

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA GIUSEPPINA VECCHIONE

OMISSIS
CONTRO OMISSIS ED OMISSIS
PROCEDURA ESECUTIVA N. 114/2021 RGE

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Vecchione, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 30 dicembre 2021, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 114/2021 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società OMISSIS ____ (già OMISSIS) - cessionaria di OMISSIS - e per essa OMISSIS _____, con sede in OMISSIS alla via OMISSIS, C.F. e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo OMISSIS, P.IVA OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro-tempore, contro i sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS ed OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, entrambi residenti in OMISSIS OMISSIS, alla via OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo n. 19095/2016 del 05/08/2016, RG n. 48316/2016, del Tribunale di OMISSIS, dott.ssa OMISSIS, munito di formula esecutiva in data 28/04/2017, giusta ordinanza di esecutorietà del 04/04/2017.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 01/06/2021.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei diversi beni pignorati e la data del pignoramento, sono intervenute numerose variazioni catastali, che lo scrivente esperto stimatore ritiene opportuno descrivere in maniera dettagliata in risposta al quesito sub 3), distinguendole puntualmente in ragione dei lotti di vendita formati.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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.lla 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.lla, 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.

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, per quanto attiene gli immobili di seguito indicati dal n. 1 al n. 5, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto (06/03/1996).

Quanto, invece, agli immobili di seguito indicati dal n. 6 al n. 9, l'atto di acquisto del 06/03/1996 si riferisce ai terreni su cui risulta edificato il complesso immobiliare, destinato ad attività produttiva, oggetto della procedura esecutiva odierna, in ragione delle variazioni catastali che verranno meglio descritte in risposta al quesito sub. 3).

Anche gli immobili di seguito indicati ai nn. 10 e 11, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto (29/01/1990).

Mentre, per gli immobili di seguito indicati dal n. 12 al n. 23, l'atto di acquisto del 29/01/1990 si riferisce alle p.lle 258-259-261-262-255, le quali hanno dato origine alle p.lle 5076 e 5077, su cui risultano edificate le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Infine, per quel che concerne gli immobili di seguito indicati ai nn. 24 e 25, essi corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto e divisione (13/02/2008).

I beni immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono quelli di seguito riportati.

- **Immobile n. 1. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, riportato al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 53**, seminativo arborato di classe 3, della superficie di are 61,28, reddito dominicale Euro 60,13, reddito agrario 30,07.
- **Immobile n. 2. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, riportato in Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5019**, seminativo di classe 3, della superficie di are 30,78, reddito dominicale Euro 31,79, reddito agrario Euro 15,90.
- **Immobile n. 3. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 404**, seminativo arborato di classe 3, della superficie di are 37,85, reddito dominicale Euro 37,14, reddito agrario Euro 18,57.
- **Immobile n. 4. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 408**, fabbricato urbano da accertare, della superficie di are 0,80.
- **Immobile n. 5. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 409**, seminativo di classe 3, della superficie di are 83,26, reddito dominicale Euro 86,00, reddito agrario Euro 43,00.
- **Immobile n. 6. Capannone ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5274, sub 1**, categoria D/8, rendita catastale Euro 1.024,00.
- **Immobile n. 7. Capannone ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5275, sub. 1**, categoria D/8, rendita catastale Euro 12.851,20.

- **Immobile n. 8. Capannone ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5276, sub. 1**, categoria D/8, rendita catastale Euro 8.780,80.
- **Immobile n. 9. Capannone ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, alla Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5277, sub. 1**, categoria D/8, rendita catastale Euro 2.304,00.
- **Immobile n. 10. Fabbricato rurale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 249**, della superficie di are 0,30.
- **Immobile n. 11. Fabbricato rurale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 250**, della superficie di are 0,47.
- **Immobile n. 12. Unità immobiliare facente parte di fabbricato condominiale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 9**, piano T-1-2, bene non censibile comune ai subalterni 11-12-16-17-18-19 (**scala e corte comune**).
- **Immobile n. 13. Unità immobiliare facente parte di una porzione di fabbricato ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 10**, piano T, bene non censibile comune ai subalterni 13-14-15 (**corte comune**).
- **Immobile n. 14. Locale commerciale facente parte di fabbricato condominiale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 11**, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 156 mq, superficie catastale 168 mq, rendita catastale Euro 1.466,33.
- **Immobile n. 15. Locale commerciale facente parte di fabbricato condominiale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 12**, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superficie catastale 125 mq, rendita catastale Euro 1.149,63.
- **Immobile n. 16. Locale ad uso laboratorio artigianale** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al

- foglio 183, p.IIa 5076, sub. 13**, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 213 mq, superficie catastale 230 mq, rendita catastale Euro 396,02.
- **Immobile n. 17. Locale ad uso laboratorio artigianale e deposito** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 14**, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 668 mq, superficie catastale 681 mq, rendita catastale Euro 2.000,96.
 - **Immobile n. 18. Locale ad uso deposito** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 15**, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 117 mq, superficie catastale 119 mq, rendita catastale Euro 217,53.
 - **Immobile n. 19. Appartamento**, sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 16**, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 167 mq (escluse aree scoperte 162 mq), rendita catastale Euro 377,79.
 - **Immobile n. 20. Appartamento** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 17**, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq (escluse aree scoperte 140 mq), rendita catastale Euro 377,79.
 - **Immobile n. 21. Appartamento** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 18**, piano 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 167 mq (escluse aree scoperte 162 mq), rendita catastale Euro 377,79.
 - **Immobile n. 22. Appartamento**, sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 19**, piano 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq (escluse aree scoperte 140 mq), rendita catastale Euro 377,79.
 - **Immobile n. 23. Appartamento** sito in Sessa Aurunca (CE), alla via Tasso, snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5077, sub. 3**, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq (escluse aree scoperte 126 mq), rendita catastale Euro 369,27.
 - **Immobile n. 24. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) - frazione Carano, località Derola (località Muscarielli Piccoli), alla Strada Provinciale, 283, censito al Catasto Terreni del

Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5217**, seminativo di classe 3, della superficie di are 44,06, reddito dominicale Euro 45,51, reddito agrario 22,76.

- **Immobile n. 25. Terreno** sito in Sessa Aurunca (CE) frazione Carano, località Derola (località Muscarielli Piccoli), alla Strada Provinciale, 283, censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5220**, seminativo di classe 3, della superficie di are 10,37, reddito dominicale Euro 10,71, reddito agrario 5,36.

Con riferimento agli immobili sopra menzionati rispettivamente **al n. 10** e **al n. 11**, si rappresenta che l'esperto stimatore con nota depositata in data 10/06/2022 relazionava circa il mancato rinvenimento dei manufatti (fabbricati rurali) censiti in Catasto Terreni al foglio 183 particelle 249 e 250, in quanto non più esistenti. A seguito di tale segnalazione, in data 21/07/2022 il Giudice dell'Esecuzione disponeva lo stralcio dei fabbricati rurali (Catasto Terreni foglio 183, p.IIe 249 e 250) dall'elaborato peritale.

Inoltre, successivamente, con riferimento agli immobili sopra menzionati rispettivamente **al n. 24** e **al n. 25**, si evidenzia che – a seguito di apposita relazione depositata dall'esperto il 16/11/2022 con la quale segnalava il mancato deposito dell'integrazione documentale ordinata dal G.E. – quest'ultimo emetteva provvedimento di estinzione parziale della presente procedura esecutiva immobiliare, limitatamente ai ridetti beni identificati al Catasto Terreni al foglio 182 particelle 5217 e 5220.

Pertanto, alla luce di quanto riferito, i quattro immobili sopra citati non verranno ulteriormente menzionati nel corpo della relazione e non verranno considerati nella formazione dei lotti di vendita, in quanto i primi due sono stati stralciati dall'elaborato peritale e per gli altri due è stata dichiarata dal G.E. l'inefficacia del pignoramento.

Al fine della corretta individuazione dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione delle foto aeree e delle mappe catastali, con la evidenziazione dei fabbricati di cui essi fanno parte.

Inoltre, alla luce di quanto sin qui riportato, in ragione della tipologia e della consistenza dei beni pignorati – allo scopo di garantire la maggiore appetibilità degli immobili – lo scrivente ritiene opportuna la formazione dei lotti di vendita, come di seguito descritti.

LOTTO N. 1.

Complesso immobiliare destinato ad attività produttiva e articolato in diversi corpi di fabbrica, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, località "Feroni", alla Strada Provinciale

104. Il lotto di vendita si compone di un appezzamento di terreno, costituito da n. 5 particelle, confinante nel suo insieme a nord-ovest con particelle 5018, 5036 e 410, a nord-est con particelle 66, 286, 287, 288 e 289, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037, oltre a diversi manufatti edilizi che ricadono sull'appezzamento di terreno sopra descritto, il tutto analiticamente riportato nell'elenco che segue.



- **Immobilabile n. 1. Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 53**, qualità seminativo arborato di classe 3, are 61,28, reddito dominicale Euro 60,13, reddito agrario Euro 30,07, confinante a nord-ovest con particelle 404 e 5019, a nord-est con particella 409, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particella 5019.
- **Immobilabile n. 2. Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5019**, seminativo di classe 3, della superficie di are 30,78, reddito dominicale Euro 31,79, reddito agrario Euro 15,90, confinante a nord-ovest con particella 5018, a nord-est con particelle 53 e 404, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037.
- **Immobilabile n. 3. Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 404**, seminativo arborato di classe 3, della superficie di are 37,85, reddito dominicale Euro 37,14, reddito agrario Euro 18,57, confinante a nord-ovest con particella 5036, a nord-est con particelle 408 e 409, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037.
- **Immobilabile n. 4. Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 408**, fabbricato urbano da accertare, della superficie di are 0,80,

confinante a nord-ovest con particella 5036, a est con particella 409, a sud-ovest con particella 404.

- **Immobile n. 5. Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 409**, seminativo di classe 3, della superficie di are 83,26, reddito dominicale Euro 86,00, reddito agrario Euro 43,00, confinante a nord-ovest con particelle 408 e 410, a nord-est con particelle 66, 286, 287, 288 e 289, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 404 e 53.

