

# RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare  
**R.G.E. 165/18**

\*\*\*\*\*

CONTRO

**[....OMISSIS....]**

immobili siti in

**SESSA AURUNCA (CE)**

CATASTO TERRENI

**Foglio 125 particella 1 - Foglio 125 particella 29 - Foglio 101 particella 32  
Foglio 101 particella 12 - Foglio 101 particella 19 - Foglio 101 particella 20 - Foglio 101 particella 22**

CATASTO FABBRICATI

**Foglio 102 particella 5059 sub. 1 - Foglio 102 particella 5059 sub. 3**

**GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. SSA LINDA CATAGNA**

**ESPERTO STIMATORE: ARCH. ANTONIO NUZZOLO**



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

**RELAZIONE DI STIMA**

nel procedimento esecutivo promosso da

\*\*\*\*\*

contro

[. . OMISSIS...]

rubricato al n.

**165/18 R.G.E.**

immobili siti in

Sessa

Aurunca

in Catasto Terreni

Foglio 125 particella 1 - Foglio 125 particella 29 - Foglio 101 particella 32

Foglio 101 particella 12 - Foglio 101 particella 19 - Foglio 101 particella 20 - Foglio 101 particella 22

in Catasto Fabbricati

Foglio 102 particella 5059 sub. 1 - Foglio 102 particella 5059 sub. 3

**Giudice Espropriazione: dott.ssa Linda CATAGNA**

**Esperto Stimatore: arch. Antonio NUZZOLO**

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.ssa Linda Catagna**;

lo scrivente arch. Antonio NUZZOLO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da \*\*\*\*\* contro [...OMISSIS.....] nato a [...omissis.....] (Codice Fiscale [...OMISSIS.....]) + 1 e rubricato al n. **165/18 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 28.11.2018 lo scrivente ha giurato ed accettato come di rito l'incarico;
- che in date successive il sottoscritto ha effettuato copia dei relativi atti connessi alla Procedura Espropriativa depositati in Cancelleria;
- che in data 27.12.2018 ha inoltrato i Moduli per Controllo Documentazione.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima. Al tal proposito, un primo sopralluogo in data 11.01.2019 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Giuseppe Savona (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata). Un successivo sopralluogo del sottoscritto, necessario per definire il locale tettoia ed il locale magazzino non rispondenti alla documentazione acquisita è avvenuto in data 01.02.2019 (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo). Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Cellole, Ufficio Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Cellole - Sessa Aurunca attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

## RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

### **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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante invio telematico in data 27.12.2018 dei moduli di controllo documentazione **con esito positivo**.

#### **In particolare:**

in primo luogo, il creditore procedente \*\*\*\*\* ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio dott. \*\*\*\*\* di Priverno (Latina) depositata in data 02.08.2018.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta gli atti di compravendita del 29.12.2004, del 11.11.2009, del 23.02.2009 e del 27.07.2009 a rogito del notaio \*\*\*\*\* , riporta altresì la Dichiarazione di Successione trascritta a Caserta il 16.04.2008 e l'atto di Rinuncia degli altri eredi del 27.06.2007;

in secondo luogo, la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici sino ad atto di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo, si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

All'uopo si da atto che il beni identificati con le particelle 1, 29, 32,12,19, 20 e 22 sono di proprietà del



sig. [...omissis. ], per la quota di proprietà ½, che i beni identificati con la particella 5059 sub. 1 e 3 sono di proprietà del sig. [...omissis.....], per la quota di proprietà dell'intero 1/1 e che i beni sono pervenuti all'esecutato per successione, dopo la morte del proprio padre e per atto di rinuncia degli altri eredi. Solo per completezza, lo scrivente ha comunque allegato certificato (certificato residenza storico e stato di famiglia) dell'esecutato sig. [...omissis. ].

**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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o

corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere



riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (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.

I beni oggetto della presente Relazione sono ubicati nel **Comune di Cellole, catastalmente siti nel Comune di Sessa Aurunca.**

Essi sono rappresentati da diversi terreni e da alcune unità immobiliari poste alla Via Provinciale

Campo Felice numero 15. Si procede pertanto per i beni pignorati.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

FOGLIO 125 PARTICELLA 1

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 125 particella 1** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 125 PARTICELLA 29

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 125 particella 29** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.



FOGLIO 102 PARTICELLA 5059 subalterno 1-3

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati di Sessa Aurunca, siti nel Comune di Cellole al **Foglio 102 particella 5059 subalterno 1 e subalterno 3** sono **stati correttamente pignorati** per **la quota di proprietà di 1/1**, essendo il bene pervenuto per successione, dopo la morte del proprio padre e per atto di rinuncia degli altri eredi. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis....] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/1**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 101 PARTICELLA 32

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 101 particella 32** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 101 PARTICELLA 12

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 101 particella 12** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 101 PARTICELLA 19

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 101 particella 19** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 101 PARTICELLA 20

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 101 particella 20** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo



l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ...] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

FOGLIO 101 PARTICELLA 22

Il bene pignorato e riportato in Catasto Terreni di Sessa Aurunca, sito nel Comune di Cellole al **Foglio 101 particella 22** è **stato correttamente pignorato** per **la quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni. Detto diritto pignorato **COINCIDE con la effettiva quota di possesso** in capo al sig. [...omissis. ] in quanto alla data del pignoramento era proprietario per la **quota di proprietà di 1/2**, per i motivi meglio indicati anche in premessa. Tali dati sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento del 25.01.2013.

Pertanto, non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti. Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.

**TERRENI SITI IN CELLOLE - CATASTALMENTE SESSA AURUNCA - FOGLIO 125 - PARTICELLA 1 29- FOGLIO 101 PARTICELLA 19-20-22**



-  Foglio 125 particella 1
-  Foglio 125 particella 29
-  Foglio 101 particella 19
-  Foglio 101 particella 20
-  Foglio 101 particella 22

**TERRENI SITO IN CELLOLE - CATASTALMENTE SESA AURUNCA - FOGLIO 101 – PARTICELLA 32 - 12**



-  Foglio 101 particella 32
-  Foglio 101 particella 12

**IMMOBILI SITI IN CELLOLE - CATASTALMENTE SESA AURUNCA - FOGLIO 102 – PARTICELLA 5059 SUB 1-3**



 Foglio 102 particella 5059 - sub 1

 Foglio 102 particella 5059 - sub 3

Ai fini della vendita, poiché i beni pignorati sono costituito da diverse unità immobiliari, saranno formato **n. 6 lotti di vendita** in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità, della identificazione catastale e della appetibilità degli stessi sul mercato immobiliare, come di seguito meglio descritto:

**Lotto n. 1: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2** terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.560, confinante con particella 29, particella 25 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) e riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 125 particella 1**, classe 2, superficie catastale 13.560 mq, Reddito Dominicale € 189,09, Reddito Agrario € 77,03; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Lotto n. 2: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2** terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 10.818, confinante con particella 1 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) e riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 125 particella 29**, classe 2, superficie catastale 10.818 mq, Reddito Dominicale € 150,85, Reddito Agrario € 61,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Lotto n. 3: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/1** immobili composti da: - locale tettoia posto al piano terra della superficie di circa mq 200, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 1**, categoria C/7, classe U, superficie catastale 200 mq, rendita € 175,60 - locale magazzino posto al piano S1 della consistenza di 113 mq, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 3**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale di circa 125 mq, rendita € 122,56. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE), in località Casamare, alla Via Provinciale Campo Felice nr. 15; confinante nell'insieme con Via Campo Felice, particella 152, particella 38, particella 113 e particella 5060; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde del tutto per il locale tettoia sub.1** alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione e destinazione del piano terra, originariamente tettoia e successivamente



divenuto **senza alcuna autorizzazione** anche deposito; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde del tutto per il locale magazzino sub.3** alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione degli spazi interni. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, sono state riscontrate delle difformità in ordine alla diversa configurazione e destinazione d'uso del piano terra, già descritto precedentemente, di cui è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi;

**Lotto n. 4: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2** terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 7.100, confinante con particella 38, particella 57, particella 12 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) e riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 32**, classe 2, superficie catastale 7.100 mq, Reddito Dominicale € 99,00, Reddito Agrario € 40,34; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Lotto n. 5: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2** terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.641, confinante con particella 32, particella 28 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) e riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 12**, classe 2, superficie catastale 13.641 mq, Reddito Dominicale €190,21, Reddito Agrario € 77,49; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Lotto n. 6: QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2** appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq 8.144 con sovrastante fabbricato diruto, composto da: - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 140, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 19**, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 0,80 - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 6.660, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 20**, classe 2, superficie catastale 6.660 mq, Reddito Dominicale € 92,87, Reddito Agrario € 37,84 - fabbricato rurale diruto della superficie di circa mq 1.344, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 22**, superficie catastale 1.344 mq, senza alcuna rendita; il tutto confinante con particella 5004, particella 16, particella 21, particella 18, particella 5009 e particella 5007, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE); il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.



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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1

Il bene di cui al presente lotto n. 1 è composto di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.560, confinante con particella 29, particella 25 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il terreno è sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada Vicinale e quindi al bene. I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica, secondo il P.D.F. approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.





**TERRENO  
FOGLIO 125 P.LLA 1**

**FOTO 1** Viste del terreno foglio 125 particella 1





Planimetria catastale foglio 125 particella 1

Si passa di seguito al calcolo della superficie, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TERRENO					
Terreno Sem.	13.560	1,00	13.560,00	NORMALE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>			<b>13.560,00</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13.560,00		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29

Il bene di cui al presente lotto n. 2 è composto di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 10.818, confinante con particella 1 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il terreno è sito nel Comune di Celvole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada Vicinale e quindi al bene. I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica, secondo il P.D.F. approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.





TERRENO  
FOGLIO 125 P.LLA 29

FOTO 1 Viste del terreno foglio 125 particella 29



Planimetria catastale foglio 125 particella 29



Si passa di seguito al calcolo della superficie, utile ai fini della stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TERRENO					
Terreno Sem.	10.818	1,00	10.818,00	NORMALE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>			<b>10.818,00</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			10.818,00		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

#### IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 Sub. 1-3

Gli immobili di cui al presente lotto n. 3 sono composti da: - un locale tettoia posto al piano terra della superficie di circa mq 200, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 1**, categoria C/7, classe U, superficie catastale 200 mq, rendita € 175,60 – un locale magazzino posto al piano S1 della consistenza di 113 mq, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 3**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale di circa 125 mq, rendita € 122,56. Il tutto è sito nel Comune di Cellole (CE), in località Casamare ed è ubicato sulla principale arteria della zona, Via Provinciale Campo Felice; confinante nell'insieme con Via Campo Felice, particella 152, particella 38, particella 113 e particella 5060, salvo se altri.





