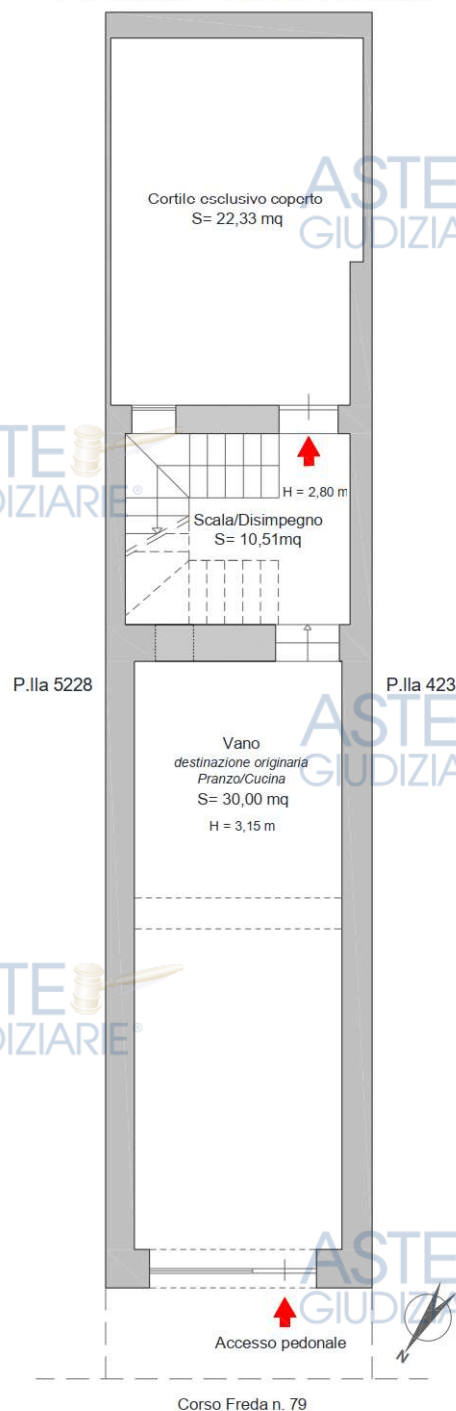
Con strada comunale a nord, con P.Ila 19 a sud, con P.Ila 5228 a est, con P.Ila 423 a ovest.

Per il cespite pignorato non si rinviene documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/08 e ss.mm.ii.

Il costo stimato per l'acquisizione dei certificati necessari è pari a circa € 700,00 (settecento/00).

L'immobile, risulta inoltre privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la cui redazione comporta un onere stimato di € 300,00 (trecento/00).

## PIANTA PIANO TERRA



Accesso pedonale all'immobile da Corso Freda n. 79



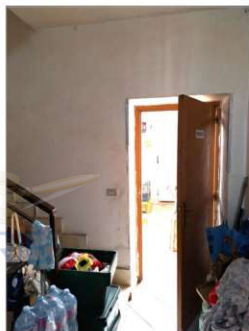
Vano - destinazione originaria pranzo-cucina



Vano - destinazione originaria pranzo-cucina



Scala/Disimpegno



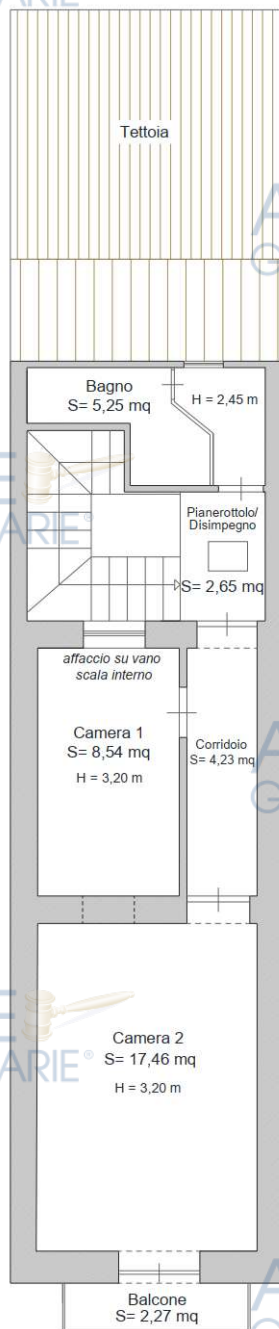
Accesso al cortile



Cortile esclusivo coperto



## PIANTA PIANO PRIMO



Pianerottolo/Disimpegno



Bagno al 1° piano



Camera 1 priva di apertura verso l'esterno, con affaccio esclusivo sul vano scala interno



Camera 2 con affaccio su Corso Freda n. 79



Corridoio



Balcone su Corso Freda n. 79



Di seguito di riporta il calcolo delle **superfici nette** (calpestabili) e delle **superfici commerciali** dei beni oggetto di pignoramento.

**Per Superficie netta** si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

#### **Determinazione della superficie commerciale**

La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "*superficie commerciale vendibile*" (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi, ossia:

- D.P.R. n. 138/98 - Allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

#### **Calcolo della Superficie Commerciale secondo il D.P.R. n. 138/98 - Allegato C**

##### **Per vani principali e accessori diretti**

*Unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze*

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

##### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

*Balconi, terrazzi e similari*

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

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

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

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



**Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie**

*Cantine, soffitte e assimilate*

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

*Parchi, giardini, corti e simili:*

- al 10% della superficie, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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.

I valori sopra indicati possono variare a seconda delle caratteristiche del bene in questione.

LOTTO UNICO			
N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 176 - P.Illa 5227 - Piano T-1°			
Corso Freda n° 79 – Cellole (CE)			
DESCRIZIONE T-1°	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vano (in origine Pranzo/Cucina) Piano Terra	30,00	100	30,00
Scala/Disimpegno Piano Terra	10,51	100	10,51
Bagno Piano Primo	5,25	100	5,25
Corridoio Piano Primo	4,23	100	4,23
Pianerottolo/Disimpegno Piano Primo	2,65	100	2,65
Camera 1 Piano Primo	8,54	100	8,54
Camera 2 Piano Primo	17,46	100	17,46



Sommano	78,64	-	78,64
Balcone Piano Primo	2,27	30	0,68
Cortile esclusivo Piano Terra	22,33	10	2,23
Pareti (interne/esterne/in comune)	30,91	100	30,91
Sommano	55,51	-	33,82
Totale	134,15	-	112,46
Totale Superficie Commerciale Piano T-1°			112,46

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo



della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che il bene pignorato è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE)** con i seguenti dati:

N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) Via Freda.