I corpi di fabbrica, invece, risultano censiti in Catasto Fabbricati in n. 4 distinti immobili, come da accatastamento d'ufficio del 29/12/2011, prot. CE0674484, di seguito elencati.

- **Immobile n. 6. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5274, sub 1**, categoria D/8, R.C. Euro 1.024,00.
- **Immobile n. 7. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5275, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 12.851,20.
- **Immobile n. 8. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5276, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 8.780,80.
- **Immobile n. 9. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5277, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 2.304,00.

Si precisa che non sono riportati i confini degli immobili censiti al Catasto Fabbricati perché essi sono stati sommariamente censiti d'ufficio e di essi non esiste un'esatta individuazione fisica e, di conseguenza, neanche una rappresentazione grafica.

Si precisa, altresì, che i cinque terreni sopra citati sono tutti interessati da accertamento da parte dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali (in quanto particelle interessate da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010), unitamente ai fabbricati che vi insistono.

Pertanto, all'esito dell'accatastamento definitivo richiesto dall'Agenzia delle Entrate al soggetto interessato, i fabbricati assumeranno gli identificativi catastali definitivi, come pure categoria, classe e rendita definitiva, oltre che la planimetria catastale (attualmente non ancora presentata in quanto l'accatastamento è avvenuto d'ufficio e non su istanza della parte). Inoltre, per poter consentire la presentazione dei DOGFA di presentazione degli accatastamenti definitivi, sarà necessario procedere innanzitutto alla presentazione delle pratiche PREGEO per il tipo di frazionamento (avente lo scopo di effettuare la fusione dei cinque appezzamenti di terreno in uno solo) e per il tipo mappale (necessario a

effettuare l'inserimento nella mappa catastale della sagoma dei fabbricati) e – conseguentemente – modificare la qualità dei terreni da terreni agricoli a ente urbano. L'attività di aggiornamento catastale descritta avrebbe anche l'ulteriore vantaggio di portare ad un allineamento tra gli identificativi catastali del terreno e quelli dei fabbricati.

Nell'**Allegato n. 1** si riporta l'elaborato grafico di sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale con la evidenziazione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili di cui al Lotto di vendita n. 1.

LOTTE DAL N. 2 AL N. 7.

Le unità immobiliari che costituiscono i lotti di vendita dal n. 2 al n. 7 sono tutte facenti parte di un edificio, articolato su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), avente accesso dalla corte comune, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.



LOTTO N. 2.

- **Immobilie n. 14. Locale commerciale al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 11**, cat. C/1, classe 3, consistenza 156 mq, superficie catastale 168 mq, rendita catastale Euro 1.466,33, confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con sub. 9 (corte comune), a sud-est con sub. 12 (altro locale commerciale), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9 (Immobilie n. 12).

LOTTO N. 3.

- **Immobile n. 15. Locale commerciale al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 12**, cat. C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superficie catastale 125 mq, rendita catastale Euro 1.149,63, confinante a nord-ovest con sub. 11 (altro locale commerciale), a nord-est con sub. 9 (corte comune), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.IIa 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.IIa 5076 sub. 9 (Immobile n. 12).

LOTTO N. 4.

- **Immobile n. 19. Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 16**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con p.IIa 253 (strada), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 17 (altro appartamento), a sud-ovest con p.IIa 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.IIa 5076 sub. 9 (Immobile n. 12).

LOTTO N. 5.

- **Immobile n. 20. Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 17**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con sub. 16 (altro appartamento), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.IIa 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9 (Immobile n. 12).

LOTTO N. 6.

- **Immobile n. 21. Appartamento al piano secondo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 18**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 19 (altro appartamento), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9 (Immobile n. 12).

LOTTO N. 7.

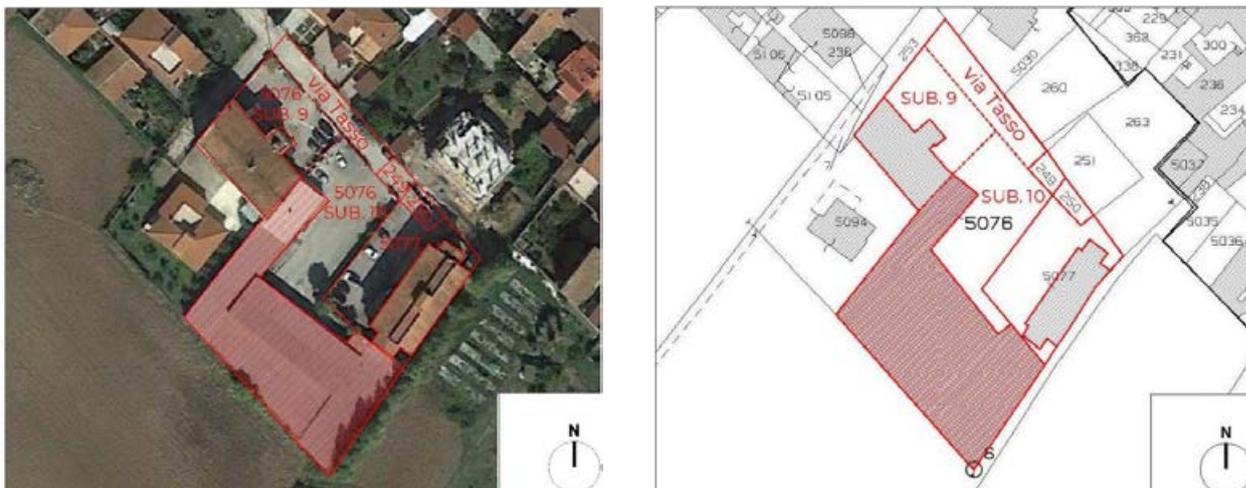
- **Immobile n. 22. Appartamento al piano secondo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 19**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con sub. 18 (altro appartamento), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9 (Immobile n. 12).

Nell'**Allegato n. 2** si riporta l'elaborato grafico di sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale con la evidenziazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui ai lotti di vendita dal n. 2 al n. 7.

LOTTO N. 8.

Le unità immobiliari che costituiscono il lotto di vendita n. 8 consistono in tre unità immobiliari (capannoni e pensiline annesse), che nell'insieme formano un corpo di fabbrica a forma di 'C' che si articola in un solo livello al piano terra, avente accesso dalla corte comune, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.



Le unità immobiliari, di seguito descritte, hanno tutte accesso diretto dalla corte comune.

- **Immobile n. 16. Locale commerciale** (attualmente censito in Catasto come deposito e destinato nella realtà fattuale a laboratorio artigianale), posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 13**, cat. C/2, classe 1, consistenza 213 mq, superficie catastale 230 mq, rendita Euro 396,02, confinante a nord-ovest con p.lla 5094 e con sub. 12 (locale commerciale), a nord-est e a sud-est con sub. 10 (corte comune), a sud-ovest con sub. 14 (altro capannone), facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).
- **Immobile n. 17. Locale commerciale, deposito e tettoia** (attualmente censito in Catasto come deposito e destinato nella realtà fattuale in parte a laboratorio artigianale e in parte a depositi), posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 14**, cat. C/2, classe 4, consistenza 668 mq, superficie catastale 681 mq, rendita Euro 2.000,96, confinante a nord-ovest con p.lla 5094, a nord-est con sub. 10 (corte comune), a sud-est con p.lla 11 e con sub. 15 (altro capannone), a sud-ovest p.lla 11, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).

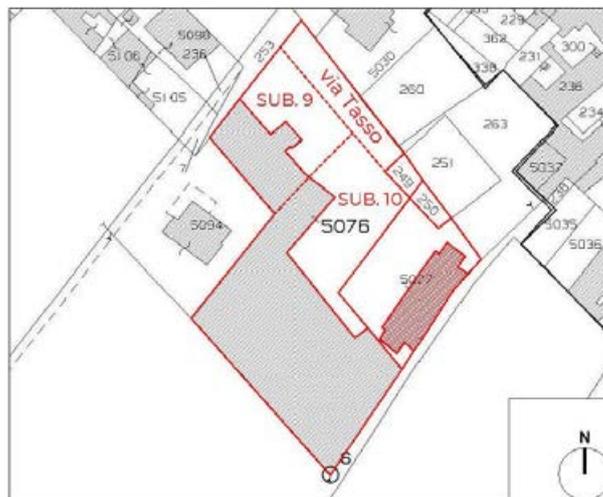
- **Immobile n. 18. Locale ad uso deposito**, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 15**, cat. C/2, classe 1, consistenza 117 mq, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 217,53, confinante a nord-ovest con sub. 14 (altro capannone) e con sub. 10 (corte comune), a nord-est con p.IIa 5077, a sud-est e a sud-ovest con p.IIa 11, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).

Sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, censito al foglio 183 p.IIa 5076 sub. 10 (Imm. n. 13).

Nell'**Allegato n. 3** si riporta l'elaborato grafico di sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale con la evidenziazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui ai Lotti di vendita n. 8.

LOTTO N. 9.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 9 consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.



- **Immobile n. 23. Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5077, sub. 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita catastale Euro 369,27, confinante a nord-ovest con sub. 7 (corte comune), a nord-est con sub. 8 (scala condominiale), a sud-est con p.IIa 12, a sud-ovest con sub. 4 (altro appartamento), facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.la 5077 sub. 7 (comune ai subb. 1-2-3-4-5-6) e sulla scala condominiale, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.la 5077 sub. 8 (comune ai subb. 1-3-5).

Nell'**Allegato n. 4** si riporta l'elaborato grafico di sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale con la evidenziazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al Lotto di vendita n. 9.

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.

LOTTO N. 1.

Come già anticipato, gli immobili che formano il **Lotto di vendita n. 1**, consistono in un appezzamento di terreno – a sua volta costituito da n. 5 particelle – e nei corpi di fabbrica su di essi ricadenti.