**IMMOBILE**  
**FOGLIO 102 P.LLA 5059**  
**SUB 1**



**IMMOBILE**  
**FOGLIO 102 P.LLA 5059**  
**SUB 3**

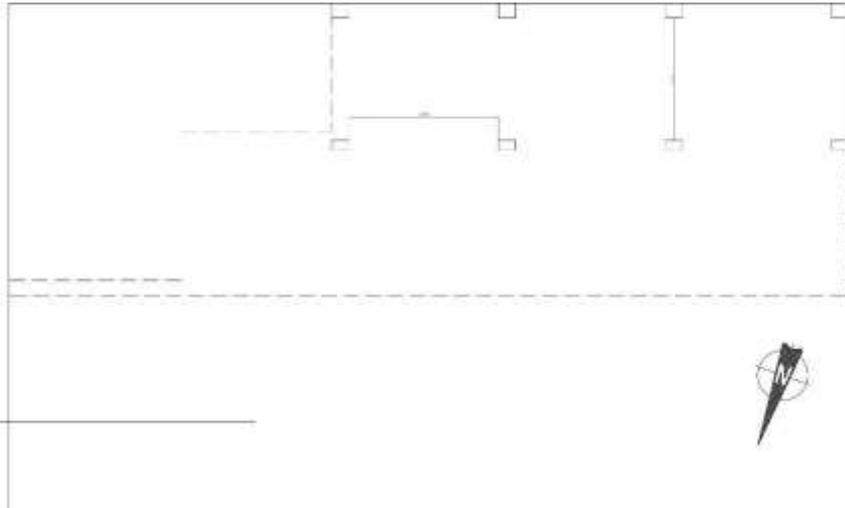


L'unità immobiliare (sub.1) versa in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, anche in considerazione dell'età della costruzione e della mancanza di interventi manutentivi volti all'ammodernamento e/o miglioramento delle caratteristiche funzionali. Infatti, come si evince dalla riportata documentazione fotografica, tutti i materiali sono quelli originari dell'impianto di realizzazione. L'accesso all'unità immobiliare (sub.1) avviene direttamente dalla corte interna posta nel retro del fabbricato prospiciente Via Provinciale Campo Felice. Il tutto, come meglio riportato nel sottostante elaborato grafico di rilievo.

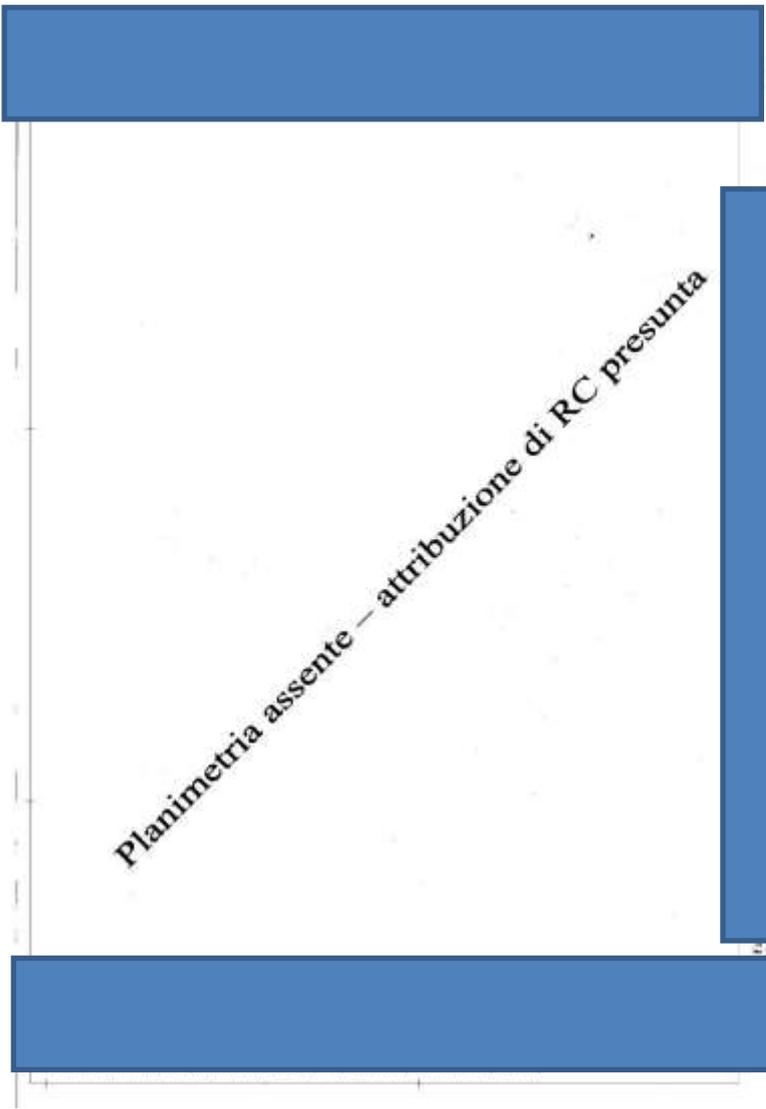


Foto  
Foglio 102 par.Ila 5059  
sub 1





Rilievo Foglio 102 particella 5059 – sub 1



Planimetria Foglio 102 particella 5059 – sub 1



CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TETTOIA/DEPOS.					
Locale Tettoia	200,00	0,60	120,00	SCADENTE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE COPERTA</b>			<b>120,00</b>		
<b>Percentuale incidenza murature (10%)</b>			12,00		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>132,00</b>		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

L'unità immobiliare (sub.3) versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione, anche in considerazione dell'età della costruzione e della mancanza di interventi manutentivi volti all'ammodernamento e/o miglioramento delle caratteristiche funzionali. Infatti, come si evince dalla riportata documentazione fotografica, tutti i materiali sono quelli originari dell'impianto di realizzazione. Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia e con ogni probabilità **non conformi** alle normative vigenti, anche se appaiono efficienti nel loro funzionamento. Non ci sono climatizzatori. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, nel wc sono presenti dei rivestimenti in mattonelle di ceramica di colore bianco. L'unità andrebbe ritinteggiata in quanto mostra delle tracce di deterioramento soprattutto nella parte bassa ed ai soffitti. L'accesso all'unità immobiliare (sub.3) avviene direttamente dalla Via Provinciale Campo Felice ed il locale magazzino ha illuminazione diretta con fonte di luce naturale.