**Foglio 176 - P.Illa 5227 - Sub. 1 - Cat. A/4 - Piano T-1°** - Classe 3 - Consistenza 4 vani - R.C. Euro 177,66.

Dati di superficie: Totale: 98 mq, Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Sulla base delle visure storiche si riporta la storia catastale del cespite, la variazione che ha subito nel corso degli anni, sia relativamente all'immobile che agli intestatari catastali, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, precisando la particella del terreno identificato al C.T. sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

**Si riportano in allegato le visure catastali attuali e storiche effettuate e l'estratto di mappa catastale.**

(Cfr. All. 3)

#### **DATI CATASTALI E STORICI**

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Sessa Aurunca (CE)	176	5227	1	A/4	3	4 vani	98 m <sup>2</sup> escluso aree scoperte 97 m <sup>2</sup>	Euro 177,66

#### **INTESTATI CATASTALI**

Diritto di: **Proprietà per 1/2**

Diritto di: **Proprietà per 1/2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **DATI IDENTIFICATIVI**

**Dall'impianto al 29/03/2005 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** - P.Illa **70** – Sub **1**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Dal 29/03/2005 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** - P.IIa **5227** – Sub **1**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2005 Pratica n. CE0069914 in atti dal 29/03/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16689.1/2005)

#### INDIRIZZO

**Dall'impianto al 24/11/1987 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** Particella **70** Sub **1**

VIA FREDI n. 55 Piano I - T

Partita: **2305**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Dal al 24/11/1987 al 29/03/2005 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** Particella **70** Sub **1**

VIA FREDI Piano T1

Partita: **1005178**

VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 18/04/1991 AMPLIAMENTO (n. 14333.1/1987)

**Dal 29/03/2005 al 08/10/2012 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** Particella **5227** Sub **1**

VIA FREDI Piano T1

Partita: **1005178**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2005 Pratica n. CE0069914 in atti dal 29/03/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16689.1/2005)

**Dal 08/10/2012 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** Particella **5227** Sub **1**

VIA FREDI Piano T-1

VARIAZIONE del 08/10/2012 Pratica n. CE0368662 in atti dal 08/10/2012 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30863.1/2012)

#### DATI DI CLASSAMENTO

**Dall'impianto al 24/11/1987 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** P.IIa **70** Sub **1**

Rendita: **Lire 372**

Zona censuaria **1**

Cat. **A/4**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **2305**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Dal 24/11/1987 al 01/01/1992 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**

Foglio **176** P.IIa **70** Sub **1**

Rendita: **Lire 496**



Zona censuaria 1  
Cat. **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1005178**  
VARIAZIONE del 24/11/1987 in atti dal 18/04/1991 AMPLIAMENTO (n. 14333.1/1987)

**Dal 01/01/1992 al 29/03/2005 (immobile predecessore)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**  
Foglio **176 P.IIa 70 Sub 1**  
Rendita: **Euro 177,66**  
Rendita: **Lire 344.000**  
Zona censuaria 1  
Cat. **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1005178**  
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Dal 29/03/2005 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**  
Foglio **176 P.IIa 5227 Sub 1**  
Rendita: **Euro 177,66**  
Zona censuaria 1  
Cat. **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1005178**  
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2005 Pratica n. CE0069914 in atti dal 29/03/2005  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16689.1/2005)

**DATI DI SUPERFICIE**

**Dal 09/11/2015 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**  
Foglio **176 P.IIa 5227 Sub 1**  
Totale: **98 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte: **97m<sup>2</sup>**  
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/11/1987, prot. n. 143330B

**ALTRE VARIAZIONI**

**Dal 07/07/2005 al 08/10/2012 (immobile attuale)**

Comune di **Sessa Aurunca (CE)**  
Foglio **176 P.IIa 5227 Sub 1**  
VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 Pratica n. CE0165882 in atti dal 07/07/2005 C.VENDITA (n. 10229.1/2005)  
Annotazioni: voltura riferita alla uiu in precedenza identificata con fg. 176 p.IIa 70 sub 1, soppressa per vam in data 29.03.05 prot. 16689/05.  
Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

**STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE**

**Immobile predecessore - Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 176 P.IIa 70 Sub 1**

1. [REDACTED]

**dall'impianto al 18/12/1987** (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED]

**dal 18/12/1987 al 18/12/1987**

Diritto di: **Proprietà per 2/9** (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED]

2. [REDACTED]

**dal 18/12/1987 al 18/12/1987**

Diritto di: **Proprietà per 5/9** (deriva dall'atto 2)

1. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà** (deriva dall'atto 3)

3. [REDACTED]

**Immobile attuale - Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 176 P.IIa 5227 Sub 1**

1. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

2. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED]



Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

1. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà** (deriva dall'atto 5)

5. [REDACTED]

1. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (deriva dall'atto 6)

6. VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (deriva dall'atto 6)

6. VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED]

L'area su cui insiste il bene staggito è distinta al N.C.T. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al:

**Foglio 176 - P.IIa 5227- Sup. 85 m<sup>2</sup> - Qualità ente urbano.**

**Tale particella deriva dalla soppressione della p.IIa 16, difatti la variazione in soppressione del 13/11/1987, pratica n. CE0069874, in atti dal 29/03/2005 - TIPO MAPPALE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE(n.102275.1/1987), ha costituito la p.IIa 5227 ed ha soppresso l'originaria particella 16 - Sup. 85 m<sup>2</sup>.**

FRAZIONAMENTO del 04/11/1987 Pratica n. 19621 in atti dal 25/01/2002 T.F.SITUAZIONE PREGRESSA (n.197.1/1987).

**L'originaria p.IIa 16, censita al C.T. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 176 - P.IIa 16 - Qualità FU D ACCERT - Superficie 170 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 0,00, Reddito Agrario Euro 0,00, risulta proveniente [REDACTED]:**

Diritto di: Proprietà 1/2 dall'impianto al 13/11/1987.

Diritto di: Proprietà 1/2 dall'impianto al 13/11/1987.

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, e **non si riscontrano difformità**.

Si precisa che, sebbene l'immobile ricada nel territorio del Comune di Celole (CE), risulta censito catastalmente nel Comune di Sessa Aurunca (CE).

**Non sono intervenute variazioni catastali dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento.**

Come anticipato in risposta al quesito 1 si riscontra una difformità generale tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, con variazioni nella posizione e conformazione delle pareti interne ed esterne, in particolare:

**Piano Terra**

- Modifica della parete portante di accesso all'immobile mediante realizzazione di unica vetrata.
- Variazione della quota di calpestio del vano, mediante la rimozione dei gradini, con conseguente modifica delle altezze interne: il vano allo stato attuale presenta un'altezza netta di 3,15 mt, mentre il vano scala ha un'altezza pari a 2,80 mt, a fronte dell'altezza di 3,00 mt indicati in planimetria.
- Eliminazione delle parete portante che originariamente suddivideva l'attuale vano in due ambienti distinti.
- Eliminazione del ripostiglio posto al di sotto del vano scala.
- Risulta la presenza di un cortile esclusivo sul lato sud (non rappresentato nella planimetria in atti).