Il complesso immobiliare, avente destinazione d'uso commerciale e produttiva, si articola nei manufatti di seguito riportati in elenco ed evidenziati nella planimetria generale.

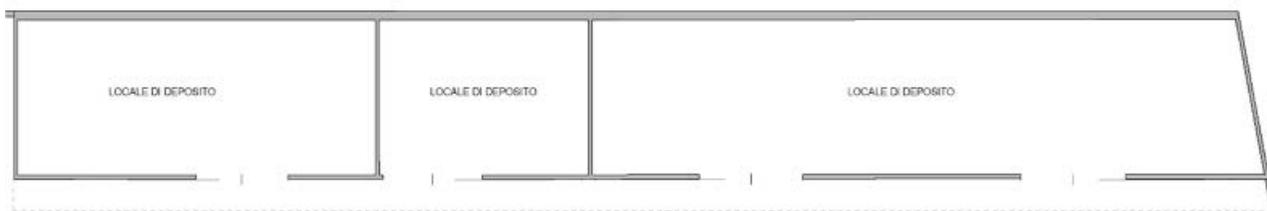


- | | | |
|------------------------|--|--|
| 1. Locali di deposito. | 9. Servizi igienici. | 16. Tettoia. |
| 2. Tettoia. | 10. Locale di deposito. | 17. Locale di deposito. |
| 3. Officina. | 11. Uffici. | 18. Tettoia. |
| 4. Locali di deposito. | 12. Tettoia. | 19. Tettoia per il lavaggio degli automezzi. |
| 5. Tettoia. | 13. Locali di servizio con tettoia antistante. | 20. Locali di servizio. |
| 6. Locali di deposito. | 14. Locale guardiania. | 21. Area stoccaggio materiali. |
| 7. Tettoia/deposito. | 15. Tettoia. | 22. Tettoia. |
| 8. Tettoia. | | |

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

I locali di deposito indicati in planimetria generale con il numero 1 consistono in tre ampi locali posti in linea e collocati sul lato ovest del lotto. Essi hanno pareti realizzate in mattoni forati, intonacate e tinteggiate, pavimento costituito da massetto in cemento grezzo, travi in ferro e copertura costituita da lamiera grecata. I portoni di accesso sono realizzati con pannelli scorrevoli in lamiera di ferro. L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere neon fissate alle travi in ferro.

Sia all'esterno che all'interno i locali si presentano in discreto stato di manutenzione. Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.



PIANTA PIANO TERRA_1 LOCALI DI DEPOSITO



Nella planimetria che segue, invece, sono riportati una piccola tettoia (numero 2 della planimetria generale); due distinti locali ad uso officina adiacenti tra loro (numero 3); un locale di deposito a sua volta articolato in tre vani (numero 4) e – alle spalle dei manufatti menzionati – un'ampia tettoia, che prosegue lungo il confine nord-est del lotto (indicata in planimetria generale con il numero 5).

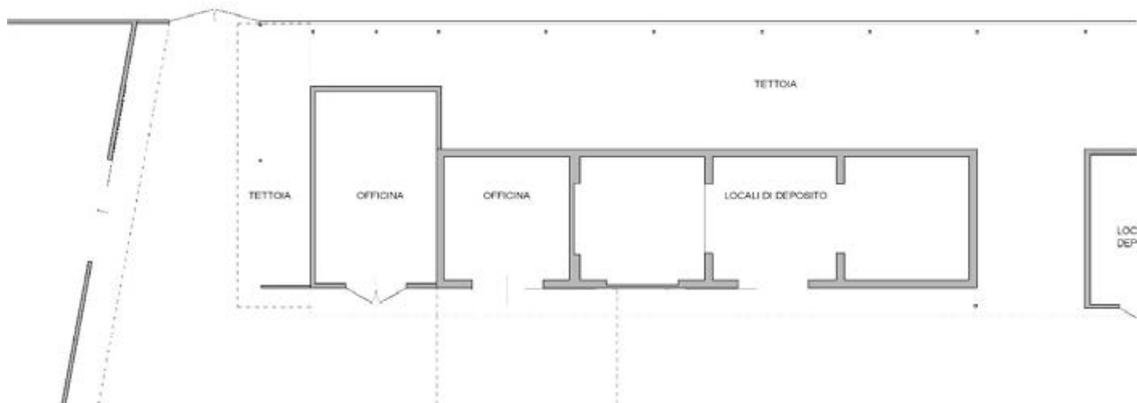
Le tettoie sono realizzate con pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura costituita da lamiera grecata. Gli altri manufatti hanno pareti realizzate in mattoni forati, intonacate e

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

tinteggiate, pavimento costituito da massetto in cemento grezzo, travi in ferro e copertura costituita da lamiera grecata. I portoni di accesso sono realizzati con pannelli scorrevoli in lamiera di ferro, ad esclusione del primo locale officina, che presenta una porta di accesso costituita da due ante a battente. L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere o fari.

Sia all'esterno che all'interno i manufatti appena descritti si presentano in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.



PIANTA PIANO TERRA_2 TETTOIA_3 OFFICINA_4 LOCALI DI DEPOSITO_5 TETTOIA



Nella planimetria che segue sono riportati la già menzionata tettoia che corre lungo il confine nord-est del lotto (indicata in planimetria generale con il numero 5); due distinti locali di deposito (numero 6); una tettoia/deposito (numero 7) e – dinanzi al corpo di fabbrica principale – due distinti box ad uso ufficio (numero 11).

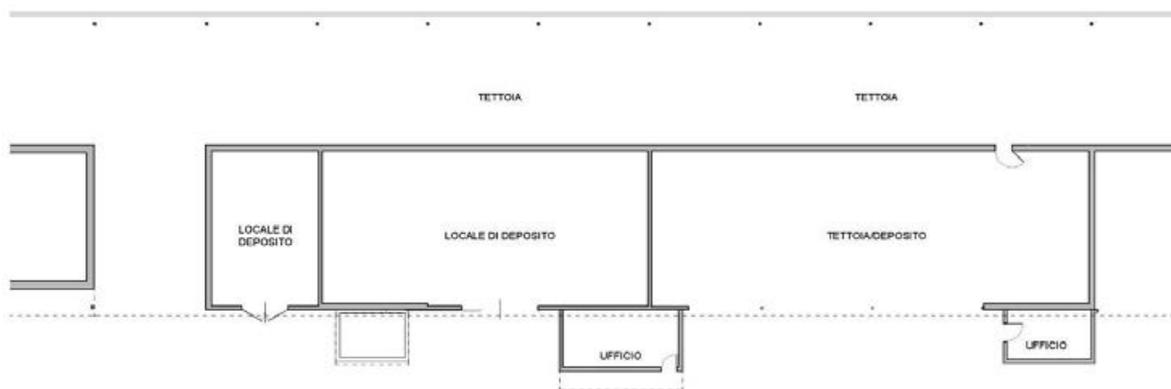
**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Le tettoie sono realizzate con pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura costituita da lamiera grecata. Gli altri manufatti hanno pareti realizzate in mattoni forati, intonacate e tinteggiate, pavimento costituito da massetto in cemento grezzo, travi in ferro e copertura costituita da lamiera grecata. Il portone di accesso del locale deposito più grande è realizzato con pannelli scorrevoli in lamiera di ferro, mentre l'ingresso al locale deposito più piccolo avviene attraverso una porta in alluminio a due ante a battente.

I due locali ufficio presentano pilastri e travi in ferro e pareti e copertura realizzate con pannelli 'sandwich'. L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere.

Sia all'esterno che all'interno i manufatti appena descritti si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente.

Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.

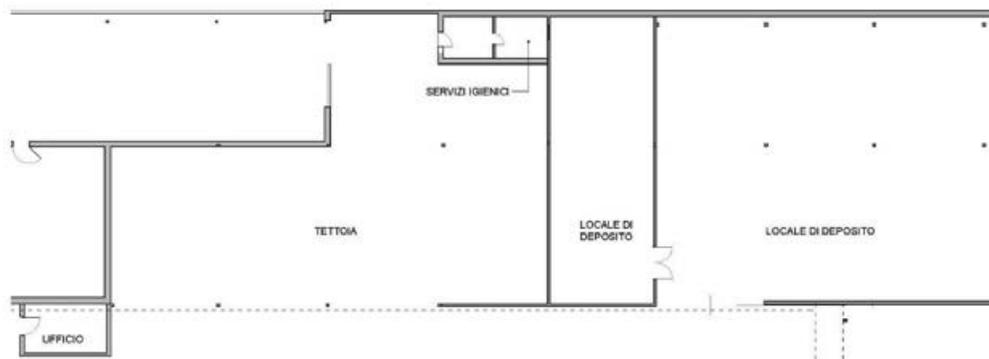


PIANTA PIANO TERRA_5 TETTOIA_6 LOCALI DI DEPOSITO_7 TETTOIA/DEPOSITO_11 UFFICI



Nella planimetria che segue sono riportati una tettoia (numero 8 della planimetria generale); i locali destinati a servizio igienico e antibagno (numero 9); due distinti locali ad uso deposito adiacenti tra loro (numero 10).

Le strutture sono costituite da pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura in lamiera grecata. Le pareti esterne sono realizzate in mattoni forati, intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è costituito da massetto in cemento grezzo. Il portone di accesso del locale deposito più grande è realizzato con pannelli scorrevoli in lamiera di ferro, mentre l'ingresso al locale deposito più piccolo – che in realtà avviene proprio attraverso il locale deposito più grande – avviene attraverso una porta in alluminio a due ante a battente. L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere e fari.



PIANTA PIANO TERRA_8 TETTOIA_9 SERVIZI IGIENICI_10 LOCALI DI DEPOSITO



Sia all'esterno che all'interno i manufatti appena descritti si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente. Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione.