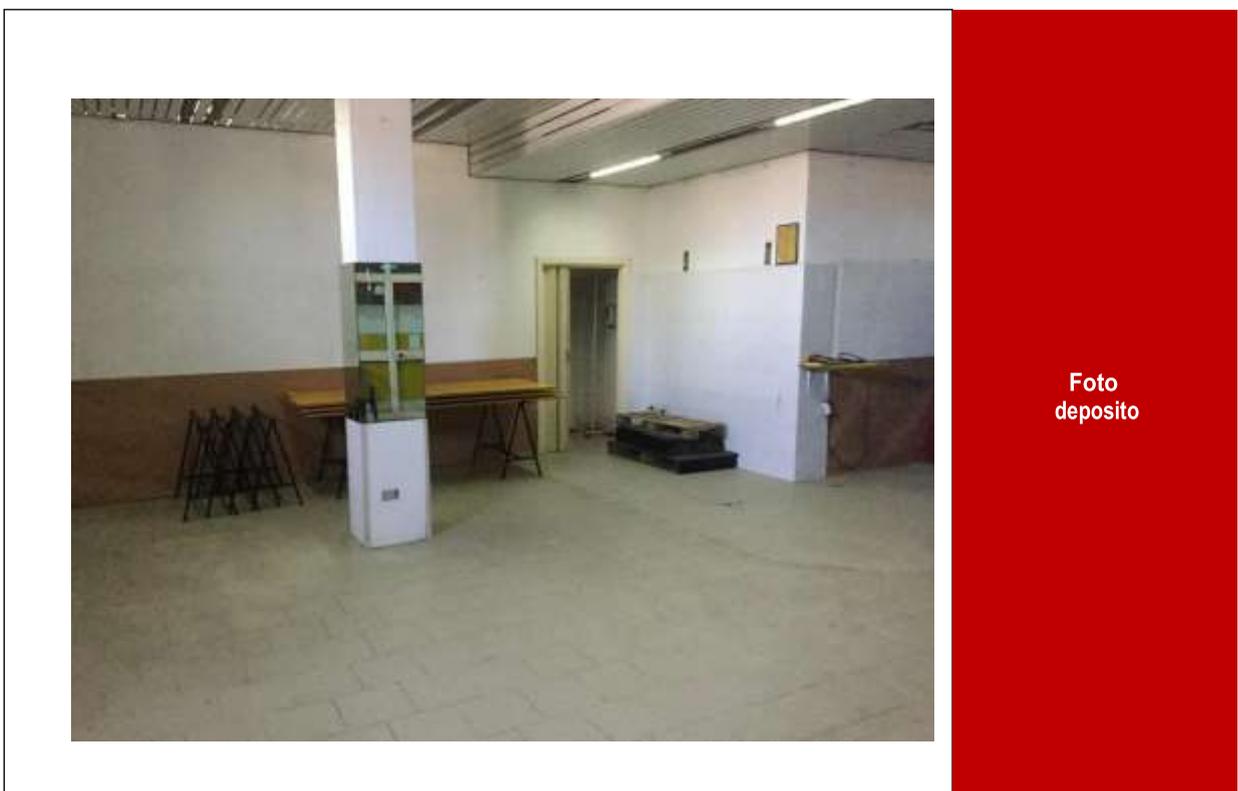


Foto  
deposito





Foto  
Ingresso deposito



Foto  
Ingresso deposito





Foto  
disimpegno



Foto  
Ingresso interno deposito



Foto  
Disimpegnò/deposito



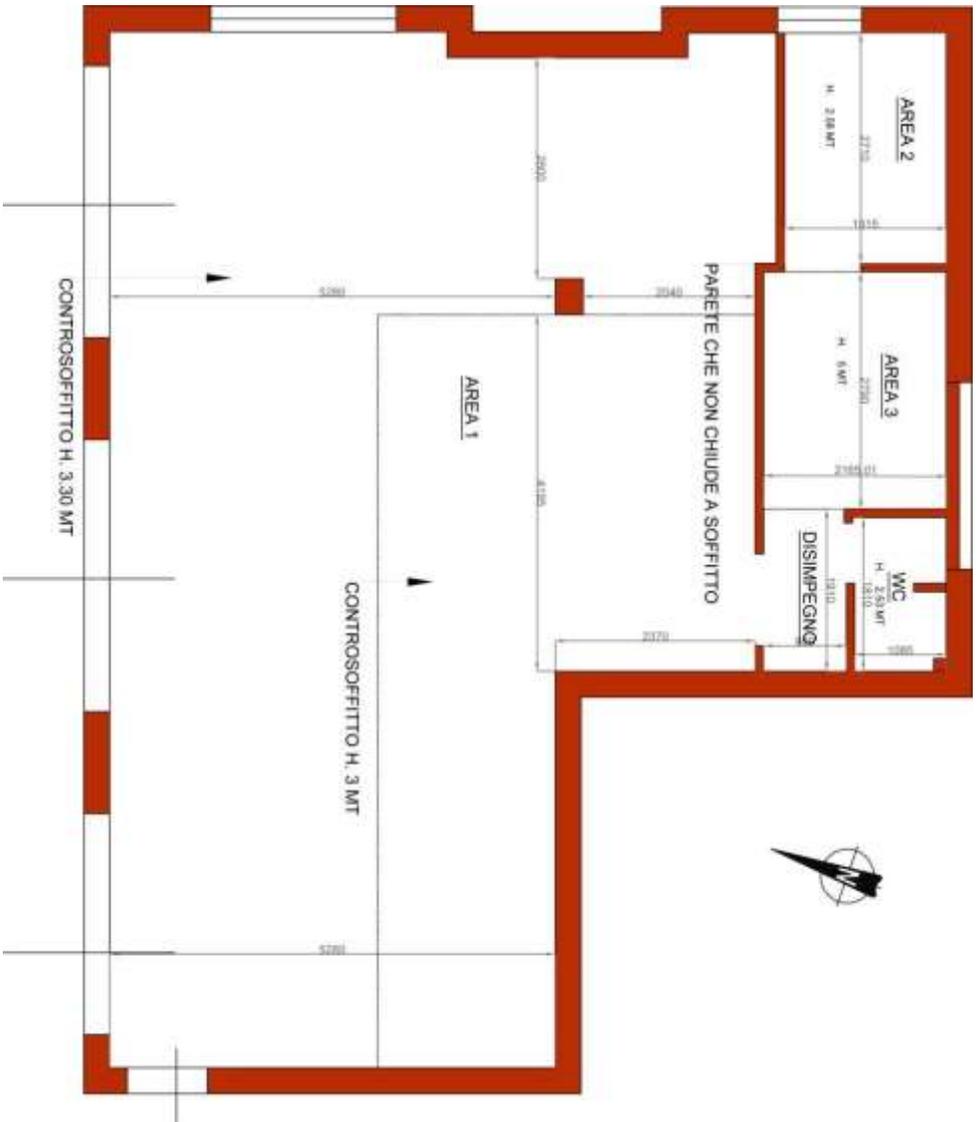
Foto  
Stanza/deposito



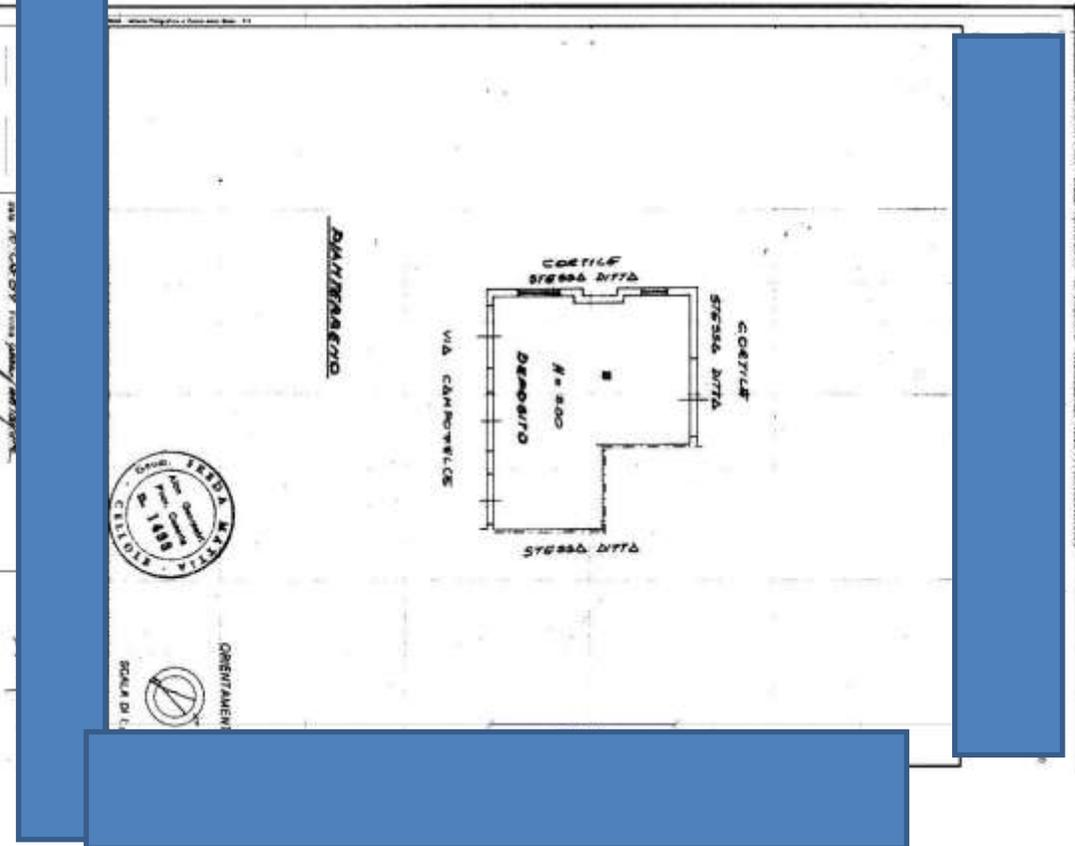


Foto  
Wc2





Rilievo Foglio 102 particella 5059 - sub 3



Planimetria foglio 102 particella 5059 sub 3



Si passa di seguito al calcolo della superficie, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
MAGAZZINO					
AREA 1	100,00	1,00	100	NORMALE	-
AREA 2	6,00	0,6	3,60	SCADENTE	-
AREA 3	7,50	0,8	6,00	MEDIOCRE	-
DISIMPEGNO	1,84	1,00	1,84	NORMALE	
WC	2,00	0,8	1,60	MEDIOCRE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>			<b>113,04</b>		
<b>Percentuale incidenza murature (10%)</b>			<b>11,30</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>124,34</b>		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

#### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32

Il bene di cui al presente lotto n. 4 è composto di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 7.100, confinante con particella 38, particella 57, particella 12 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il terreno è sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada Vicinale e quindi al bene. I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica, secondo il P.D.F. approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.

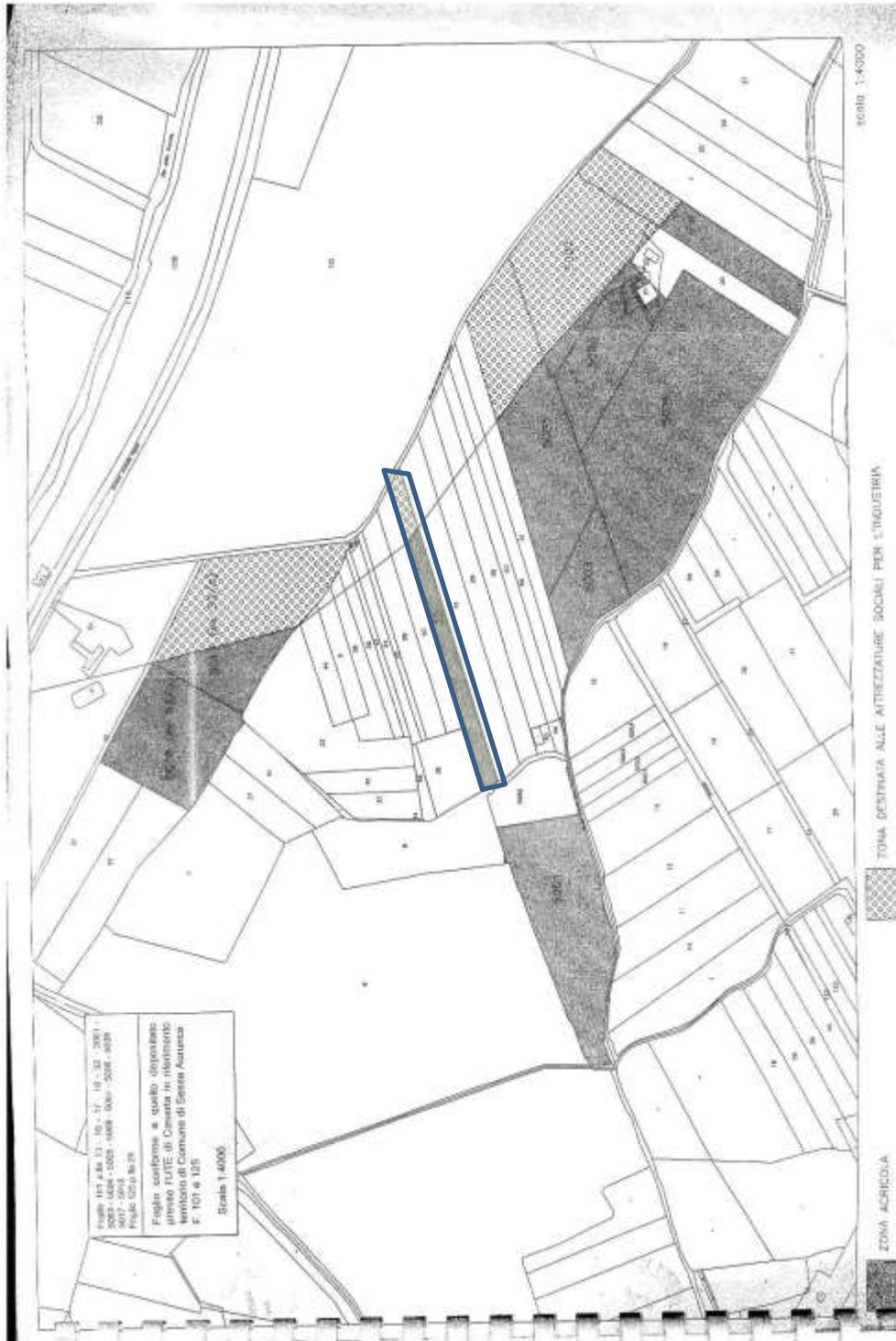




**TERRENO  
FOGLIO 101 P.LLA 32**

**FOTO 1** Viste del terreno foglio 101 particella 32





Planimetria catastale foglio 101 particella 32

Si passa di seguito al calcolo della superficie, utile ai fini della stima.