**Piano Primo**

- Ridistribuzione interna del bagno con interposta separazione del locale mediante pannelli laminati.
- Riposizionamento planimetrico della finestra e della porta di accesso della camera 1.
- L'altezza interna rilevata è pari a 3,20 mt rispetto a quella di 3,00 mt indicata in planimetria. L'altezza interna del bagno è invece di 2,45 mt.
- Il balcone lato nord, presenta una superficie ampliata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la compilazione di un documento DOCFA, i cui costi, comprensivo di spese tecniche e tributi catastali, si stimano in circa **€ 1.000,00** (mille/00).



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

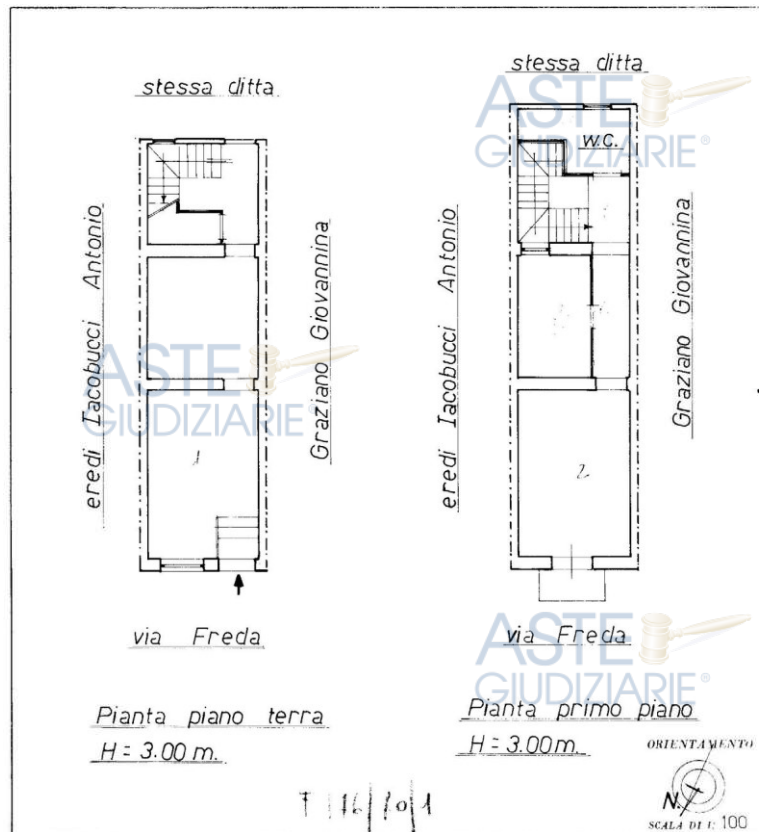
Pianta Piano Terra - Primo

N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 176 - P.IIa 5227 - Sub 1 - Cat. A/4

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 03/04/2025 - n. T419097 - Richiedente: MRTMHL73H19B963B

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. N°

Compilata dal Ing. Vito Verrengia  
(Catasto, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Caserta

DATA 03/04/2025

Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/11/1987 - Data: 03/04/2025 - n. T419097 - Richiedente: MRTMHL73H19B963B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

Linea 01

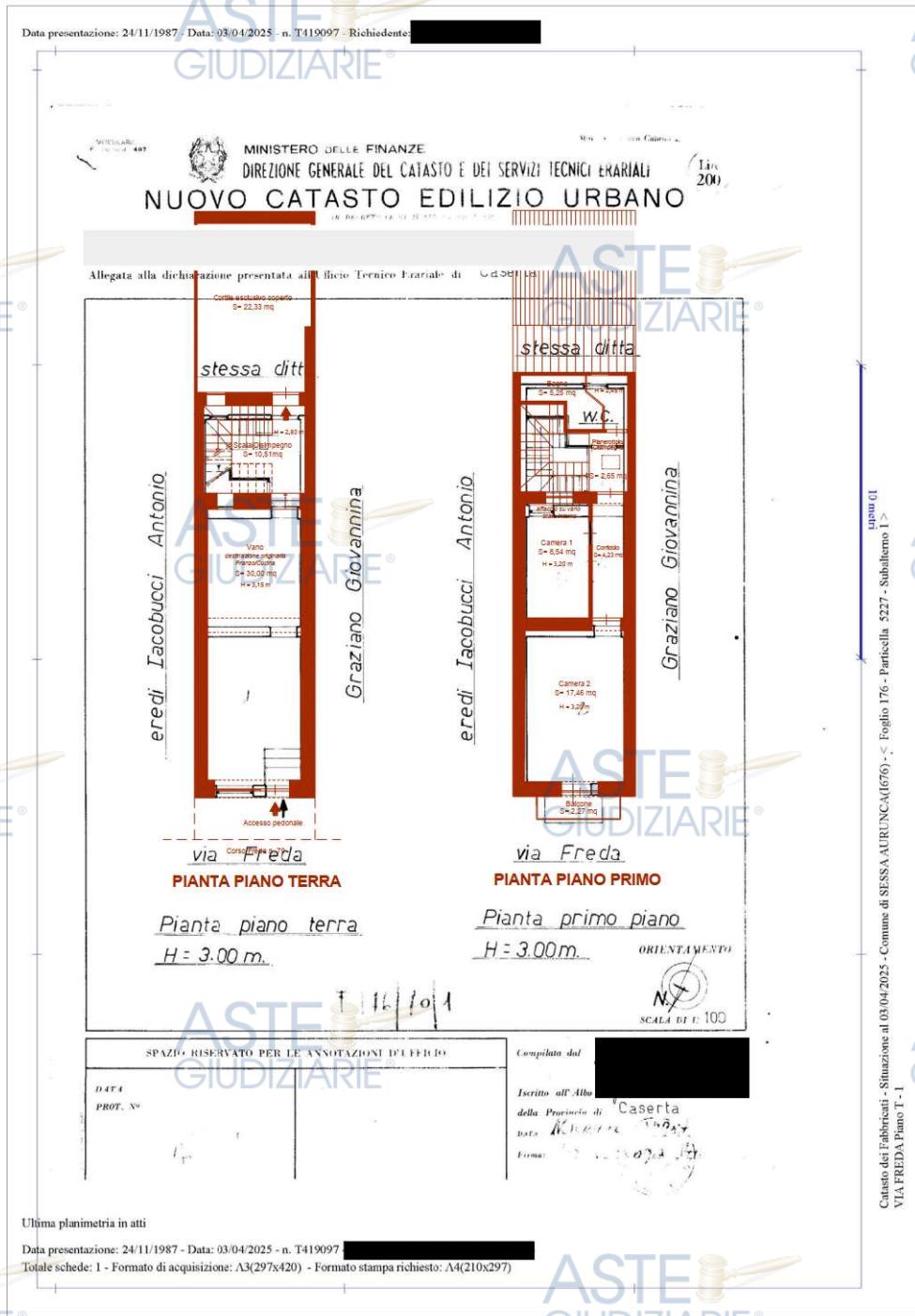
SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA  
CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