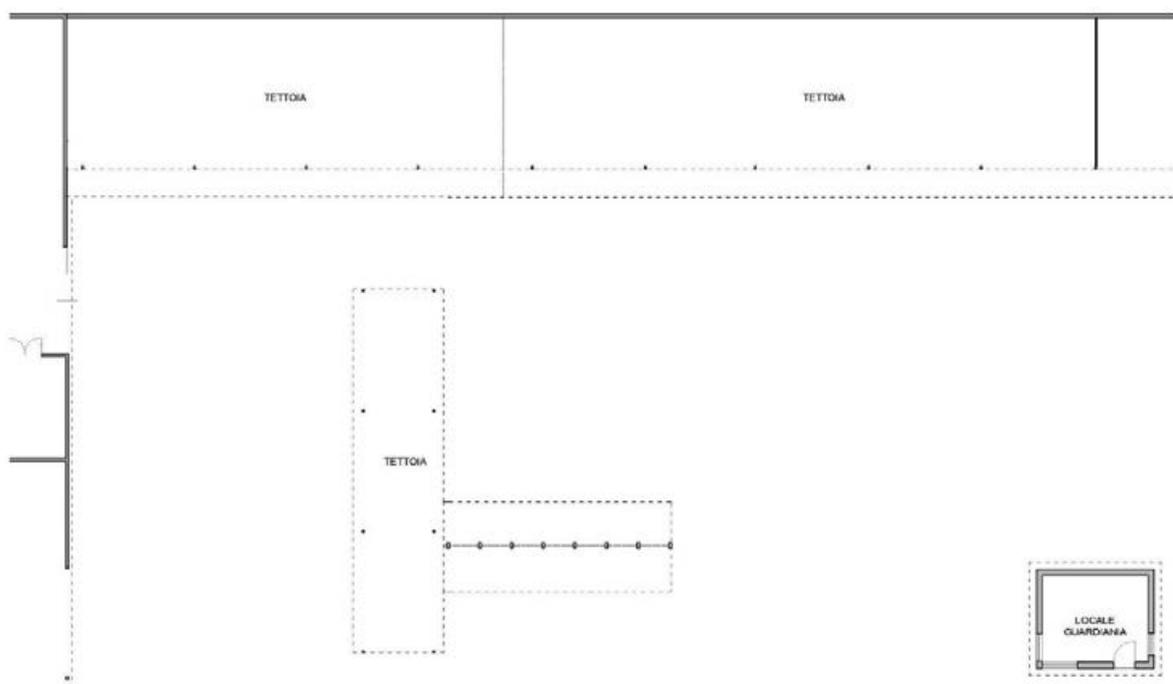


Nelle due planimetrie che seguono sono riportati la tettoia che corre lungo il confine nord-ovest del lotto (indicata in planimetria generale con il numero 12); un piccolo fabbricato con antistante tettoia, destinato a locali di servizio e accessori (numero 13); tra i primi due manufatti citati, una piccola tettoia destinata al ricovero delle auto, posta nell'angolo ovest del lotto; il locale guardiania (numero 14), situato al termine della rampa carrabile di accesso al lotto; infine, una ulteriore tettoia, isolata e aperta su tutti i lati (numero 15).

Le strutture sono costituite da pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura in lamiera grecata. Le pareti esterne sono realizzate in mattoni forati, intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è costituito da massetto in cemento grezzo per i porticati aperti, ad esclusione della porzione posta nell'angolo più a ovest del lotto, dove è presente una pavimentazione in gres porcellanato, la quale è altresì presente nel fabbricato destinato a locali di servizio e accessori e nel locale guardiania. Inoltre, il fabbricato accessori è realizzato con pareti e copertura in pannelli 'sandwich' coibentati e infissi in alluminio, mentre il locale guardiania presenta tompagnature in mattoni forati intonacate e tinteggiate, solaio di copertura piano di tipo latero-cementizio e infissi in alluminio.

L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere.

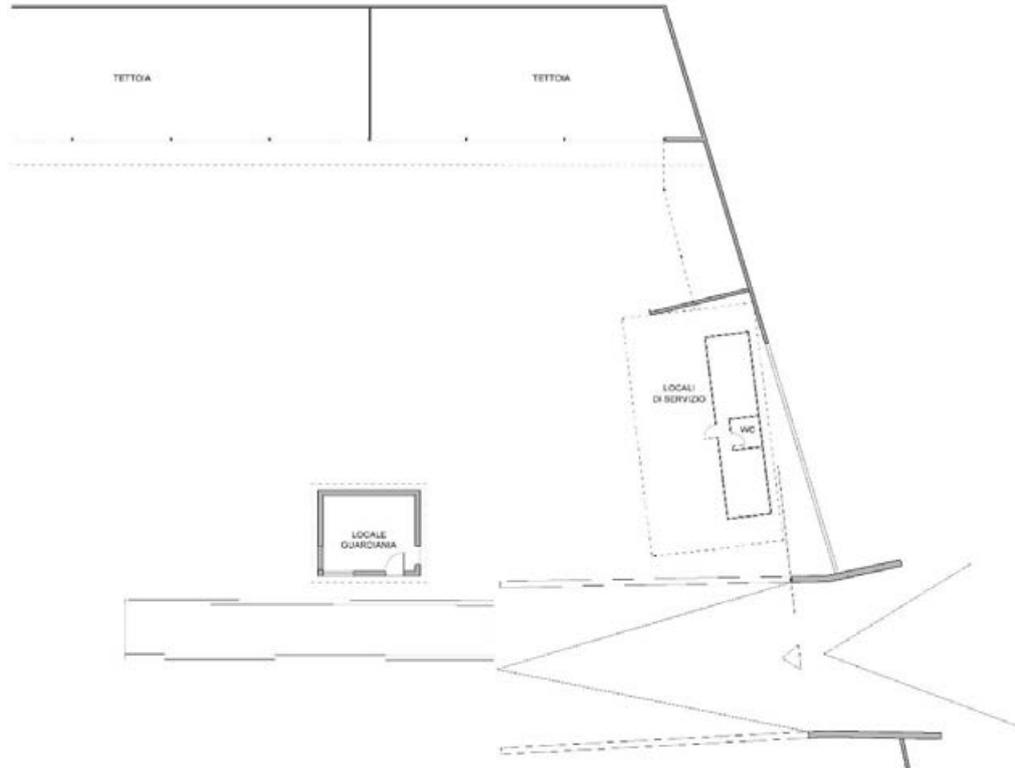
Sia all'esterno che all'interno i manufatti presentano uno stato di manutenzione appena sufficiente, a esclusione dei fabbricati servizi e guardiania, che presentano uno stato di manutenzione mediocre. Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione.



PIANTA PIANO TERRA_12 TETTOIA_14 LOCALE GUARDIANA_15 TETTOIA



RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS



PIANTA PIANO TERRA_12 TETTOIA_13 LOCALI DI SERVIZIO_14 LOCALE GUARDIANA



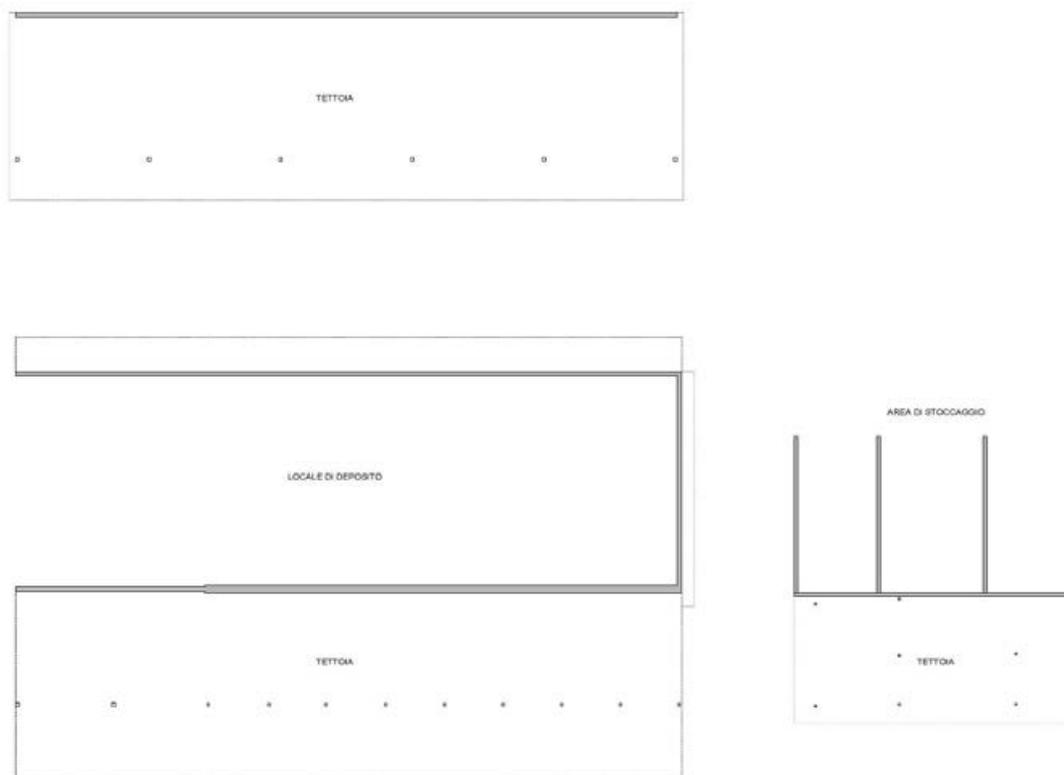


Nella planimetria che segue sono riportati una tettoia, avente un lato chiuso e i restanti tre lati aperti (numero 16 della planimetria generale) e un locale deposito, in quanto avente tre lati chiusi ed un solo lato aperto (numero 17), con antistante tettoia, anch'essa destinata allo stoccaggio di materiali (numero 18).

Le strutture sono costituite da pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura in lamiera grecata. Le pareti esterne sono realizzate in mattoni forati, intonacate, mentre il pavimento è costituito da massetto in cemento grezzo. L'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere e fari.

Sia all'esterno che all'interno i manufatti appena descritti si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente.

Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.