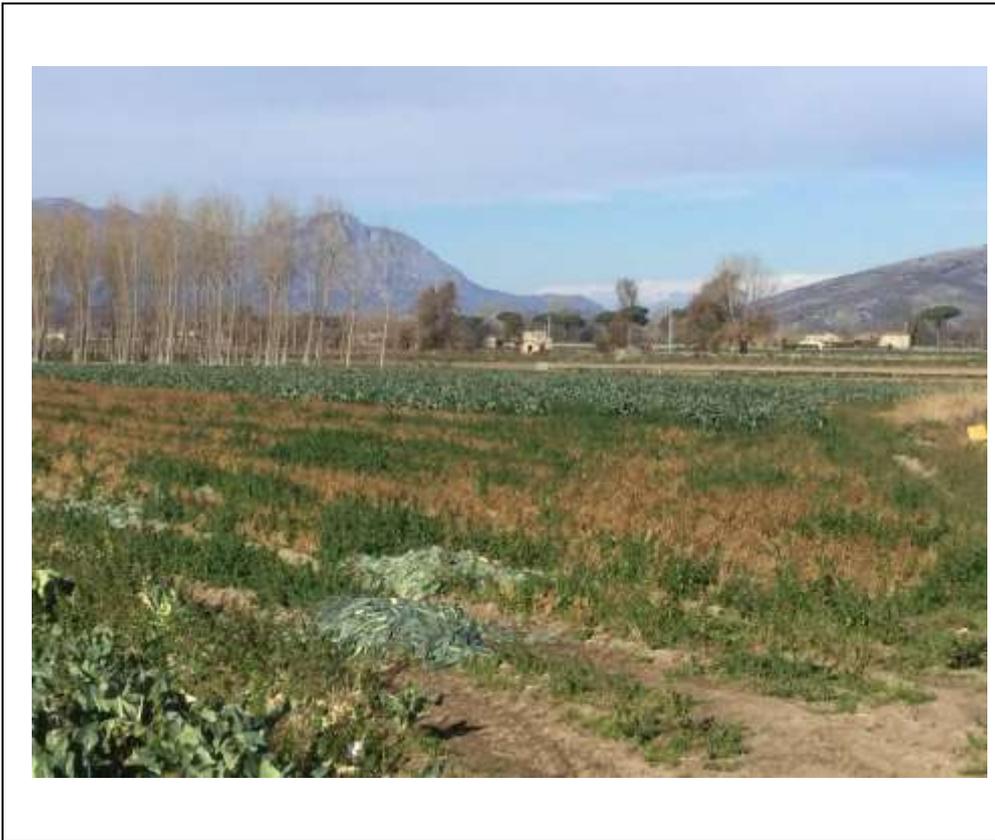
CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TERRENO					
Terreno Sem.	7.100,00	1,00	7.100,00	NORMALE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>			<b>7.100,00</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			7.100,00		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

#### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

Il bene di cui al presente lotto n. 5 è composto di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.641, confinante con particella 32, particella 28 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il terreno è sito nel Comune di Celiole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada Vicinale e quindi al bene. I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica, secondo il P.D.F. approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.

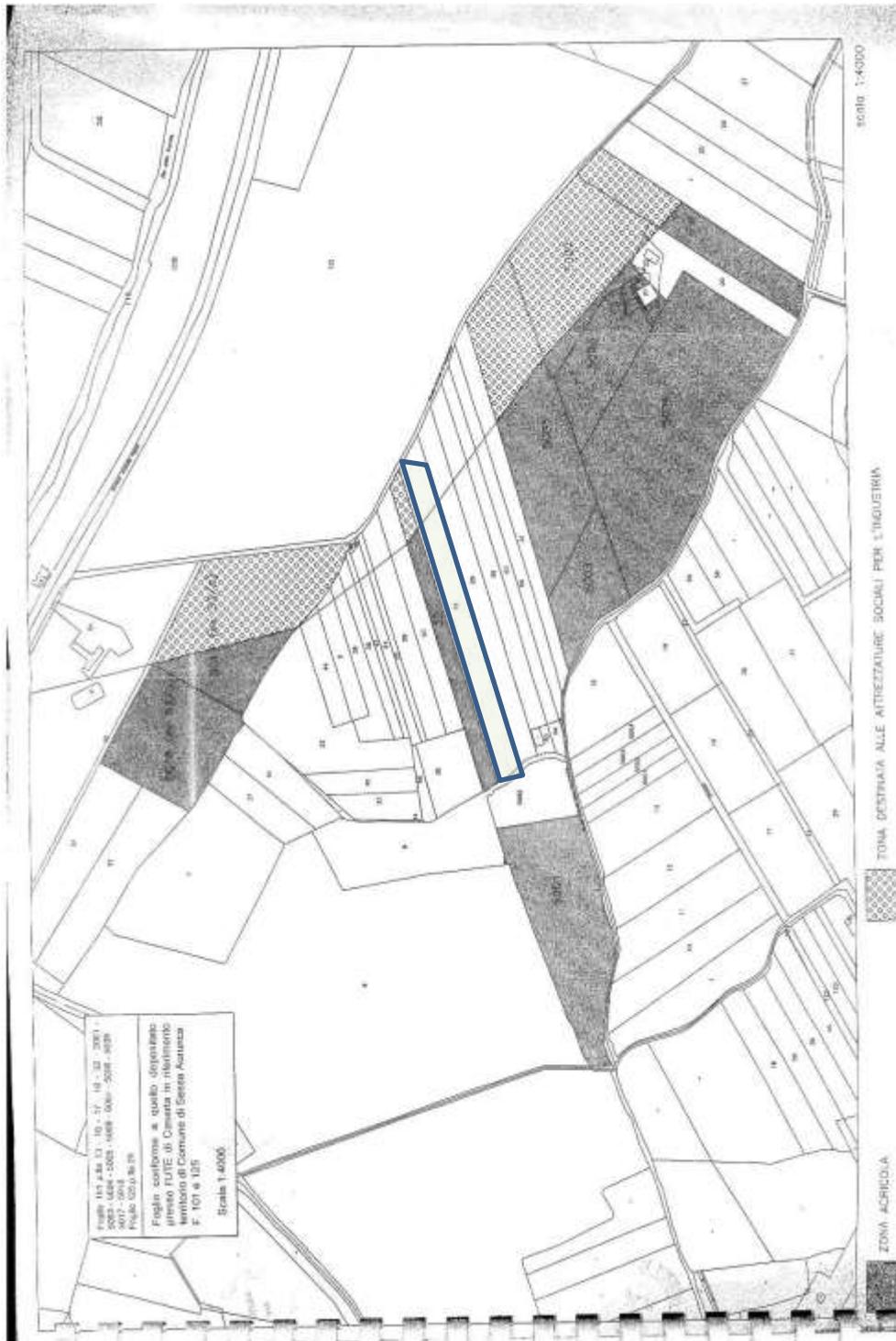




**TERRENO  
FOGLIO 101 P.LLA 12**

**FOTO 1** Viste del terreno foglio 101 particella 12





Planimetria catastale foglio 101 particella 12

Si passa di seguito al calcolo della superficie, utile ai fini della stima.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TERRENO					
Terreno Sem.	13.641	1,00	13.641	NORMALE	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>			<b>13.641,00</b>		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13.641,00		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

#### APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLE 19-20-22

L'appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq 8.144 con sovrastante fabbricato diruto, composto da: - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 140 - - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 6.660 - fabbricato rurale diruto della superficie di circa mq 1.344, il tutto confinante con particella 5004, particella 16, particella 21, particella 18, particella 5009 e particella 5007, salvo se altri. L'appezzamento di terreno è sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada Vicinale e quindi al bene. I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica, secondo il P.D.F. approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.





**TERRENO  
FOGLIO 101 P.LLA 19**

**FOTO 1** Viste del terreno foglio 101 particella 19



**TERRENO  
FOGLIO 101 P.LLA 20**



FOTO 1 Viste del terreno foglio 101 particella 20



TERRENO  
FOGLIO 101 P.LLA 22

FOTO 1 Viste del terreno foglio 101 particella 22





Si passa di seguito al calcolo delle superfici, utile ai fini della stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi urgenti
TERRENO					
Terreno Sem.	140,00	1,00	140,00		-
Terreno Sem.	6.660	1,00	6.660,00		-
Terreno Sem.	1.344	1,00	1.344,00		
<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>			<b>8.144,00</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>8.144,00</b>		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

**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.

I beni oggetto di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca** e riportati con i seguenti estremi:

**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1**

CATASTO TERRENI							
Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Cellole - Sessa Aurunca	125	1	/	Semin.	2	13.560 mq	D € 189,09
							A € 77,03
<b>indirizzo</b>	Via Strada Vicinale Casamare						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nato a Formia (LT) il [...omissis. ....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2.						

**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29**

CATASTO							
Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Cellole - Sessa Aurunca	125	29	/	Semin.	2	10.818 mq	D € 150,85
							A € 61,46
<b>indirizzo</b>	Via Strada Vicinale Casamare						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nato a Formia (LT) il [...omissis. ....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2.						

**IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 P.LLA 5059**

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Cellole - Sessa Aurunca	102	5059	1	C/7	U	200 mq	€ 175,60
			3	C/2	2	113 mq	€ 122,56
<b>indirizzo</b>	Via Provinciale Campo Felice n°15 piano T/S1						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nata a Formia (Lt) il [...omissis.....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/1.						



TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32

CATASTO							
Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Celle - Sessa Aurunca	101	32	/	Semin.	2	7.100 mq	D € 99,00
							A € 40,34
<b>indirizzo</b>	Via Strada Vicinale Casamare						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nato a Formia (LT) il [...omissis. ....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2.						

TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

CATASTO							
Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Celle - Sessa Aurunca	101	12	/	Semin.	2	13.641 mq	D € 190,21
							A € 77,49
<b>indirizzo</b>	Via Strada Vicinale Casamare						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nato a Formia (LT) il [...omissis. ....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2.						

APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19-20-22

CATASTO							
Comune	Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Celle - Sessa Aurunca	101	19	/	Semin.	2	140 mq	D € 1,95
							A € 0,80
		20		Semin.	2	6.660 mq	D € 92,87 A € 37,84
		22		Fab. diruto	/	1.344 mq	Senza
<b>indirizzo</b>	Via Strada Vicinale Casamare						
<b>intestati</b>	[...omissis.....] nato a Formia (LT) il [...omissis. ....] C.F. [...OMISSIS....] Proprietà 1/2.						



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali), si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti, tranne che per la particella 5059 sub. 1-3, i subalterni non sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso in quanto si sono riscontrate delle **difformità planimetriche dovute alla diversa configurazione e destinazione d'uso del piano terra (locale tettoia sub. 1) esistente ed a una diversa configurazione degli spazi interni (locale magazzino sub. 3), più precisamente:**

- una diversa distribuzione dello spazio sottostante la tettoia (sub.1), infatti, parte di esso è stato chiuso e destinato a deposito;
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione degli spazi interni.