Pianta Piano Terra - Primo

N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca (CE) Foglio 176 - P.Ila 5227 - Sub 1 - Cat. A/4

Rilievo dello stato dei luoghi al 05/05/2025

Planimetria Catastale prot. n. 143330B del 24/11/1987





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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, che si estende per complessivi due livelli fuori terra (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa 78,64 mq, con annesso cortile esclusivo di circa 22,33 mq, oltre ad un balcone di circa 2,27 mq, sito nel Comune di Cellole (CE) al Corso Freda n. 79; i due piani sono collegati da una scala interna in c.a. a tre rampe; l'unità si articola al piano terra di un vano (in origine Pranzo/Cucina), scala/disimpegno e detto cortile esclusivo; al primo piano pianerottolo/disimpegno, bagno, corridoio, una prima camera dotata di finestra con affaccio sul vano scala interno, una seconda camera dotata di balcone esterno, che prospetta su Corso Freda; è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 176, P.lla 5227, Sub 1, Cat. A/4, Piano T-1°, Classe 3, Consistenza 4 vani, R.C. Euro 177,66, Sup. 98 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq; confina con strada comunale a nord, con P.lla 19 a sud, con P.lla 5228 a est, con P.lla 423 a ovest. L'immobile ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, in Zona Territoriale Omogenea A – Zona di interesse ambientale, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A.**

Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e delle altezze interne. La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede l'aggiornamento della planimetria catastale esistente mediante la compilazione di un documento DOCFA; vi è **Concessione Edilizia n. 1/977 del 16/07/1977**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti esterni del fabbricato, dell'altezza interna netta dei due piani; è presente una tettoia in materiale plastico e lamiera a copertura della corte esclusiva di pertinenza. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi relativi all'aggiornamento catastale, all'adeguamento normativo degli impianti esistenti e alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie accertate.

**Non risulta ordine di demolizione del bene.**

**PREZZO BASE euro 68.000,00**



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura espropriativa, intervenuto tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27/01/2025 ai nn. 3053/2448 fino al passaggio di proprietà ultraventennale avvenuto in data 19/11/1991. (Cfr. All. 4)

- Ai **debitori esecutati** l'immobile è pervenuto in virtù di **atto di compravendita** a rogito del [REDACTED]

[REDACTED] registrato e trascritto in Caserta in [REDACTED]

- A [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di **atto di rettifica di dati catastali** a rogito del Notaio [REDACTED], registrato e trascritto in Caserta [REDACTED]

[REDACTED] con il suddetto atto, intendevano rettificare l'atto precedentemente stipulato in data [REDACTED], relativamente all'individuazione Catastale dell'immobile, che doveva intendersi correttamente come segue: Foglio 176, particella 70 sub 1, via Freda, Piano T-1 ctg. A/4, classe 3, vani 4, RCE. 177,66.

(Va evidenziato che, nell'atto del 19/11/1991, per mero errore materiale non era stato indicato il subalterno 1).



[REDACTED], l'immobile era pervenuto da [REDACTED] giusto di **atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED], registrato e trascritto in Caserta [REDACTED]. Il bene in questione, consisteva in un vecchio corpo di fabbrica sito in Cellole al Corso Freda n. 75, individuato catastalmente al foglio 176, particella 70 via Freda, piano T-1, ctg. A/4, classe 3, vani 4, RC Lire 496.

- [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di **atto di donazione e divisione** per Notar [REDACTED]

A sua volta, il bene, distinto al N.C.E.U. al Foglio 176, particella 70 - sub 1, via Freda, Piano T, ctg. A/4, classe 3, vani 3, Lire 372,00, era pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di **atto di donazione** del [REDACTED], a rogito del dott. [REDACTED] Notaio [REDACTED]. (Cfr. All. 4)

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.



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

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difficoltà:

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

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

**in primo luogo**, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difficoltà**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difficoltà parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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

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

**in terzo luogo** ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

#### PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Cellole (CE), estrazione di copia di titoli edilizi rilasciati ai debitori eseguiti e ai precedenti proprietari (**Cfr. All. 5**). In particolare, si rileva l'esistenza di un unico titolo abilitativo, precisamente:

**Concessione Edilizia n. 1/977 del 16/07/1977, pratica n. 39/77**, avente ad oggetto: *riattamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Cellole Corso Freda n. 55*, rilasciata alla [REDACTED] nata a [REDACTED], nella qualità di proprietaria dell'immobile.  
N.C.E.U. Foglio 176 – P.III 70 - Progettista e Direttore dei Lavori [REDACTED].

Dalla successiva documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Gestione del Territorio e Lavori Pubblici del Comune di Cellole (CE) (**Cfr. All. 7**), è stato possibile accertare quanto segue:

- che l'immobile non ricade in zona sottoposta al vincolo paesaggistico, ambientale storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico;
- che l'immobile non ricade su terreno gravato da censo, livello o uso civico;
- che lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera di Consiglio comunale n. 120 in data 28/05/1984 per il quale la zona di interesse ricade in zona A di interesse ambientale, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A.:

*Art. 26- (Zone di tipo A - Di interesse ambientale)*

*Nelle zone di tipo A (ivi comprese le aree di recupero in esse incluse o da includere), in assenza di piano particolareggiato di esecuzione o di piano di recupero di cui alla legge 457/78, sono vietate le edificazioni nelle aree libere e sono consentiti, mediante singola autorizzazione o concessione edilizia soltanto interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e interventi di restauro o risanamento conservativo 'con*



aumento della superficie utile per integrazione funzionale, igienica e tecnica, non superiore una tantum a mq. 18 per unità immobiliare esistente e nei limiti del 20% della cubatura esistente, e con il rispetto della cortina architettonica e delle altezze.

Subordinatamente a preliminare piano particolareggiato o a preliminare piano di recupero, sono anche consentiti (alle condizioni stabilite da detti strumenti):

- a) interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) o di sola demolizione;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica.

In tali interventi (a, b e c) sono consentiti incrementi di superficie utile e di volume entro la misura e i limiti quantitativi del precedente comma, e nel rispetto degli indici di densità massima e di altezza del p.r.g.; sono comunque fatte salve le superfici esistenti.

L'area minima da assoggettarsi a p.p.e. è almeno quella di un isolato compreso tra strada di tipo b e c, o dal successivo art. 52.

L'area di intervento del piano di recupero è stabilita come ai successivi art. 33 e 34. Il p.p.e. o il piano di recupero determinano, tra l'altro, la categoria o classe di intervento, le densità edilizie e le volumetrie realizzabili entro i limiti predetti, e la destinazione d'uso, nel rispetto del p.r.g.