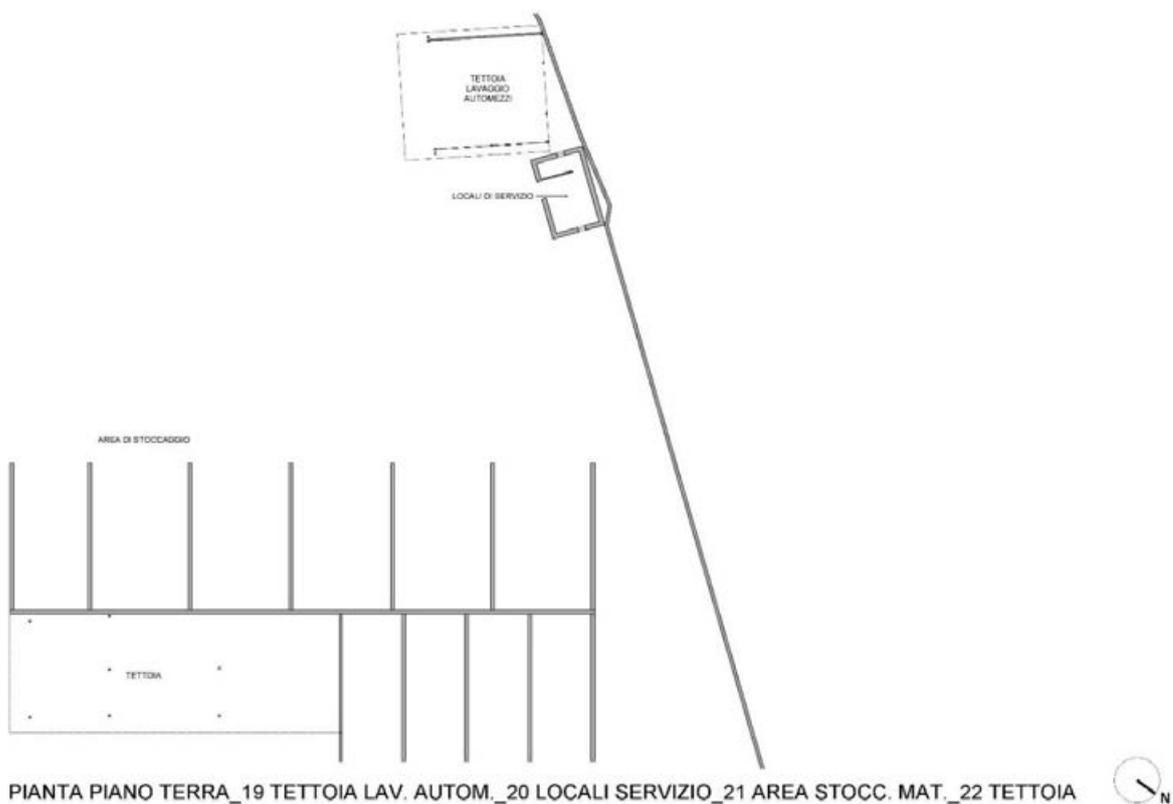
PIANTA PIANO TERRA_16 TETTOIA_17_LOCALE DI DEPOSITO_18 TETTOIA





Nella planimetria che segue sono riportati una piccola tettoia, dedicata al lavaggio degli automezzi (numero 19 della planimetria generale); un locale di servizio (numero 20); un'area destinata allo stoccaggio di materiali sciolti (quali inerti di varia sezione) e dei materiali di risulta, ciascuno dei quali confinato attraverso una parete in calcestruzzo armato (numero 21); una tettoia (numero 22).

Per quanto riguarda le tettoie e il locale deposito, le strutture sono costituite da pilastri di profilati in ferro, travi in ferro e copertura in lamiera grecata. Le pareti esterne sono realizzate in mattoni forati, intonacate, mentre il pavimento è costituito da massetto in cemento grezzo. Il locale di servizio è realizzato con copertura e tompagnature in pannelli 'sandwich' coibentati. Per tutti i manufatti, l'impianto di illuminazione è realizzato con tubazione esterna rigida in pvc e plafoniere e fari.





Sia all'esterno che all'interno i manufatti appena descritti si presentano in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.

Le superfici del Lotto n. 1 sono così distinte.

Superficie lorda capannoni e depositi chiusi	2.162 mq circa.
Superficie lorda tettoie	3.574 mq circa.
Superficie lorda locali accessori	144 mq circa.
Superficie lorda aree scoperte	14.000 mq circa.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 5**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 (**Allegato n. 6**).

LOTTI DAL N. 2 AL N. 7.

Come già anticipato, le unità immobiliari che costituiscono i lotti di vendita dal n. 2 al n. 7 sono tutte facenti parte di un edificio, articolato su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), avente accesso dalla corte comune, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.

Il fabbricato è collocato in una zona semi-centrale e dista circa 600 metri dalla Scuola Elementare e circa 500 metri dalla Scuola Media Statale, circa 600 m dall'ufficio Poste Italiane. Nelle vicinanze vi sono diversi servizi e negozi al dettaglio.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, dalla quale a sua volta si accede al vano scala condominiale, che serve i singoli appartamenti, avviene da una traversa senza uscita di via Torquato Tasso.

Per ciascun piano vi sono due unità immobiliari. Al piano terra due unità ad uso commerciale ed ai piani primo e secondo due appartamenti per ciascun livello.

L'edificio risale agli anni '80. La struttura è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono latero-cementizi; la copertura è a due falde inclinate.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Esternamente l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

LOTTO N. 2.

Il lotto di vendita n. 2 consiste in un locale commerciale posto al piano terra. Esso ha accesso diretto dalla corte comune ed è attualmente adibito a locale per la preparazione di cibi cotti per istituti scolastici.

Esso si articola in servizi igienici con antistanti spogliatoi divisi per genere, un piccolo ufficio, locali di deposito, tre vani destinati alla lavorazione di alimenti distinti per tipologia, una saletta lavaggio, una cucina grande, una cucina piccola (per alimenti speciali), una saletta confezionamento.

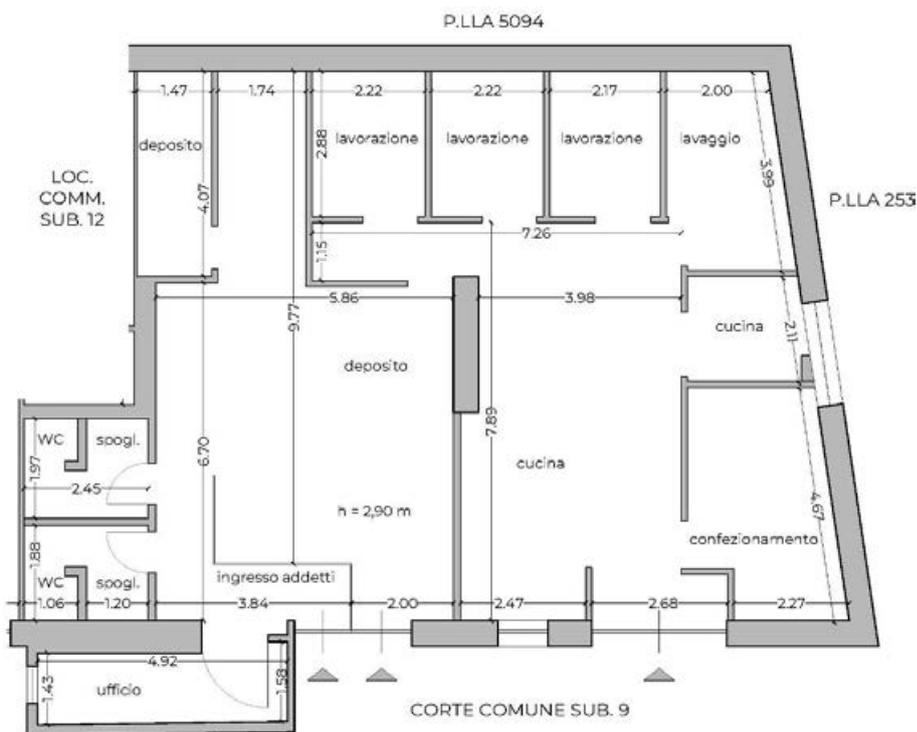
Il locale presenta un accesso alla cucina, per il ritiro dei pasti pronti, un accesso al deposito e un accesso per gli addetti verso gli spogliatoi. Tutti gli accessi sono diretti dalla corte comune. Gli infissi posti agli ingressi sono in alluminio con maniglioni antipanico e serrande avvolgibili in ferro. Le porte interne sono in alluminio, come pure il divisorio presente tra deposito e zona antistante lo spogliatoio degli addetti. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, come pure i rivestimenti dei bagni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate nell'area deposito e nell'ufficio, mentre sono rivestite con piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti di conservazione e preparazione dei cibi. L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di manutenzione. Le finiture sono di livello medio-basso.

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto elettrico.

L'altezza utile è pari a 2,90 m. La superficie interna netta del locale è pari a circa 154 mq.

La superficie commerciale è pari a circa **181 mq.**

RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS



Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 7**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 (**Allegato n. 8**).

LOTTO N. 3.

Il lotto di vendita n. 3 consiste in un locale commerciale posto al piano terra. Esso ha accesso diretto dalla corte comune ed è composto da un ampio ambiente adibito ad area espositiva, un ufficio e un servizio igienico.

Il locale presenta due accessi dalla corte e una porta che dall'interno conduce ad un locale adiacente. Quest'ultima, tuttavia, dovrà essere chiusa al fine di inibire il collegamento tra due unità indipendenti l'una dall'altra. Gli infissi sono in alluminio, con serrande avvolgibili in ferro sugli ingressi principali. La bussola interna di accesso al bagno è in legno tamburato. Gli infissi di separazione tra l'area espositiva e l'ufficio sono in alluminio. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, come pure i rivestimenti del bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Le finiture sono di livello medio-basso.