Per cui, al fine di rendere conformi i dati catastali alle consistenze esistenti e riscontrate in sede di accesso, andrebbero redatti due documenti di aggiornamento Docfa con una diversa distribuzione degli spazi del subalterno 1 e del subalterno 3. Per tali variazioni si stimano costi per € 800,00 comprensivi di spese, diritti ed onorari. Per sanare l'abuso edilizio, è possibile ottenere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi, per la pratica Comunale e per la pratica per il Genio Civile si stimano costi per € 3.500,00.

Si precisa inoltre che le unità immobiliari nel corso del ventennio non hanno subito variazioni, eccetto una variazione per voltura d'ufficio in data 23.02.2009 (p.lla 29), una variazione d'ufficio in data 25.05.2018 (p.lla 22), una variazione toponomastica del 24.10.2016 (p.lla 5059 sub.1) ed una variazione del 09.11.2015 (p.lla 5059 sub.3) per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **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.

Si procede per i beni di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica dei diversi lotti come indicato dal G.E..

**Lotto n. 1: QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2** di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.560, confinante con particella 29, particella 25 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica, a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poco distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada vicinale e quindi al terreno. Il bene è riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 125 particella 1**, classe 2, superficie catastale 13.560 mq, Reddito Dominicale € 189,09, Reddito Agrario € 77,03; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Prezzo Base € 33.862,00**

**Lotto n. 2: QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2** di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 10.818, confinante con particella 1 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica, a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poco distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada vicinale e quindi al terreno. Il bene è riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 125 particella 29**, classe 2, superficie catastale 10.818 mq, Reddito Dominicale € 150,85, Reddito Agrario € 61,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Prezzo Base € 27.029,00**

**Lotto n. 3: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** di un locale tettoia posto al piano terra della superficie di circa mq 200, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 1**, categoria C/7, classe U, superficie catastale 200 mq, rendita € 175,60 e di un locale magazzino posto al piano S1 della consistenza di 113 mq, riportato in **Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 102 particella 5059 subalterno 3**, categoria C/2, classe 2, superficie catastale di circa 125 mq, rendita € 122,56. Il tutto è sito nel Comune di Cellole (CE), in località



Casamare ed ubicato sulla principale arteria della zona, Via Provinciale Campo Felice; confinante nell'insieme con Via Campo Felice, particella 152, particella 38, particella 113 e particella 5060; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde del tutto per il locale tettoia sub.1** alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione e destinazione del piano terra, già descritto precedentemente, di cui è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde del tutto per il locale magazzino sub.3** alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione degli spazi interni.

**Prezzo Base € 30.250,00**

**Lotto n. 4: QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2** di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 7.100, confinante con particella 38, particella 57, particella 12 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica, a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada vicinale e quindi al terreno. Il bene è riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 32**, classe 2, superficie catastale 7.100 mq, Reddito Dominicale € 99,00, Reddito Agrario € 40,34; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Prezzo Base € 17.730,00**

**Lotto n. 5: QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2** di un terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.641, confinante con particella 32, particella 28 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica, a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poca distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada vicinale e quindi al terreno. Il bene è riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 12**, classe 2, superficie catastale 13.641 mq, Reddito Dominicale € 190,21, Reddito Agrario € 77,49; il descritto stato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Prezzo Base € 34.064,00**

**Lotto n. 6: QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2** di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq 8.144 con sovrastante fabbricato diruto, composto da: - terreno seminativo di



classe 2 della superficie di circa mq 140, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 19**, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 0,80 - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 6.660, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 20**, classe 2, superficie catastale 6.660 mq, Reddito Dominicale € 92,87, Reddito Agrario € 37,84 - fabbricato rurale diruto della superficie dicirca mq 1.344, riportato in **Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 22**, superficie catastale 1.344 mq, senza alcuna rendita; il tutto confinante con particella 5004, particella 16, particella 21, particella 18, particella 5009 e particella 5007, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice. La zona non è molto servita, a poco distanza, si trovano solo alcune unità commerciali. L'accesso dalla Via Provinciale Campo Felice porta alla strada vicinale e quindi all'appezzamento di terreno. Il descrittostato dei luoghi corrisponde del tutto alla consistenza catastale. Nel rilievo effettuato in occasione dell'accesso, non sono state riscontrate difformità.

**Prezzo Base € 19.723,00.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

**precedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale

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

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

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



evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

##### **1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortiscausa.**

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.



### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.1 e riportate in Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 125 particella 1 è pervenuto in **piena quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni al sig. [...omissis.....] esecutato, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:

#### **Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013 (vedialeगतoincopia)**

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca** del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1

#### **Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi atto allegato in**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca** del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1

#### **Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi allegato in copia)**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca** del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1.



**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.2 e riportate in Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 125 particella 29 è pervenuto in **piena quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni al sig. [...omissis.....] esecutato, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:



**Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013 (vedi allegato in copia)**

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1**

**Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi allegato in copia)**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. .... ] esecutato + 1.**

**Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi atto allegato in copia)**

**Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1**



**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1

**IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 sub. 1-3**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.3 e riportate in Catasto Fabbricati al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 102 particella 5059 sub. 1-3 sono pervenute in **piena quota di proprietà di 1/1**, essendo i beni pervenuti per successione, dopo la morte del proprio padre e per atto di rinuncia degli altri eredi al sig. [...omissis. ] esecutato, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:



**Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013 (vedi allegato in copia)**

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellose – catastalmente Sessa Aurunca del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] esecutato

**Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellose - catastalmente Sessa Aurunca del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] esecutato .

**Trascrizione contro nn. 24428/33302 del 09.10.2013 (vedi atto allegato in**

Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Cellose - catastalmente Sessa Aurunca del 09.10.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] esecutato

**Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi atto allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Cellose - catastalmente Sessa Aurunca del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] esecutato.



**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] eseguito.

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/1 del sig. [...omissis.....] eseguito.

**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.4 e riportate in Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 101 particella 32 è pervenuto in **piena quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni al sig. [...omissis.....] eseguito, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:



**Iscrizione contro nn. 10928/50005 del 19.11.2009 (vediallegatoincopia)**

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 19.11.2009, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ] esecutato + 1**

**Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013(vediallegatoincopia)**

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1**

**Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi allegato in copia)**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1.**



**Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi atto allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Celiole - catastalmente Sessa Aurunca del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Celiole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Celiole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1



## TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.5 e riportate in Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 101 particella 12 è pervenuto in **piena quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni al sig. [...omissis.....] esecutato, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:

### **Iscrizione contro nn. 10928/50005 del 19.11.2009 (vediallegatoincopia)**

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 19.11.2009, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ] esecutato + 1**

### **Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013(vediallegatoincopia)**

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis..... ] esecutato + 1**



**Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1.

**Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi atto allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis. ....] esecutato + 1



## APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19-20-22

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che i terreni oggetto di procedura esecutiva di cui al lotto n.6 e riportati in Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca (Cellole), al Foglio 101 particella 19-20 e 22 sono pervenuti in **piena quota di proprietà di 1/2**, essendo l'esecutato coniugato ed in regime di comunione legale dei beni al sig. [...omissis.....] esecutato, nato a Formia (LT) ed alla data del **03.04.2019** (data di ultima ispezione effettuata **dallo scrivente**) risultano di sua esclusiva proprietà, in forza di:

**Iscrizione contro nn. 231/3264 del 25.01.2013 (vedialegatoincopia)**

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Cellole – catastalmente Sessa Aurunca del 25.01.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1**

**Trascrizione contro nn. 17273/23062 del 02.07.2013 (vedi allegato in copia)**

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 02.07.2013, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1.**



**Trascrizione contro nn. 4530/5849 del 23.02.2016 (vedi atto allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 23.02.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 29197/38827 del 01.12.2016 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 01.12.2016, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1

**Trascrizione contro nn. 17009/21532 del 20.06.2018 (vedi allegato in copia)**

Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili siti in Cellole - catastalmente Sessa Aurunca del 20.06.2018, per la quota di proprietà pari ad 1/2 del sig. [...omissis.....] esecutato + 1



---

STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATA [...omissis.....].



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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39



della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

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 abusive 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.

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole si è accertato che i dati catastali identificano esattamente le particelle nr. 1 e nr. 29 (foglio 125), nr. 12, nr. 32, nr. 19, nr. 20 e nr. 21 (foglio 101) e si presume siano conformi a quanto riscontrato in sede di accesso. Non esistendo alcuna planimetria catastale dell'unità immobiliare lo scrivente non ha potuto verificare eventuali **difformità planimetriche**. Si deduce che i terreni siano regolari dal punto di vista urbanistico

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellole si è accertato che i dati catastali non identificano esattamente la particella 5059 sub. 1 (tettoia), vi sono delle difformità planimetriche riscontrate in ordine alla diversa configurazione e destinazione d'uso del piano terra (tettoia) esistente, non identificano altresì la particella 5059 sub. 3, vi sono delle difformità planimetriche riscontrate in ordine alla diversa configurazione degli spazi interni. Confrontando la planimetria catastale dell'unità



immobiliare sub. 3 con il rilievo effettuato in sede di accesso, si precisa che esistono **difformità planimetriche** relative alla divisione degli spazi interni. Per cui, si può affermare che i cespiti sono regolari dal punto di vista urbanistico.

#### **TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1**

Dal confronto con le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, quindi, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

#### **TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29**

Dal confronto con le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, quindi, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

#### **IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 sub. 1-3**

Dal confronto con le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati in sede di accesso, risultano difformità per il subalterno nr. 1.

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione e destinazione del piano terra (tettoia), già descritto precedentemente;

Dal confronto con le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati in sede di accesso, risultano difformità per il subalterno nr. 3.

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione degli spazi interni.

Per cui, al fine di rendere conformi i dati catastali alle consistenze esistenti e riscontrate in sede di accesso, andrebbero redatti due documenti di aggiornamento Docfa con una diversa distribuzione degli spazi del subalterno 1 e del subalterno 3. Per tali variazioni si stimano costi per € 800,00 comprensivi di spese, diritti ed onorari. Per il sub. 1 è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto trattasi di opere interne, ma, poiché riguardano anche parti strutturali (chiusura di una parte del locale destinato a tettoia), bisogna presentare una pratica anche al Genio Civile di Caserta. Quindi in definitiva si stimano costi presunti per € 3.500,00 comprensivi di spese, onorari ed oblazioni necessari a ripristinare la regolarità del cespite.



### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32

Dal confronto con le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, quindi, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

Dal confronto con le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, quindi, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

### APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19-20-22

Dal confronto con le planimetrie catastali non si evidenziano difformità, quindi, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale delle particelle nr. 19, nr. 20 e nr. 22..

#### **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.).

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1

Il terreno di cui al lotto n. 1 risulta ufficialmente occupato dal debitore esecutato.

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29

Il terreno di cui al lotto n. 2 risulta ufficialmente occupato dal debitore esecutato.

### IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 sub. 1-3



Le unità immobiliari di cui al lotto n. 3 risultano ufficialmente occupate dal debitore esecutato.

#### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32

Il terreno di cui al lotto n. 4 risulta ufficialmente occupato dal debitore esecutato.

#### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

Il terreno di cui al lotto n. 4 risulta ufficialmente occupato dal debitore esecutato.

#### APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19-20-22

I terreni di cui al lotto n. 6 risultano ufficialmente occupati dal debitore esecutato.

#### 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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - 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;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);



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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere, ed alla data del 03/04/2019 è emerso che i beni oggetto della presente Relazione di Stima, sono gravate dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1**

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

Nessuno

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

	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<b>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</b> (trascrizione nn. 17273/23062 del 02.07.2013 + nn. 4530/5849 del 23.02.2016 + nn 29197/38827 del 01.12.2016 + nn. 17009/21532 del 20.06.2018. Pignoramento alla base della procedura.	[...omissis. ... .] (esecutato )	***** (creditore procedente)	Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 125 particella 1	1/2 della piena proprietà
2	<b>Iscrizione contro Ipoteca Giudiziale</b> (iscrizione nn. 231/3264 del 25.01.2013). Ipoteca giudiziale del 25.01.2013.	[...omissis. ... .] (esecutato )	***** (creditore procedente)	Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 125 particella 1	1/2 della piena proprietà



TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29

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

Nessuno

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

	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<b>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</b> (trascrizione nn. 17273/23062 del 02.07.2013 + nn. 4530/5849 del 23.02.2016 + nn 29197/38827 del 01.12.2016 + nn. 17009/21532 del 20.06.2018. Pignoramento alla base della procedura.	[...omissis. ... .] (esecutato )	***** ** (creditore procedente)	Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 125 particella 29	1/2 della piena proprietà
2	<b>Iscrizione contro Ipoteca Giudiziale</b> (iscrizione nn. 231/3264 del 25.01.2013). Ipoteca giudiziale del 25.01.2013.	[...omissis. ... .] (esecutato )	***** (creditore procedente)	Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 125 particella 29	1/2 della piena proprietà



**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 sub 1- 3**

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

Nessuno

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

	<b>TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>IMMOBILI GRAVATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
<b>1</b>	<p><b><u>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</u></b>                      (trascrizione nn. 17273/23062 del 02.07.2013 + nn 24428/33302 del 09.10.2013 + nn. 4530/5849 del 23.02.2016 + nn 29197/38827 del 01.12.2016 + nn.17009/21532 del 20.06.2018. Pignoramento alla base della procedura.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Fabbricati  Foglio 102 particella 5059 sub. 1-3</p>	<p><b>1/1</b> della piena proprietà</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Iscrizione contro Ipoteca Giudiziale</u></b> (iscrizione nn. 231/3264 del 25.01.2013). Ipoteca giudiziale del 25.01.2013.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Fabbricati  Foglio 102 particella 5059 sub. 1-3</p>	<p><b>1/1</b> della piena proprietà</p>



**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32**

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

Nessuno

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

	<b>TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>IMMOBILI GRAVATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
<b>1</b>	<p><b>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</b> (trascrizione nn. 17273/23062 del 02.07.2013 + nn. 4530/5849 del 23.02.2016 + nn 29197/38827 del 01.12.2016 + nn. 17009/21532 del 20.06.2018. Pignoramento alla base della procedura.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 101 particella 32</p>	<p><b>1/2</b> della piena proprietà</p>
<b>2</b>	<p><b>Iscrizione contro Ipoteca Volontaria + Ipoteca Giudiziale</b> (iscrizione nn. 10928/50005 del 19.11.2009 + nn. 231/3264 del 25.01.2013.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 101 particella 32</p>	<p><b>1/2</b> della piena proprietà</p>



**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12**

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

Nessuno

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

	<b>TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>IMMOBILI GRAVATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
<b>1</b>	<p><b><u>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</u></b>                      (trascrizione nn. 17273/23062 del                      02.07.2013 + nn. 4530/5849 del                      23.02.2016 + nn 29197/38827 del                      01.12.2016 + nn. 17009/21532                      del 20.06.2018. Pignoramento                      alla base della procedura.</p>	<p>[...omissis.                      ...                      .]                      (esecutato                      )</p>	<p>*****                      (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa                      Aurunca)                      Catasto Terreni                        Foglio 101                      particella 12</p>	<p><b>1/2</b>                      della                      piena                      proprietà</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Iscrizione contro Ipoteca Volontaria + Ipoteca Giudiziale</u></b> (iscrizione nn.                      10928/50005 del 19.11.2009 +                      nn. 231/3264 del 25.01.2013.</p>	<p>[...omissis.                      ...                      .]                      (esecutato                      )</p>	<p>*****                      (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa                      Aurunca)                      Catasto Terreni                        Foglio 101                      particella 12</p>	<p><b>1/2</b>                      della                      piena                      proprietà</p>



**TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19 – 20 - 22**

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

Nessuno

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

	<b>TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>IMMOBILI GRAVATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
<b>1</b>	<p><b><u>Trascrizioni contro Pignoramento immobili</u></b> (trascrizione nn. 17273/23062 del 02.07.2013 + nn. 4530/5849 del 23.02.2016 + nn 29197/38827 del 01.12.2016 + nn. 17009/21532 del 20.06.2018. Pignoramento alla base della procedura.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 101 particelle 19-20-22</p>	<p><b>1/2</b> della piena proprietà</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Iscrizione contro Ipoteca Giudiziale</u></b> (iscrizione nn. 231/3264 del 25.01.2013). Ipoteca giudiziale del 25.01.2013.</p>	<p>[...omissis. ... .] (esecutato )</p>	<p>***** (creditore procedente)</p>	<p>Cellole (Sessa Aurunca) Catasto Terreni  Foglio 101 particelle 19-20-22</p>	<p><b>1/2</b> della piena proprietà</p>



**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.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cellole è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che il fabbricato dove sono posto i beni pignorati (p.IIa 5059 sub. 1 e 3) è stato edificato su terreno Ente Urbano e non ricade su aree o suoli demaniali.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune capoluogo di Cellole -catastalmente Sessa Aurunca **non vi sono fondi gravati da usi civici.**

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

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

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

Il bene di cui al lotto n. 3 è parte distinta di un fabbricato, ove l'esecutato, ha riferito in sede di accesso che non sussiste nessun condominio, essendo lo stesso proprietario con la sua famiglia dell'intero stabile.



#### **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.

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 1 FOGLIO 125 P.LLA 1

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un terreno seminativo si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetica basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato immobiliare che identificano le caratteristiche del bene in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con la tabella dei valori medi annui 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 ed infine alla valutazione secondo il reddito domenicale rivalutato. La media tra i tre valori determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

##### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Casa.it Annuncio Rif.: 041120181	€ 20.000,00	6329	€ 3,16
Casa.it Annuncio Rif. 031020171	€ 13.000,00	4585	€ 2,83
Commerciale.it Annuncio Rif. V1698	€ 28.000,00	6000	€ 4,66
<b>media</b>			<b>€ 3,55</b>



Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) **di €/mq 3,55 come sopra evidenziato.**

Quindi si ha un valore di:

Superficie complessiva di 13.560 mq x 3,55/mq = € 48.138,00

**Il valore di stima sintetica è = € 48.138,00**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.)

Secondo la tabella dei valori medi anno 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 (Comuni di Cellole e Sessa Aurunca) risulta che per la destinazione "Seminativo" abbiamo:  $25.689,00 / 10.000 \times 13.560 = € 34.834,28$

**Il valore fondiario è pari ad € 34.834,28**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IIL REDDITO DOMENICALE RIVALUTATO

Consideriamo i valori dei terreni agricoli, cioè applichiamo all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, quindi per il terreno in questione si ha:

Superficie complessiva di 13.560 mq (ha 1 are 35 ca 60) per un complessivo Reddito Dominicale € 189,09 ed un Reddito Agrario di € 77,03 ubicato nel comune di Sessa Aurunca. La rendita domenicale va aumentata del 5% ( art.3 comma 48 Legge n. 662/96)

R.D. € 189,09 + 5% = 198,54;

Trattandosi di un terreno agricolo seminativo, al reddito domenicale va aggiunto il 25 % di rivalutazione X il 75 coeff.

Quindi:

R.D. 198,54 + 25 % di rivalutazione = € 248,175 X 75 coeff. = **€ 18.613,12**



Pertanto, il risultato conclusivo può essere fatto pari alla media fra tre risultati di stima, concorrendo tale calcolo alla riduzione dell'errore.

Si ha in conclusione:

$$48.138,00 + 34.834,28 + 18.613,12 = 101.584,40/3 = \text{€ } 33.861,80$$

Si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 33.862,00**, approssimato per eccesso in cifra tonda

### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 2 FOGLIO 125 P.LLA 29

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un terreno seminativo si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetica basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato immobiliare che identificano le caratteristiche del bene in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con la tabella dei valori medi annui 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 ed infine alla valutazione secondo il reddito domenicale rivalutato. La media tra i tre valori determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

##### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Casa.it Annuncio Rif.: 041120181	<b>€ 20.000,00</b>	<b>6329</b>	€ 3,16
Casa.it Annuncio Rif. 031020171	<b>€ 13.000,00</b>	<b>4585</b>	€ 2,83
Commerciale.it Annuncio Rif. V1698	<b>€ 28.000,00</b>	<b>6000</b>	€ 4,66
<b>media</b>			<b>€ 3,55</b>



Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) **di €/mq 3,55 come sopra evidenziato.**

Quindi si ha un valore di:

Superficie complessiva di 10.818,00 mq x 3,55/mq = € 38.403,90

**Il valore di stima sintetica è = € 38.403,90**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.)

Secondo la tabella dei valori medi anno 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 (Comuni di Cellole e Sessa Aurunca) risulta che per la destinazione "Seminativo" abbiamo:  $25.689,00 / 10.000 \times 10.818,00 = € 27.790,36$

**Il valore fondiario è pari ad € 27.790,00**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IL REDDITO DOMENICALE RIVALUTATO

Consideriamo i valori dei terreni agricoli, cioè applichiamo all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, quindi per il terreno in questione si ha:

Superficie complessiva di 10.818 mq (ha 1 are 08 ca 18) per un complessivo Reddito Dominicale € 150,85 ed un Reddito Agrario di € 61,46 ubicato nel comune di Sessa Aurunca. La rendita domenicale va aumentata del 5% (art.3 comma 48 Legge n. 662/96)

R.D. € 150,85 + 5% = 158,39

Trattandosi di un terreno agricolo seminativo, al reddito domenicale va aggiunto il 25 % di rivalutazione X il 75 coeff.

Quindi:

R.D. 158,85 + 25 % di rivalutazione = € 198,56 X 75 coeff. = **€ 14.892,00**

Pertanto, il risultato conclusivo può essere fatto pari alla media fra tre risultati di stima, concorrendo



tale calcolo alla riduzione dell'errore.