Il p.p.e. procede alla verifica della localizzazione delle aree pubbliche nell'area di intervento secondo lo standard inderogabile di mq. 18 per abitante (oltre alla superficie per viabilità), provvedendo, se necessario, alla localizzazione anche di aree pubbliche integrative rispetto a quelle già determinate dal p.r.g. Il solo piano di recupero (di iniziativa pubblica o privata) oltre a confermare le opere di urbanizzazione segnate nelle tavole del p.r.g., provvede a localizzare per attrezzature pubbliche microubanistiche, in aggiunta alle aree pubbliche già localizzate nel p.r.g. e oltre alla superficie per viabilità, la superficie di mq. 6 per ogni 10 mc. di volume edilizio costruito o ristrutturato o restaurato, e la superficie di mq. 18 per ogni 100 mc. di eventuale volume edilizio aggiuntivo rispetto a quello preesistente. Il p.p.e. e i piani di recupero possono prevedere anche creazione e recupero di viabilità.

Le opere di urbanizzazione introdotte dal piano di recupero in aggiunta a quelle localizzate dal p.r.g. possono essere ubicate anche all'interno in spazi coperti e costruiti perché funzionali all'opera pubblica individuata e concorrono quindi all'edificabilità del lotto; la individuazione motivata dalla funzione e destinazione di tali opere di urbanizzazione è effettuata in sede di progettazione del piano di recupero oppure in sede di progetto edilizio.

Tutte le aree pubbliche individuate nel piano di recupero sono acquisite dal Comune o dall'Ente pubblico competente al prezzo delle espropriazioni, il quale nel caso di interventi di iniziativa privata è scomputabile dagli oneri dovuti dal titolare in base all'art. 3 della legge 10/1977.

Per immobili gravemente danneggiati dal sisma, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia sono sempre consentiti anche in assenza di piano particolareggiato o di piano di recupero, purché nei limiti della superficie utile preesistente, fermo restando le disposizioni del D.M. 31/10/81 e successive modificazioni e integrazioni per il limite di convenienza per la riparazione degli edifici stessi.

Le norme del presente articolo sono valide anche per le zone di tipo A non comprese nell'ambito 1.



## RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 1/977 del 16/07/1977 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, **si evidenziano difformità urbanistico-edilizie (Cfr. All. 2)**, in particolare:

### Piano Terra

- Modifica della parete portante di accesso all'immobile tramite la realizzazione di unica vetrata.
- Variazione della quota di calpestio del vano, mediante la rimozione dei gradini e della pavimentazione, con conseguente modifica delle altezze interne: il vano allo stato attuale presenta un'altezza netta di 3,15 mt, mentre il corpo scala ha un'altezza di 2,80 mt, a fronte dell'altezza di 3,00 mt desunta dagli elaborati grafici di Concessione Edilizia del 16/07/1977.
- Eliminazione delle parete portante che originariamente suddivideva l'attuale vano in due ambienti distinti.
- Eliminazione del ripostiglio posto al di sotto del vano scala e realizzazione n. 2 gradini.
- Modifiche dimensionali delle pareti perimetrali dell'area cortilizia.

### Piano Primo

- Ridistribuzione interna del bagno con interposta separazione del locale mediante pannelli laminati.
- Riposizionamento planimetrico della finestra e della porta di accesso della camera 1.
- L'altezza interna rilevata è pari a 3,20 mt, quella del bagno risulta di 2,45 mt, a fronte dell'altezza di 3,00 mt desunta dagli elaborati grafici di Concessione Edilizia del 16/07/1977.
- Il balcone lato nord, presenta una superficie ampliata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.
- L'area cortilizia, in sede di sopralluogo, risultava coperta da una tettoia realizzata sia in materiale plastico che in lamiera.

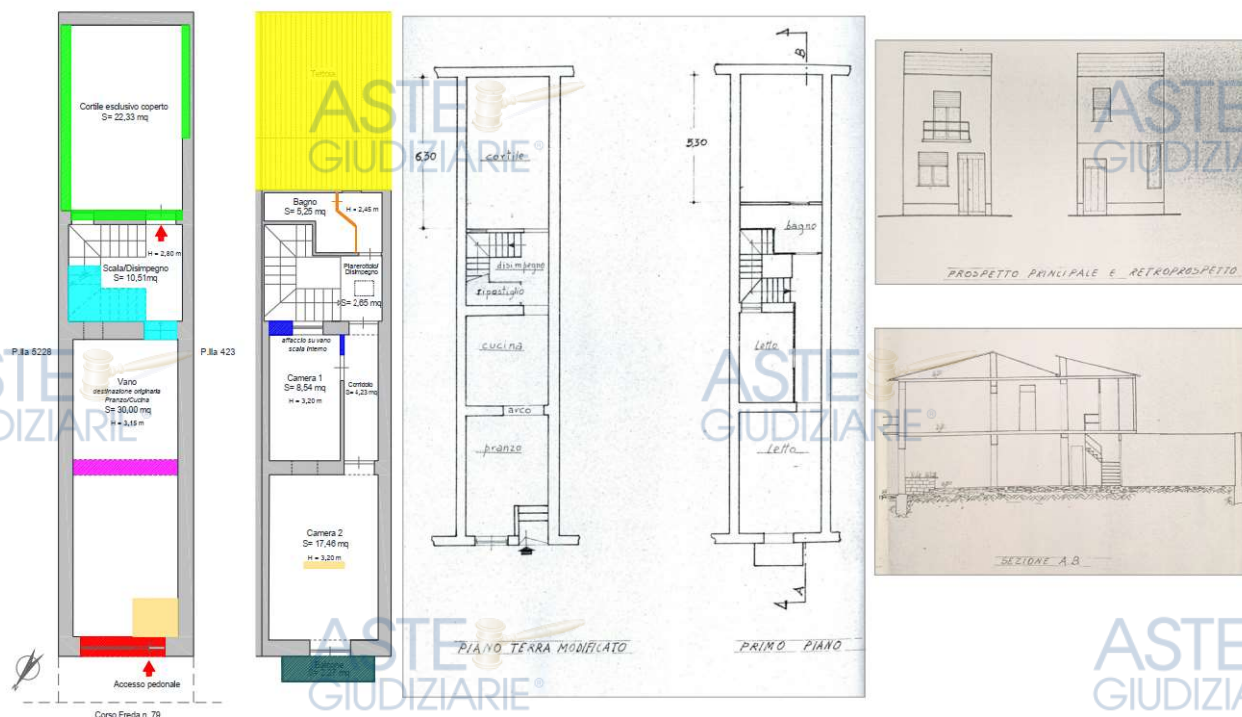
**Si precisa che per il cespite pignorato, non esiste documentazione relativa al rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità.**



## Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche

PIANTA PIANO TERRA PIANTE PIANO PRIMO

STRALCIO GRAFICI DI PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA n. 1/977 del 16/07/1977



### PIANO TERRA

- Modifica della parete portante di accesso all'immobile tramite la realizzazione di unica vetrata.
- Variatione della quota di calpestio del vano, mediante la rimozione dei gradini e della pavimentazione, con conseguente modifica delle altezze interne: il vano allo stato attuale presenta un'altezza netta di 3,15 mt, mentre il corpo scala ha un'altezza di 2,80 mt, a fronte dell'altezza di 3,00 mt desunta dagli elaborati grafici di Concessione Edilizia del 16/07/1977.
- Eliminazione delle parete portante che originariamente suddivideva l'attuale vano in due ambienti distinti.
- Eliminazione del ripostiglio posto al di sotto del vano scala e realizzazione n. 2 gradini.
- Modifiche dimensionali delle pareti perimetrali dell'area cortilizia.