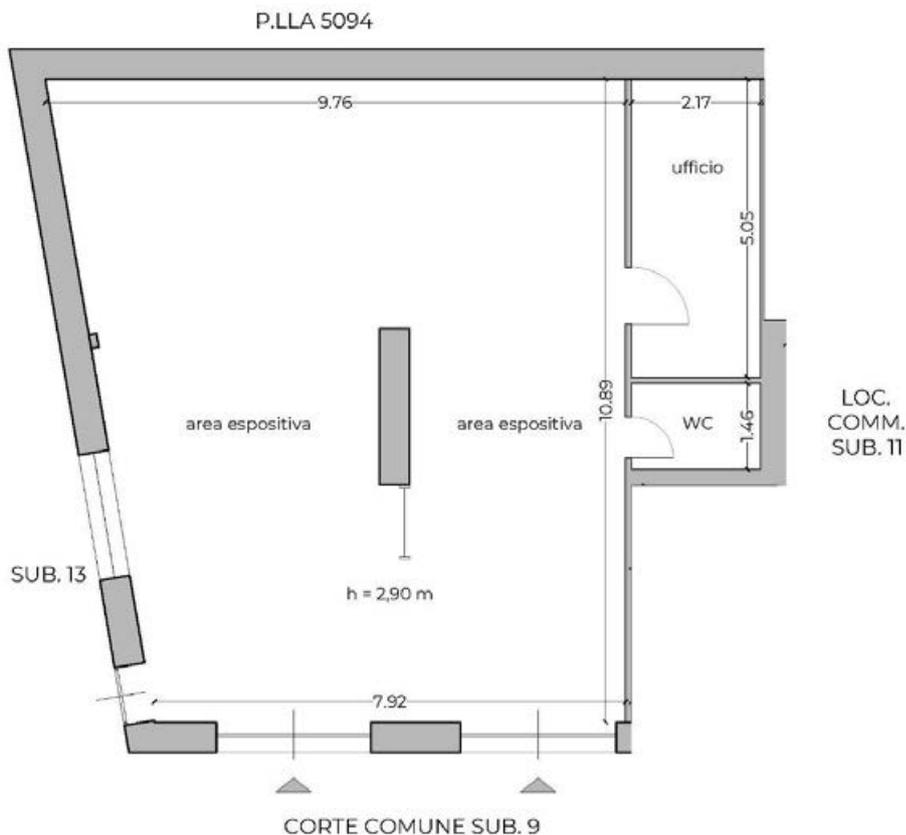


Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto elettrico.

L'altezza utile è pari a 2,90 m. La superficie interna netta del locale è pari a circa 112 mq.

La superficie commerciale è pari a circa **127 mq.**

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.



Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 9**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 (**Allegato n. 10**).

LOTTO N. 4.

Il lotto di vendita n. 4 consiste in un appartamento al piano primo. Esso ha accesso dalla scala condominiale (posto a destra rispetto alla scala), a sua volta accessibile dalla corte comune. È composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

L'appartamento presenta infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione della evidente infiltrazione di acqua dalla colonna fecale, che attraversa la parete tra il bagno e la cucina, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla perizia di stima.

Le finiture sono di livello medio-basso.

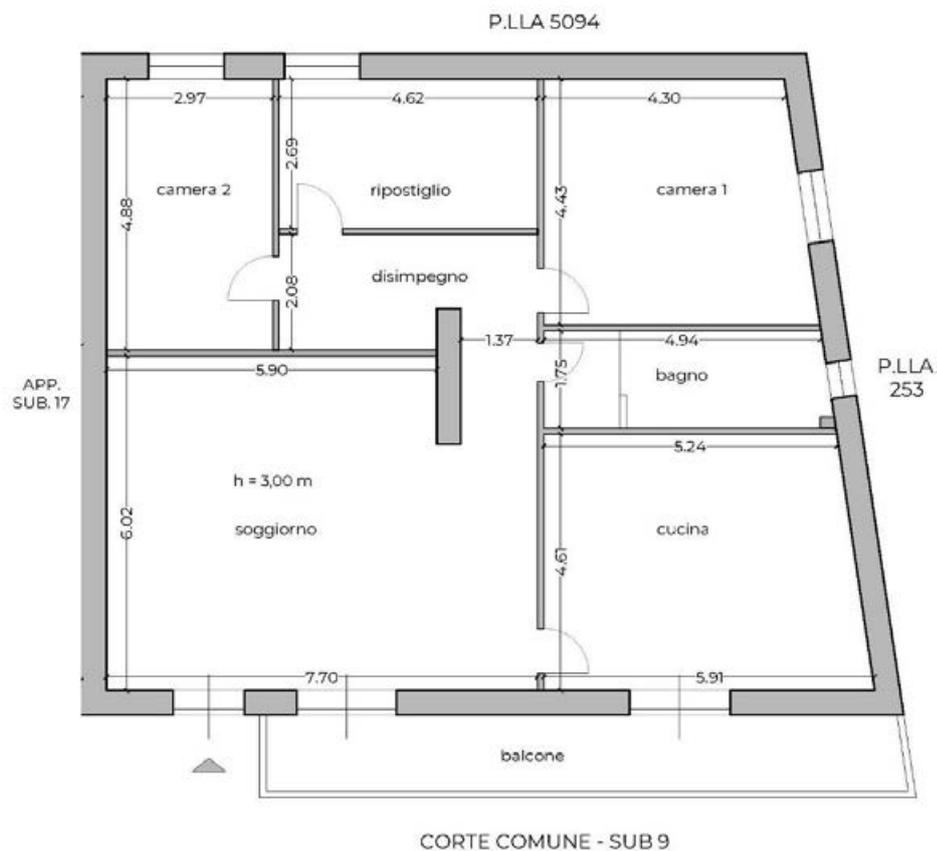
RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS



Vi sono impianto idrico-sanitario elettrico e citofonico. Inoltre, vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con corpi scaldanti in alluminio.

L'altezza utile è pari a 3,00 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 139 mq, quella dei balconi è pari a circa 16 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **166 mq**.



Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 11**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 (**Allegato n. 12**).

LOTTO N. 5.

Il lotto di vendita n. 5 consiste in un appartamento al piano primo. Esso ha accesso dalla scala condominiale (posto a sinistra rispetto alla scala), a sua volta accessibile dalla corte comune. È composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

L'appartamento presenta infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

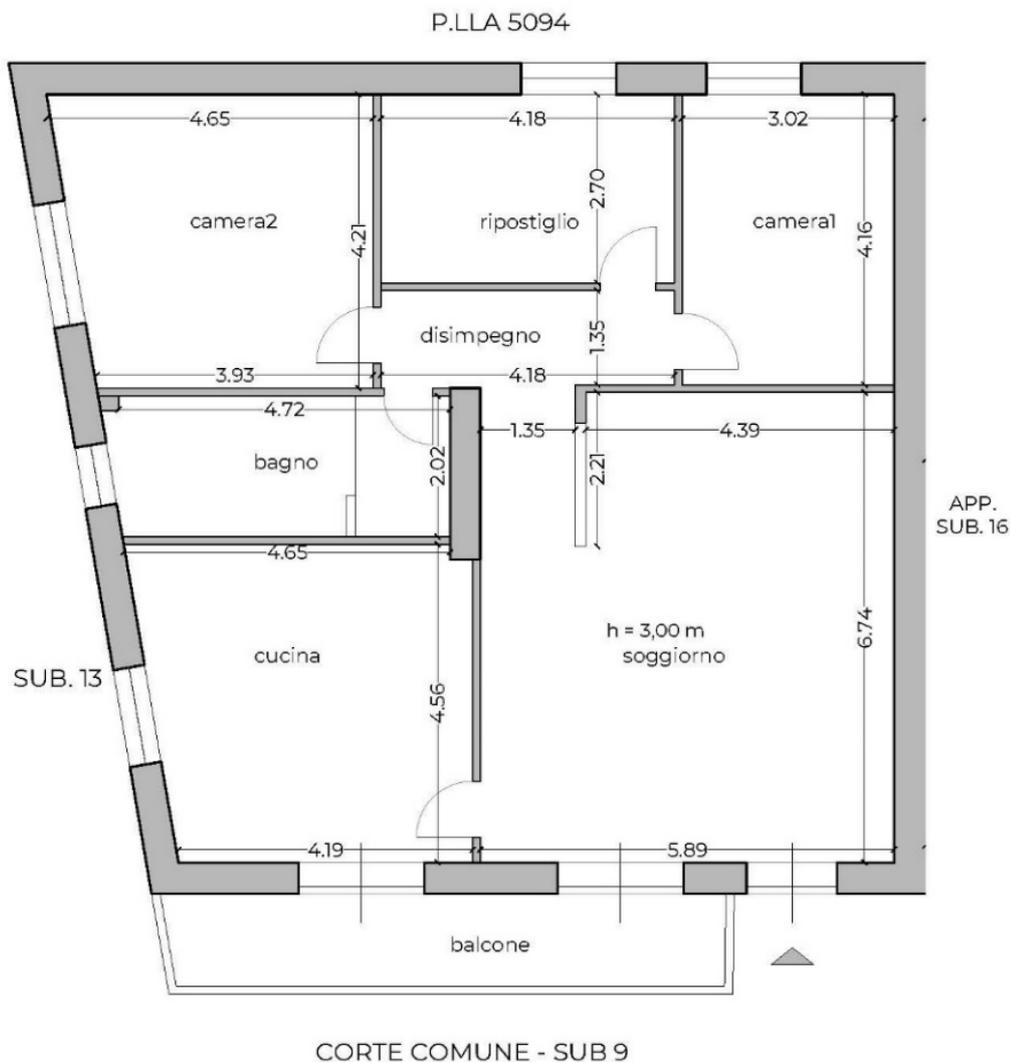
L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di alcune tracce di infiltrazione di acque meteoriche dagli infissi presenti sulla parete sud-ovest del fabbricato, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla perizia di stima.

Le finiture sono di livello medio-basso.



**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Vi sono impianto idrico-sanitario, elettrico e citofonico. Vi è, inoltre, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con radiatori in alluminio.



L'altezza utile è pari a 3,00 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 119 mq, quella dei balconi è pari a circa 11 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **143 mq**.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 13**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 5 (**Allegato n. 14**).