Si ha in conclusione:

$$€ 38.403,90 + € 27.790,00 + € 14.892,00 = 81.085,90/3 = € 27.028,63$$

Si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 27.029,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.

### IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 3 FOGLIO 102 P.LLA 5059 sub 1 - 3

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un locale tettoia ed un locale magazzino si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA SUB. 1

##### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Regno Casa Annuncio Rif. 386741 loc	€ 2000,00	27	€ 74,07
Risorse immobiliari Annuncio Rif. RI-CV232	€ 465.000,00	2760	€ 168,50
<b>media</b>			<b>€ 121,30</b>



Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 121,30 come sopra evidenziato**.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

### Stima punti di merito

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	



ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10

Misto Calcestruzzo - muratura	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20

Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,00
AMBIENTALI	medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocri	0,80
TIPOLOGICHE	Fabbricato di popolare	0,80



MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Misto Calcestruzzo - muratura	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	terra	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso ai debitori	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		<b>0,93</b>

Quindi

$V_m/mq = € 121,30 \times 0,93 = €/mq 112,80$  approssimabile € 113,00

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 113,00 \times 132$  (superficie tettoia) = **€ 14.916,00**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

$R_t$  reddito lordo totale : pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m **304** (circa € 2,30 /m x mq)

canone mensile € 304 x 12 mesi (rate anticipate) = **€ 3.648,00**



Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile (Q), tributi (Tr), sfitti (Sf) ed interessi (I) per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 30% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$$

\* circa 30%

$$\text{sommano } B_f = 3.648,00 (R_{lt})^* - 30 \% = \text{€ } 2.553,60$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione del cespite, può essere quantificato in 24 %.

$$r = R_n / V_m = (3.648,00 \text{ €} / \text{€ } 14.916,00) = 24\%,$$

Valore di capitalizzazione del reddito

$$V_0 = B_f / r = \text{€ } 10.640,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di

**€ 10.640,00**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

**a) valore per capitalizzazione di reddito = € 10.640,00**

**b) valore di mercato per comparazione dei beni € 14.916,00**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso come **unico lotto commerciale** è quindi di:

$$\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 10.640,00 + \text{€ } 14.916,00) / 2 = \text{€ } 12.778,00$$

A tale valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione amministrativa, catastale.



Per cui:

- Presentazione Permesso a Costruire in Sanatoria Comune di Sessa Aurunca.  
Presentazione Pratica Genio Civile di Caserta € 3.500,00
- Regolarizzazione catastale Docfa € 800,00

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché

per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

**Valore a base d'asta = (€ 12.778,00 - € 3.500,00 - € 800,00) x 0,85 = € 7.206,30**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 7.206,30.**

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA SUB. 3

#### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Regno Casa Annuncio Rif. 386741 loc	€ 2000,00	27	€ 74,07
Subito.it Annuncio Rif.ID.2911664398	25.000,00	50	€ 500,00
<b>media</b>			<b>€ 287,00</b>

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro disuperficie commerciale) **di €/mq 287,00 come sopra evidenziato.**

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.



Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

**Stima punti di merito**

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10



Misto Calcestruzzo - muratura	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20

Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,00
AMBIENTALI	Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocri	0,80
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo rurale	0,70
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Misto Calcestruzzo - muratura	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	seminterrato	0,80
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso ai debitori	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,88</b>

Quindi

$$V_m/mq = \text{€ } 287,00 \times 0,88 = \text{€}/mq \text{ } 252,56 \text{ approssimabile € } 253,00$$



---

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \ 253,00 \times 124,34 \ (\text{superficie deposita}) = \text{€} \ 31.458,02$$

#### PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

$R_{lt}$  *reddito lordo totale* : pari al canone annuo di affitto stimato di circa €/m **261,00** (circa € 2,1 /m x mq)

$$\text{canone mensile € } 261,00 \times 12 \text{ mesi (rate anticipate) = € } 3.132,00$$

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile (Q), tributi (Tr), sfitti (Sf) ed interessi (I) per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 30% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$$

\* circa 30%

$$\text{sommano } B_f = 3.132,00 \ (R_{lt}) \ * \ - \ 30 \ \% = \text{€ } 2.192,40$$



Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione del cespite, può essere quantificato in 9,0 %.

$$r = R_n / V_m = (3.132,00 \text{ €} / \text{€} 31.458,02) = 9 \%,$$

Valore di capitalizzazione del reddito

$$V_0 = B_f / r = \text{€} 24.360,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 24.360,00**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

c) valore per capitalizzazione di reddito = **€ 24.360,00**

d) valore di mercato per comparazione dei beni **€ 31.458,02**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso come **unico lotto commerciale** è quindi di:

$$\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€} 24.360,00 + \text{€} 31.458,02) / 2 = \text{€} \underline{27.909,01}$$

A tale valore vanno dettratti i costi per la regolarizzazione amministrativa, catastale.

Per cui:

- Regolarizzazione catastale Docfa **€ 800,00**

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché

per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.).

$$\text{Valore a base d'asta} = (\text{€} \underline{27.909,01} - \text{€} 800,00) \times 0,85 = \text{€} \underline{23.043,00}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 23.043,00.**



Pertanto sommando i prezzi di stima dei sub 1 e 3, abbiamo come prezzo base per la vendita dei due beni sopra descritti, fissato in definitiva in (€ 23.043,00 + € 7.206,30) = € 30.249,30 approssimato per eccesso ad € 30.250,00.

#### TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 4 FOGLIO 101 P.LLA 32

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un terreno seminativo si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetica basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato immobiliare che identificano le caratteristiche del bene in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con la tabella dei valori medi annui 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 ed infine alla valutazione secondo il reddito domenicale rivalutato. La media tra i tre valori determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

##### Acquisizione dati

<b>fonte</b>	<b>Valore €</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario €/mq</b>
Casa.it Annuncio Rif.: 041120181	<b>€ 20.000,00</b>	<b>6329</b>	€ 3,16
Casa.it Annuncio Rif. 031020171	<b>€ 13.000,00</b>	<b>4585</b>	€ 2,83
Commerciale.it Annuncio Rif. V1698	<b>€ 28.000,00</b>	<b>6000</b>	€ 4,66
<b>media</b>			<b>€ 3,55</b>

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di



superficie commerciale) di €/mq 3,55 come sopra evidenziato.

Quindi si ha un valore di:

Superficie complessiva di 7.100 mq x 3,55/mq = € 25.205,00

**Il valore di stima sintetica è = € 25.205,00**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.)

Secondo la tabella dei valori medi anno 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 (Comuni di Cellole e Sessa Aurunca) risulta che per la destinazione

“Seminativo” abbiamo:  $25.689,00 / 10.000 \times 7.100 = € 18.239,19$

**Il valore fondiario è pari ad € 18.239,19**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IL REDDITO DOMENICALE RIVALUTATO

Consideriamo i valori dei terreni agricoli, cioè applichiamo all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, quindi per il terreno in questione si ha:

Superficie complessiva di 7.100 mq (ha are 71 ca 00) per un complessivo Reddito Dominicale € 99,00 ed un Reddito Agrario di € 40,34 ubicato nel comune di Sessa Aurunca. La rendita domenicale va aumentata del 5% (art.3 comma 48 Legge n. 662/96)

R.D. € 99,00 + 5% = 103,95

Trattandosi di un terreno agricolo seminativo, al reddito domenicale va aggiunto il 25 % di rivalutazione X il 75 coeff.

Quindi:

R.D. 103,95 + 25 % di rivalutazione = € 129,93 X 75 coeff. = **€ 9.744,75**

Pertanto, il risultato conclusivo può essere fatto pari alla media fra tre risultati di stima, concorrendo tale calcolo alla riduzione dell'errore.

Si ha in conclusione:

**€ 25.205,00 + 18.239,19 + € 9.744,75 = 53.188,94/3 = € 17.729,64**

Si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 17.730,00.**



## TERRENO DI CUI AL LOTTO N. 5 FOGLIO 101 P.LLA 12

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un terreno seminativo si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetica basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato immobiliare che identificano le caratteristiche del bene in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con la tabella dei valori medi annui 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 ed infine alla valutazione secondo il reddito domenicale rivalutato. La media tra i tre valori determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

#### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Casa.it Annuncio Rif.: 041120181	€ 20.000,00	6329	€ 3,16
Casa.it Annuncio Rif. 031020171	€ 13.000,00	4585	€ 2,83
Commerciale.it Annuncio Rif. V1698	€ 28.000,00	6000	€ 4,66
<b>media</b>			<b>€ 3,55</b>

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) **di €/mq 3,55 come sopra evidenziato.**

Quindi si ha un valore di:



Superficie complessiva di 13.641 mq x 3,55/mq = € 48.425,55

**Il valore di stima sintetica è = € 48.425,55**

PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.)

Secondo la tabella dei valori medi anno 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 (Comuni di Cellole e Sessa Aurunca) risulta che per la destinazione "Seminativo" abbiamo:  $25.689,00 / 10.000 \times 13.641 = € 35.042,36$

**Il valore fondiario è pari ad € 35.042,36**

PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IL REDDITO DOMENICALE RIVALUTATO

Consideriamo i valori dei terreni agricoli, cioè applichiamo all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, quindi per il terreno in questione si ha:

Superficie complessiva di 13.641 mq (ha 1 are 36 ca 41) per un complessivo Reddito Dominicale € 190,21 ed un Reddito Agrario di € 77,49 ubicato nel comune di Sessa Aurunca. La rendita domenicale va aumentata del 5% (art.3 comma 48 Legge n. 662/96)

R.D. € 190,21 + 5% = € 199,72

Trattandosi di un terreno agricolo seminativo, al reddito domenicale va aggiunto il 25 % di rivalutazione X il 75 coeff.

Quindi:

R.D. 199,72 + 25 % di rivalutazione = € 249,65 X 75 coeff. = **€ 18.723,75**

Pertanto, il risultato conclusivo può essere fatto pari alla media fra tre risultati di stima, concorrendo tale calcolo alla riduzione dell'errore.

Si ha in conclusione:

$€ 48.425,55 + 35.042,36 + € 18.723,75 = 102.191,66/3 = € 34.063,88$

Si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti**

**il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 34.064,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.

**APPEZZAMENTO DI CUI AL LOTTO N. 6 FOGLIO 101 P.LLA 19 - 20 - 22**



Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un terreno seminativo si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima sintetica basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato immobiliare che identificano le caratteristiche del bene in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con la tabella dei valori medi annui 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 ed infine alla valutazione secondo il reddito domenicale rivalutato. La media tra i tre valori determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

#### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

##### Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
Casa.it Annuncio Rif.: 041120181	<b>€ 20.000,00</b>	<b>6329</b>	€ 3,16
Casa.it Annuncio Rif. 031020171	<b>€ 13.000,00</b>	<b>4585</b>	€ 2,83
Commerciale.it Annuncio Rif. V1698	<b>€ 28.000,00</b>	<b>6000</b>	€ 4,66
<b>media</b>			<b>€ 3,55</b>

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative ad unità immobiliari simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro disuperficie commerciale) di **€/mq 3,55 come sopra evidenziato.**

Quindi si ha un valore di:

Superficie complessiva di 8.144 mq x 3,55/mq = € 28.911,20

**Il valore di stima sintetica è = € 28.911,20**



### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.)