### PIANO PRIMO

- Ridistribuzione interna del bagno con interposta separazione del locale mediante pannelli laminati.
- Riposizionamento planimetrico della finestra e della porta di accesso della camera 1.
- L'altezza interna rilevata è pari a 3,20 mt, quella del bagno risulta di 2,45 mt, a fronte dell'altezza di 3,00 mt desunta dagli elaborati grafici di Concessione Edilizia del 16/07/1977.
- Il balcone lato nord, presenta una superficie ampliata rispetto a quanto rappresentato in planimetria.
- L'area cortilizia, in sede di sopralluogo, risultava coperta da una tettoia realizzata sia in materiale plastico che in lamiera.

Le difformità relative alla modifica dei prospetti e alla diversa distribuzione interna dell'immobile, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, in conformità all'**art. 36-bis del D.P.R. 380/2001**.

**Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.**  
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Diversamente, la copertura in lamiera realizzata sull'area cortilizia, determina un incremento volumetrico privo di idoneo titolo abilitativo edilizio e quindi in contrasto con la normativa urbanistica vigente. Trattandosi di opera non sanabile, si rende necessario procedere alla demolizione della tettoia e al conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi della corte esclusiva.

**Tenuto conto dei costi associati alla presentazione delle pratiche edilizie, alle demolizioni, all'ottenimento dell'agibilità e alle spese tecniche connesse, si è stimata una riduzione del valore di mercato dell'immobile pari al 6% rispetto alla valutazione iniziale.**

*In relazione a quanto precede, resta in ogni caso impregiudicata la potestà discrezionale e decisoria degli enti competenti, nonché l'adozione di ogni ulteriore determinazione consequenziale e/o connessa alla situazione di fatto e di diritto del bene oggetto di pignoramento. Parimenti, restano salve eventuali variazioni degli importi stimati in perizia, inclusi quelli che dovessero essere determinati o disposti dagli organi competenti, ovvero derivanti da interventi di eventuale ripristino dello stato dei luoghi.*

Si evidenzia che la ragione del credito (contratto di mutuo fondiario del 18/04/2005 Rep. 10279/3623) è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè la data del 2 ottobre 2003.

**Non sono emesse ordinanze di demolizione per l'immobile.**

**Non risultano ulteriori richieste di titoli edilizi, né l'attivazione di procedimenti quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. relativi al cespite pignorato.**

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.



Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

**Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda** avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

Lo scrivente esperto, in occasione dell'accesso effettuato in data 17/04/2025, constatava che il compendio pignorato risultava occupato dagli esecutati e dai componenti del relativo nucleo familiare per lo svolgimento di attività a carattere commerciale.

In data 29/04/2025 il G.E. preso atto della prima relazione redatta dal custode giudiziario, invitava lo scrivente esperto alla determinazione dell'indennità di occupazione.

A tal fine, si è proceduto preliminarmente alla determinazione del canone di locazione corrente per un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato dell'unità pignorata. Sulla base di tale parametro è stata successivamente calcolata l'indennità mensile da porre a carico degli occupanti.

L'importo determinato risulta pari ad **€ 570,00 al mese** (cinquecentosettanta/00), con un corrispettivo annuo (su dodici mensilità) di **€ 6.840,00** (seimilaottocentoquaranta/00).

I criteri seguiti per la stima e i relativi riferimenti di mercato sono illustrati nella relazione tecnica depositata in data 07/05/2025. (Cfr. All. 6)

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
  - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs. 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando - entro il detto termine - il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
  - e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
  - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**  
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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

Tra questi si segnalano:

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



In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a. non risultano pendenti altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b. non pendono procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c. non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- e. per il bene staggito non risulta costituito un condominio;
- f. non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato.

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

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie;  
**Contratto di mutuo fondiario** [REDACTED] a rogito della Dott.ssa [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED] conforme il 26 [REDACTED]  
[REDACTED], concedeva ai [REDACTED]  
[REDACTED] parti mutuatarie e datrici di ipoteca, un mutuo garantito da ipoteca di € 100.000,00 di capitale originario, garantito da ipoteca iscritta per € 150.000,00 presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.04.2005 ai nn. 19526/6543, **sull'immobile sito nel Comune di Cellole (CE), catastalmente Sessa Aurunca, Corso Freda n. 75**, della consistenza catastale di quattro vani (vani 4,0) tra i piani terra e primo, confinante con: beni [REDACTED], Corso Freda, salvo altri, **riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 176, particella 70, sub. 1, z.c. 1, via Freda, p. T-1°, cat. A/4, cl 3, vani 4, R.C. 177,66 in ditta** [REDACTED].

- 2) **Trascrizioni pregiudizievoli:**  
Trascrizione di pignoramento immobiliare ai [REDACTED]  
Emesso da Ufficiale Giudiziario Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F. 80011690619, Sede Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 17/12/2024 rep. 10205.  
**a favore:**  
1) [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**contro:**

1) [REDACTED], per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

2) [REDACTED], per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cellole (CE), distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

**Foglio 176 – P.IIIa 70 - Subalterno 1 - Cat. A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Consistenza 4,0 vani - Indirizzo: Via Freda - N. civico – Piano T-1.**

**3) Difformità urbanistico-edilizie**

Come indicato al quesito 6) I costi associati alle difformità urbanistiche ed edilizie rilevate, saranno detratti nella misura del 6% nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

**4) Difformità catastali**

Come specificato in risposta al quesito 3), l'eliminazione delle difformità catastali, richiede l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la compilazione di un documento DOCFA, i cui costi, comprensivo di spese tecniche e tributi catastali, si stimano in circa € 1.000,00 (mille/00).

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Cellole (CE), non ricade su suolo demaniale e non risulta alcun provvedimento di declassamento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per



usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). **Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati**, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'ispezione cartacea, dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole (CE) e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che l'area su cui insiste il fabbricato, **o meglio l'intero foglio di mappa, non risulta gravato da censo, livello ne uso civico. (Cfr. All. 7)**

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

**Per il cespite pignorato non risulta costituito un Condominio e non risultano procedimenti giudiziari in corso.**

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).



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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

### **METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ**

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi. Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

Dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, è opportuno determinare solo il valore di mercato che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite.

In letteratura, i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti sintetici-comparativi ed analitici.

### **STIMA SINTETICA COL METODO DEL CONFRONTO (MARKET COMPARISON APPROACH).**

Procedimento di stima basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

### **STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH).**

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) Determinazione dei redditi da capitalizzare.
- b) Determinazione del tasso di capitalizzazione.
- c) Operazioni di capitalizzazione.