LOTTO N. 6.

Il lotto di vendita n. 6 consiste in un appartamento al piano secondo. Esso ha accesso dalla scala condominiale (posto a destra rispetto alla scala), a sua volta accessibile dalla corte comune. È composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

L'appartamento presenta infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di fenomeni di umidità da condensa presenti nelle camere da letto e di talune infiltrazioni di acque meteoriche dagli infissi presenti sulla parete sud-ovest del fabbricato, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla perizia di stima.

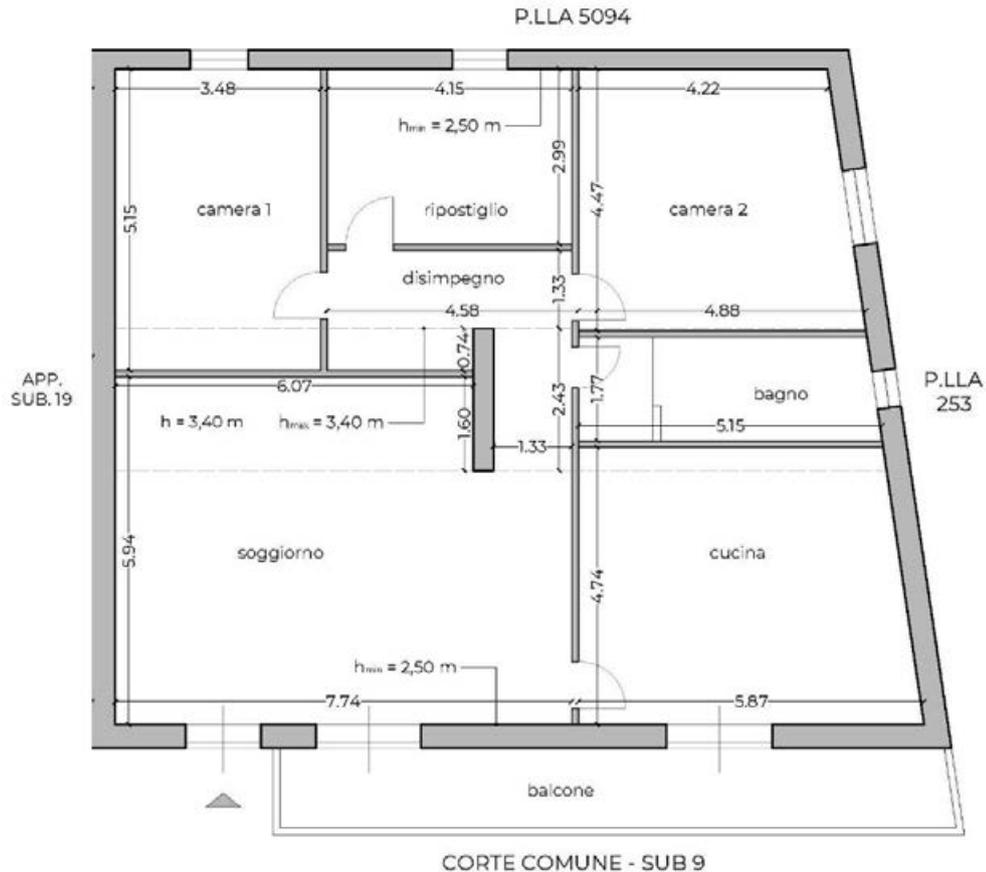
Le finiture sono di livello medio-basso.



Vi sono impianto idrico-sanitario, elettrico e citofonico. Vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con corpi scaldanti in alluminio.

L'altezza utile media è pari a 3,00 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 141 mq, quella dei balconi è pari a circa 16 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **165 mq**.



Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 15**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 6 (**Allegato n. 16**).

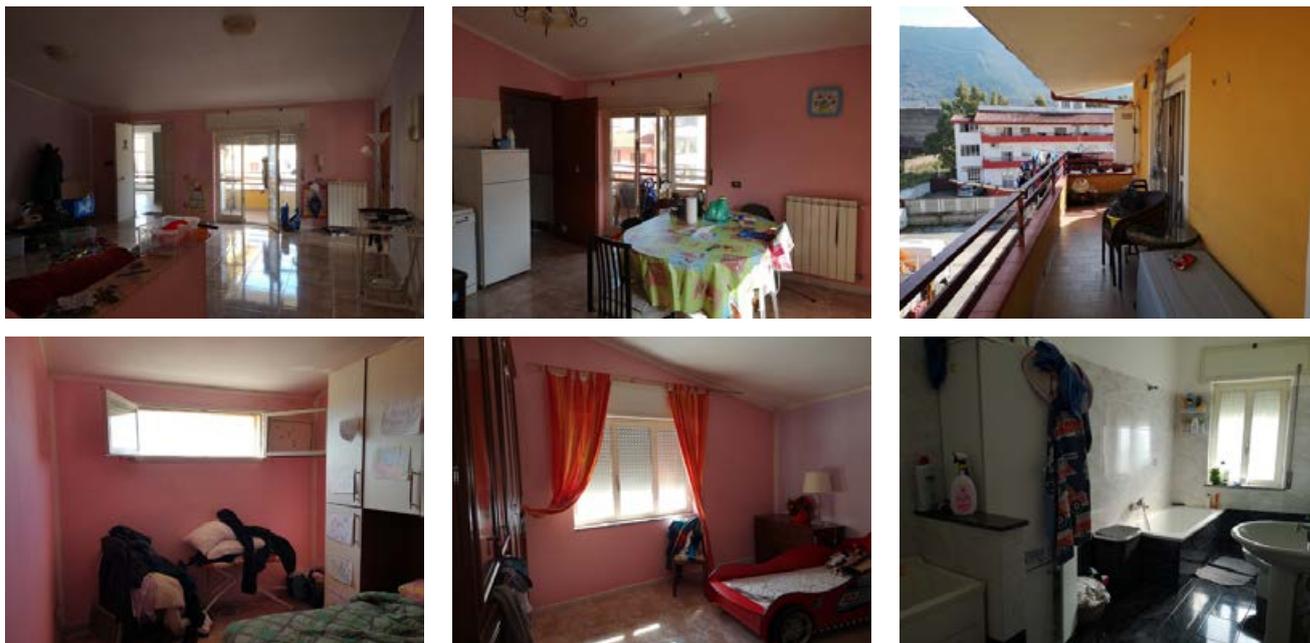
LOTTO N. 7.

Il lotto di vendita n. 7 consiste in un appartamento al piano secondo. Esso ha accesso dalla scala condominiale (posto a sinistra rispetto alla scala), a sua volta accessibile dalla corte comune. È composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

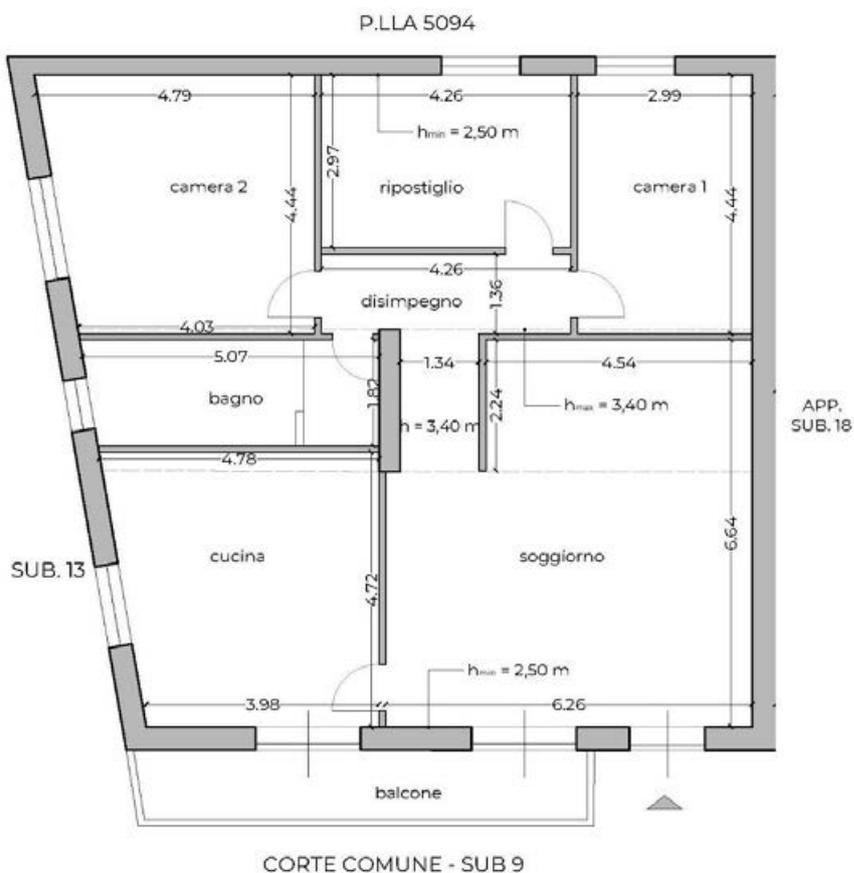
L'appartamento presenta infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione.

Le finiture sono di livello medio-basso.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**



Vi sono impianto idrico-sanitario, elettrico e citofonico. Vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con corpi scaldanti in alluminio.