Secondo la tabella dei valori medi anno 2018 dei terreni agricoli della regione Campania e precisamente per la zona 6 (Comuni di Cellole e Sessa Aurunca) risulta che per la destinazione "Seminativo" abbiamo:  $25.689,00 / 10.000 \times 8.144 = \text{€ } 20.921,12$

**Il valore fondiario è pari ad € 20.921,12**

### PROCEDIMENTO DI STIMA SECONDO IL REDDITO DOMENICALE RIVALUTATO

Consideriamo i valori dei terreni agricoli, cioè applichiamo all'ammontare del reddito domenicale risultante in catasto, quindi per il terreno in questione si ha:

Superficie complessiva di 8.144 mq (ha are 81 ca 44) per un complessivo Reddito Dominicale € **94,87** ed un Reddito Agrario di € 38,64 ubicato nel comune di Sessa Aurunca. La rendita domenicale va aumentata del 5% ( art.3 comma 48 Legge n. 662/96)

R.D. € 94,87 + 5% = 99,61

Trattandosi di un terreno agricolo seminativo, al reddito domenicale va aggiunto il 25 % di rivalutazione X il 75 coeff.

Quindi:

R.D. 99,61 + 25 % di rivalutazione = € 124,51 X 75 coeff. = **€ 9.338,25**

Pertanto, il risultato conclusivo può essere fatto pari alla media fra tre risultati di stima, concorrendo tale calcolo alla riduzione dell'errore.

Si ha in conclusione:

$\text{€ } 28.911,20 + \text{€ } 20.921,12 + \text{€ } 9.338,25 = 59.170,57/3 = \text{€ } 19.723,52$

Si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in definitiva in € 19.723,00.**

#### **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).

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



I beni di cui ai lotti nr. 1-2-4-5-6 sono per quota 1/2 proprietà del debitore esecutato, infatti, nel pignoramento i beni sono stati pignorati correttamente per la quota di proprietà. Il bene di cui al lotto n. 3 è per quota 1/1 proprietà del debitore esecutato, essendo il bene pervenuto per successione, dopo la morte del proprio padre e per atto di rinuncia degli altri eredi, nel pignoramento il bene è stato pignorato correttamente per l'intera quota di proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle informazioni acquisite è emerso che il sig. [...**OMISSIS** ....] (esecutato), **ha contratto matrimonio il 26/09/1999** in Sessa Aurunca (CE), con la sig.ra [...omissis. ...], così come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Sessa Aurunca (che si allega) ove non risultano annotazioni a margine.



## RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

LOTTO N. 1	
Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2</b>
Tipo di bene	Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.560, confinante con particella 29, particella 25 e con strada Vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca, Foglio 125, particella 1</b> , classe 2, superficie catastale 13.560,00, Reddito Dominicale € 189,09, Reddito Agrario € 77,03; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Estremi Urbanistici	I terreni nella zona risultano in parte in “zona agricola” ed in parte in “zona destinata alle attrezzature sociali e per l’industria”, come si evince dalla destinazione urbanistica della zona secondo il P.D.F approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l’area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.
Prezzo a base d’asta	<b>€ 33.862,00</b>



LOTTO N. 2	
Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2</b>
Tipo di bene	Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 10.818, confinante con particella 1 e con strada Vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca, Foglio 125, particella 29</b> , classe 2, superficie catastale 10.818, Reddito Dominicale € 150,85, Reddito Agrario € 61,46; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Estremi Urbanistici	I terreni nella zona risultano in parte in “zona agricola” ed in parte in “zona destinata alle attrezzature sociali e per l’industria”, come si evince dalla destinazione urbanistica della zona secondo il P.D.F approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l’area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.
Prezzo a base d’asta	<b>€ 27.029,00</b>



LOTTO N. 3	
Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/1</b>
Tipo di immobile	Gli immobili di cui al presente lotto n. 3 sono composti da: - un locale tettoia posto al piano terra della superficie di circa mq 200 e da un locale magazzino posto al piano S1 della consistenza di 113 mq. Il tutto è sito nel Comune di Cellole (CE), in località Casamare ed è ubicato sulla principale arteria della zona, Via Provinciale Campo Felice; confinante nell'insieme con Via Campo Felice, particella 152, particella 38, particella 113 e particella 5060, salvo se altri.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in <b>Catasto Fabbricati al Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca, Foglio 102, particella 5059 <u>subalterno 1</u>, categoria C/7, classe U, consistenza 28,00 mq, rendita € 175,60 e <u>subalterno 3</u>, categoria C/2, classe 2, consistenza 113 mq, rendita € 122,56</b> ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto per il locale tettoia sub.1 alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione e destinazione del piano terra.
Estremi Urbanistici	Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti all'esecuta sig. [...omissis. ] per successione, dopo la morte del proprio padre e per atto di rinuncia degli altri eredi. Vi sono delle difformità in ordine alla diversa configurazione e destinazione del piano terra per il locale tettoia contraddistinto con il sub. 1, di cui è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi. Non vi sono difformità per il locale magazzino sub.3.
Prezzo a base d'asta	<b>€ 30.250,00</b>



**LOTTO N. 4**

Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2</b>
Tipo di bene	Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 7.100, confinante con particella 38, particella 57, particella 12 e con strada Vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca, Foglio 101, particella 32</b> , classe 2, superficie catastale 7.100, Reddito Dominicale € 99,00, Reddito Agrario € 40,34; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Estremi Urbanistici	I terreni nella zona risultano in parte in “zona agricola” ed in parte in “zona destinata alle attrezzature sociali e per l’industria”, come si evince dalla destinazione urbanistica della zona secondo il P.D.F approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l’area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.
Prezzo a base d’asta	<b>€ 17.730,00</b>



**LOTTO N. 5**

Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2</b>
Tipo di bene	Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 13.641, confinante con particella 32, particella 28 e con strada vicinale sui due lati, salvo se altri. Il tutto sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferica a ridosso della principale arteria della zona, la Provinciale Campo Felice.
Estremi Catastali	Il tutto riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Cellole – catastalmente Sessa Aurunca, Foglio 101, particella 12</b> , classe 2, superficie catastale 13.641, Reddito Dominicale € 190,21, Reddito Agrario € 77,49; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Estremi Urbanistici	I terreni nella zona risultano in parte in “zona agricola” ed in parte in “zona destinata alle attrezzature sociali e per l’industria”, come si evince dalla destinazione urbanistica della zona secondo il P.D.F approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l’area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.
Prezzo a base d’asta	<b>€ 34.064,00</b>



**LOTTO N. 6**

Diritto Reale	<b>QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2</b>
Tipo di bene	<p>Appezamento di terreno della superficie complessiva di circa mq 8.144 con sovrastante fabbricato diruto, composto da: - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 140 - - terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 6.660 - fabbricato rurale diruto della superficie di circa mq 1.344, il tutto confinante con particella 5004, particella 16, particella 21, particella 18, particella 5009 e particella 5007, salvo se altri. L'appezzamento di terreno è sito nel Comune di Cellole (CE) ed è ubicato in una zona periferia, a ridosso della principale arteria di collegamento della zona, la Via Provinciale Campo Felice.</p>
Estremi Catastali	<p>Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 140, riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 19</b>, classe 2, superficie catastale 140 mq, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 0,80;</p> <p>Terreno seminativo di classe 2 della superficie di circa mq 6.660, riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 20</b>, classe 2, sup. catastale 6.660 mq, Reddito Dominicale € 92,87, Reddito Agrario € 37,84;</p> <p>Fabbricato rurale diruto della superficie di circa mq 1.344, riportato in <b>Catasto Terreni al Comune di Sessa Aurunca, Foglio 101 particella 22</b>, superficie catastale 1.344 mq, senza alcuna rendita; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</p>
Estremi Urbanistici	<p>I terreni nella zona risultano in parte in "zona agricola" ed in parte in "zona destinata alle attrezzature sociali e per l'industria", come si evince dalla destinazione urbanistica della zona secondo il P.D.F approvato dalla Giunta Regionale della Campania in data 14.04.1972. La zona è racchiusa da un vasto territorio tutto agricolo e senza viabilità idonea, senza essere servita da servizi pubblici quali acquedotto - fognatura ed impianti di depurazione, oltre ad essere lontana dai centri abitati, quindi, ritengo che l'area oggetto di valutazione risulti critica per uno sviluppo industriale. Esistono ad oggi solo terreni coltivati o a seminativo o a pascolo, molti altri sono addirittura incolti.</p>
Prezzo a base d'asta	<b>€ 19.723,00</b>



---

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, Aprile 2019.

**L'Esperto**  
arch. Antonio NUZZOLO



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Allegato fotografico;
- 2) Copia del verbale del primo accesso del 11.01.2019 redatto in sede di sopralluogo con il Custode Giudiziario;
- 3) Copia del verbale del secondo accesso del 01.02.2019 redatto in sede di sopralluogo;
- 4) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.125 particella 1;
- 5) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.125 particella 29;
- 6) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.102 particella 5059 subalterno 1;
- 7) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.102 particella 5059 subalterno 3;
- 8) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.101 particella 32;
- 9) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.101 particella 12;
- 10) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.101 particella 19;
- 11) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.101 particella 20;
- 12) Visura catastale storica dell'unità immobiliare F.101 particella 22;
- 13) Estratto di mappa area interessata scala 1:4000;
- 14) Estratto Valori Agricolo Medi della Provincia di Caserta anno 2018;
- 15) Planimetria Catastale delle unità F.102 particella 5059 sub.1 - planimetria assente;
- 16) Planimetria Catastale delle unità F.102 particella 5059 sub.3;
- 17) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome del debitore esecutato;
- 18) Trascrizione nn. 17009/21532 del 20.06.2018;
- 19) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dei beni a nome del debitore esecutato;
- 20) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 125 particella 29;
- 21) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto fabbr. foglio 102 part.lla 5059 sub. 1-3;
- 22) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 101 particella 32;
- 23) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 101 particella 12;
- 24) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 101 particella 19;
- 25) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 101 particella 20;
- 26) Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari catasto terreni foglio 101 particella 22;
- 27) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca;
- 28) Certificato di residenza storico - dell'esecutato sig. [...omissis....];
- 29) Elaborati grafici di rilievo;
- 30) Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti.