### **STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE (COST APPROACH).**

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.



Tra le varie metodologie di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni, in considerazione dell'ubicazione e della tipologia dei cespiti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima, ovvero:

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)**

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*); esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Cellole, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: la superficie commerciale del cespite, i coefficienti correttivi, i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche, le stime finali.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>N.C.E.U. Comune di Sessa Aurunca (CE)</b>	
<b>Foglio 176 - P.Ila 5227 – Sub 1 - Piano T-1°</b>	
<b>Corso Freda n° 79 – Cellole (CE)</b>	
<b>DESCRIZIONE</b> Immobile Cat. A/4	<b>SUPERFICIE</b> <b>COMMERCIALE</b> (mq)
F. 176 - P.Ila 5227 – Sub 1 - Piano T-1°	<b>112,46</b>



### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento.
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

#### **Caratteristiche di localizzazione**

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
<b>Migliore</b>	<b>1,00</b>
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

#### **Caratteristiche di posizione**

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
Sud	1,00
Sud-Est	1,00

Sud-Ovest	1,00
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
<b>Nord-Sud</b>	<b>0,93</b>
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
<b>Terra/Primo</b>	<b>0,85</b>

#### Caratteristiche tipologiche

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
<b>60-100</b>	<b>0,85</b>
Oltre 100	0,80

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TECNICA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
<b>Tecnica costruttiva superata e finiture presenti</b>	<b>0,90</b>
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,85
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1,00
Buono	0,95
<b>Discreto</b>	<b>0,90</b>
Sufficiente	0,80
Insufficiente	0,70



Coefficiente di forma dei vani:

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore pari a 1,00, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
<b>Regolare (quadrata o rettangolare)</b>	<b>1,00</b>
Irregolare	0,70

Coefficiente di funzionalità:

Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1,00
<b>Parzialmente funzionale</b>	<b>0,90</b>
poco razionale	0,80

Coefficiente legato alla presenza di impianti:

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
<b>Mediocre</b>	<b>0,90</b>
Insufficiente	0,80

**Caratteristiche di tipo produttivo**

Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1,00
<b>Buono</b>	<b>0,95</b>
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Calcolo dei coefficienti correttivi

COEFFICIENTE	Piano T-1°
Localizzazione	1,00
Orientamento	0,93
Quota	0,85
Vetustà	0,85
Tecnica costr.	0,90
Manutenzione	0,90
Forma vani	1,00
Funzionalità	0,90
Impianti	0,90
Destinazione	0,95
Risultato/10	<b>0,918</b>

#### Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

Allo scopo di assumere, per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati, relativamente ai prezzi dei beni immobili, i prezzi medi rilevati attraverso indagini di mercato svolte presso **Agenzie Immobiliari della zona, riviste specializzate e siti web**, per immobili aventi le stesse caratteristiche, ricadenti nella stessa zona.

Nel Comune di Cellole (CE), le offerte di vendita per immobili aventi caratteristiche simili, oscillano da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00 - Quotazione Ag. delle Entrate - OMI 2° sem. 2024. È stata condotta un'ulteriore valutazione attraverso la ricerca dei prezzi di vendita effettivamente realizzati nella zona, utilizzando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare. Questa fonte fornisce i valori minimi e massimi per le abitazioni in edifici di fascia media nella zona considerata, con un valore minimo di €/mq 398,00 e un valore massimo di €/mq 624,00. Ulteriori elementi di confronto sono stati desunti dal portale Immobiliare.it che per il mese di maggio 2025, indica un range di valori di vendita nel medesimo comune, tra €/mq 359,00 ed €/mq 1.968,00.

#### Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate – 2° Semestre Anno 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **CASERTA**

Comune: **SESSA AURUNCA**

Fascia/zona: **Centrale/CELLOLE%20-%20CENTRO%20STORICO**

Codice zona: **B6**

Microzona: **0**

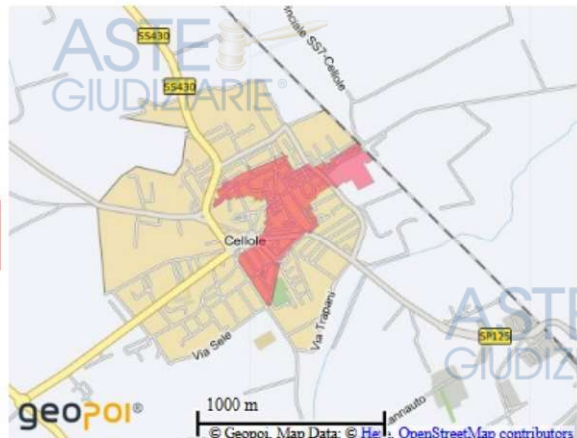
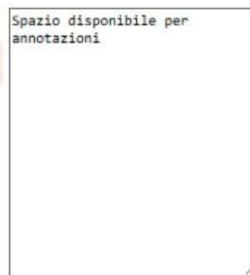
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	2,5	3,5	L

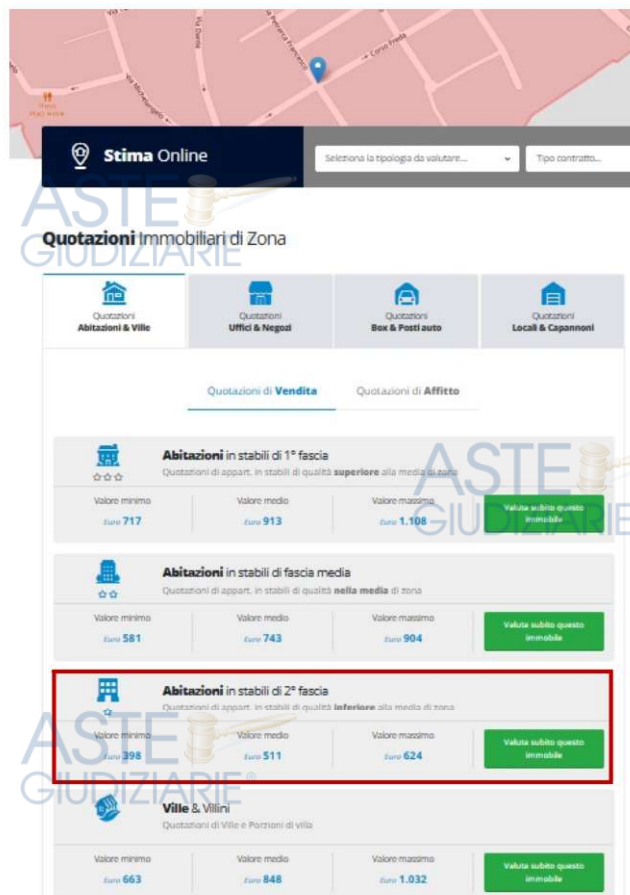
[Stampa](#)

[Legenda](#)





## Quotazioni Borsino Immobiliare



## Quotazioni Agenzie Immobiliari – Immobiliare.it annualità 2025

### Quotazioni immobiliari nel comune di Cellole

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cellole. Il periodo di riferimento è Maggio 2025.

**Vendita**  
1.141 €/m<sup>2</sup>  
da 359 €/m<sup>2</sup> a 1.968 €/m<sup>2</sup>

**Affitto**  
5,67 €/m<sup>2</sup>  
da 2,22 €/m<sup>2</sup> a 11,20 €/m<sup>2</sup>

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Cellole

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Cellole, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.141 al metro quadro, con una diminuzione del 19,48% rispetto a Maggio 2024 (1.417 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cellole ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2024, con un valore di € 1.475 al metro quadro.

#### GIUDIZIO DI STIMA

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate €/mq 500,00 (da €/mq 400,00 a €/mq 600,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 511,00 (da €/mq 398,00 a €/mq 624,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Immobiliare.it €/mq 1.163,00 (da €/mq 359,00 a €/mq 1.968,00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, dell'ubicazione, dei servizi, degli accessori, si ritiene congruo assumere un prezzo unitario per il bene oggetto di valutazione pari ad **€ 800,00 al mq**

Descrizione Immobile	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Il più Probabile Valore di Mercato €
Cat. A/4 Piano T-1°	112,46	0,918	800,00	<b>82.590,62</b>

**Il valore totale del bene è pari ad € 82.590,62**

**Al suddetto valore verranno detratti i seguenti costi per la regolarizzazione del lotto di vendita**

<b>Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico</b>	<b>€ 82.590,62</b>
Difficoltà Urbanistico-Edilizie – Decurtazione del 6,00%	- € 4.955,44
Regolarizzazione Catastale – DOCFA	- € 1.000,00
Dichiarazione di conformità impianti e A.P.E.	- € 1.000,00
<b>Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico allo stato attuale</b>	<b>€ 75.635,18</b>
Per la vendita del bene, in considerazione di eventuali vizi e difetti occulti, si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, applicando una riduzione al valore pari al 10%.	€ 68.071,67
<b>Valore finale del LOTTO UNICO</b>	<b>€ 68.000,00</b>

**Il prezzo a base d'asta per la vendita del LOTTO UNICO è di € 68.000,00 (sessantottomila/00)**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota), argomentando adeguatamente le motivazioni di indivisibilità.

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale, **non costituisce caso di quota indivisa**, in quanto il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in capo ai debitori eseguiti.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore eseguito alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultante dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

Infine, laddove il debitore eseguito sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del **Comune di Cellole (CE)**, il **certificato di residenza storico** degli eseguiti ove si evince che alla data del pignoramento e all'attualità [REDACTED]

Si è acquisito inoltre, presso il **Comune** [REDACTED], da cui emerge che [REDACTED]

[REDACTED]. (Cfr. All. 8)

## ELENCO ALLEGATI

### AII. 1 – VERBALI DI ACCESSO IN CELLOLE (CE) 17/04/2025 – 05/05/2025

### AII. 2 – ELABORATI GRAFICI scala 1:100 e 1:200

- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Terra – Primo - Copertura) - Scala 1:100.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Terra) - Scala 1:100.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Primo) - Scala 1:100.
- Planimetria con individuazione delle difformità catastali (Piano T-1°) - Scala 1:200.
- Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche (Piano T-1°) - Scala 1:200.

### AII. 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura attuale per soggetto debitori esegutati.
- Visura attuale immobile N.C.E.U. Foglio 176 - P.Illa 5227 - Sub 1 - Piano T-1°.
- Visura storica immobile N.C.E.U. Foglio 176 - P.Illa 5227 - Sub 1 - Piano T-1°.
- Visura storica immobile N.C.E.U. Foglio 176 - ex P.Illa 70 - Sub 1 - Piano T-1°.
- Visura storica N.C.T. Foglio 176 - P.Illa 5227.
- Visura storica N.C.T. Foglio 176 - P.Illa 16.
- Planimetria Catastale – N.C.E.U. Foglio 176 - P.Illa 5227 - Sub 1- Piano T-1°.
- Estratto di Mappa Catastale – Foglio 176 – P.Illa 5227.

### AII. 4 – TITOLI DI PROPRIETÀ / ISPEZIONI IPOTECARIE

- Atto di compravendita di fabbricato del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]
- Atto di rettifica di dati catastali del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]
- Atto di compravendita di fabbricato del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]
- Nota di trascrizione atto di donazione del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED]

### AII. 5 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

- Concessione Edilizia n. 1/977 del 16/07/1977 pratica n. 39/77: riattamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Cellole Corso Freda n. 55.

### AII. 6 – DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE PROC. ESEC. N. 6\_2025 R.G.E.

### AII. 7 – ATTESTAZIONI COMUNE DI CELLOLE E CERTIFICAZIONE USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

### AII. 8 – CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, STATO DI FAMIGLIA, ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEGLI ESECUTATI

### AII. 9 – ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI ESPERTO STIMATORE N. 6\_2025 R.G.E.

### AII. 10 – RICEVUTA DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a completa disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Caserta, li 28/08/2025

L'Esperto Stimatore  
(dott. arch. Michele Marotta)



## SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, che si estende per complessivi due livelli fuori terra (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa 78,64 mq, con annesso cortile esclusivo di circa 22,33 mq, oltre ad un balcone di circa 2,27 mq, sito nel Comune di Cellole (CE) al Corso Freda n. 79;** i due piani sono collegati da una scala interna in c.a. a tre rampe; l'unità si articola al **piano terra** di un vano (in origine Pranzo/Cucina), scala/disimpegno e detto cortile esclusivo; al **primo piano** pianerottolo/disimpegno, bagno, corridoio, una prima camera dotata di finestra con affaccio sul vano scala interno, una seconda camera dotata di balcone esterno, che prospetta su Corso Freda; **è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 176, P.Illa 5227, Sub 1, Cat. A/4, Piano T-1°, Classe 3, Consistenza 4 vani, R.C. Euro 177,66, Sup. 98 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq;** confina con strada comunale a nord, con P.Illa 19 a sud, con P.Illa 5228 a est, con P.Illa 423 a ovest. L'immobile ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, in Zona Territoriale Omogenea A – Zona di interesse ambientale, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A.

Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e delle altezze interne. La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede l'aggiornamento della planimetria catastale esistente mediante la compilazione di un documento DOCFA; vi è **Concessione Edilizia n. 1/977 del 16/07/1977**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti esterni del fabbricato, dell'altezza interna netta dei due piani; è presente una tettoia in materiale plastico e lamiera a copertura della corte esclusiva di pertinenza. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi relativi all'aggiornamento catastale, all'adeguamento normativo degli impianti esistenti e alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie accertate.

**Non risulta ordine di demolizione del bene.**

**PREZZO BASE euro 68.000,00**