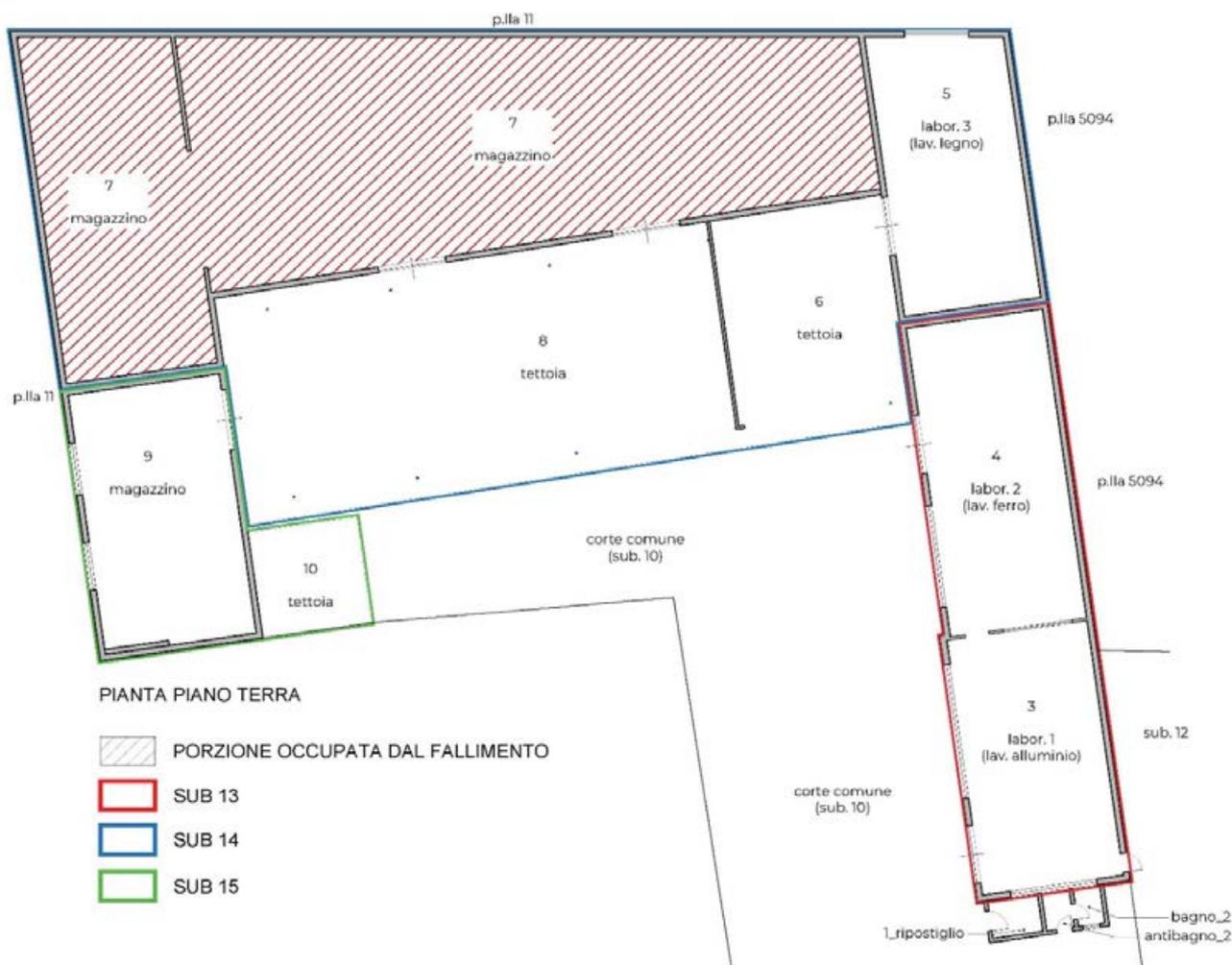
L'altezza utile media è pari a 3,00 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 123 mq, quella dei balconi è pari a circa 10 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **144 mq.**

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali. Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 17**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7 (**Allegato n. 18**).

LOTTO N. 8.

Come già anticipato, le unità immobiliari che costituiscono il lotto di vendita n. 8 sono tutte facenti parte di un fabbricato a 'L', articolato su un solo livello fuori terra, avente accesso dalla corte comune, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.



Il fabbricato è sostanzialmente composto da diversi capannoni tra loro adiacenti, ognuno dei quali è dotato di un proprio autonomo accesso all'area di pertinenza. Esso è collocato in una zona semi-centrale e dista circa 650 metri dalla Strada Provinciale 283, circa 2,3 km dalla Strada Statale 7 (via Appia).

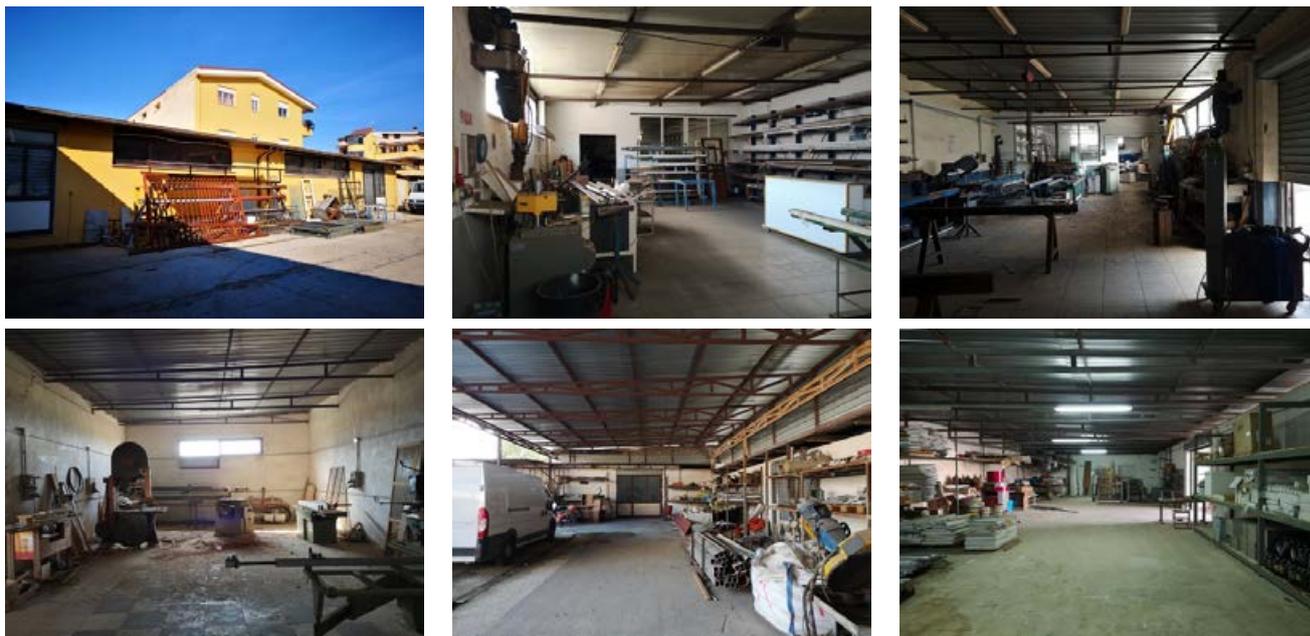
L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, la quale svolge la funzione di area di manovra dei mezzi in ingresso e uscita dai capannoni, avviene da una traversa senza uscita di via Torquato Tasso.

Il complesso immobiliare, avente destinazione d'uso **commerciale** secondo quanto previsto nella concessione edilizia in sanatoria, nella realtà fattuale ospita in parte attività produttive e in parte attività commerciali e si articola nelle unità riportate nella planimetria generale e nel relativo elenco.

Infatti, nella planimetria di cui sopra, sono indicati con il numero 1 il ripostiglio e con il numero 2 i servizi igienici (antibagno e bagno), collocati nell'angolo nord-ovest del lotto; con il numero 3 un locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione di profilati in alluminio); con il numero 4 un locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione di profilati in ferro); con il numero 5 un locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione del legno) con antistante una porzione di tettoia, indicata in planimetria con il numero 6. I tre locali ad uso laboratori artigianali appaiono in evidente disuso. Inoltre, vi sono due locali adiacenti destinati a magazzino e attualmente nella disponibilità di una procedura fallimentare, di cui si dirà più dettagliatamente in risposta al quesito sub 8) e indicati in planimetria generale al numero 7. Essi hanno dinanzi un'ampia tettoia, indicata in planimetria con il numero 8. Dalla medesima tettoia, si accede ad un ulteriore locale adibito a magazzino (numero 9) con antistante tettoia (numero 10 della planimetria generale).

Le unità immobiliari sopra descritte hanno pareti realizzate in mattoni forati, intonacate e tinteggiate. I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento in gres porcellanato; anche il ripostiglio, i tre locali adibiti a laboratori artigianali e i due magazzini presentano pavimentazione in gres porcellanato. Per tutti gli immobili che costituiscono il lotto n. 8 le strutture di copertura sono realizzate con travi in ferro e lamiera grecata. Gli infissi sono realizzati in alluminio.

Sia all'esterno che all'interno i locali si presentano in un mediocre stato di manutenzione. Il livello delle finiture è basso, ma commisurato alla destinazione d'uso.



Le superfici del Lotto n. 8 sono così distinte.

Superficie lorda capannoni 1.005 mq circa.

Superficie lorda tettoie 446 mq circa.

Superficie lorda locali accessori 14 mq circa.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 1.500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 19**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 8 (**Allegato n. 20**).

LOTTO N. 9.

Come già anticipato, l'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 9 consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio, articolato su 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.

Il fabbricato è collocato in una zona semi-centrale e dista circa 600 metri dalla Scuola Elementare e circa 500 metri dalla Scuola Media Statale, circa 600 m dall'ufficio Poste Italiane. Nelle vicinanze vi sono diversi servizi e negozi al dettaglio.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, dalla quale a sua volta si accede ai due vani scala condominiali, che servono i singoli appartamenti, avviene da una traversa senza uscita di via Torquato Tasso.

Per ciascun piano vi sono due appartamenti, i quali – tuttavia – sono accessibili separatamente l'uno dall'altro poiché serviti da scale ubicate alle due estremità del fabbricato.

L'edificazione del fabbricato risale agli anni '80. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a doppia falda inclinata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Esternamente l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

L'appartamento al piano primo, oggetto della presente relazione di stima, ha accesso dalla scala condominiale posta a sinistra del fabbricato, a sua volta accessibile dalla corte comune. Esso è composto da soggiorno, cucina (con piccolo ripostiglio interno), disimpegno, un bagno con antibagno, una camera grande e due camere piccole, anche se – per caratteristiche tipologiche e dimensioni – forse sarebbe più corretto definirle ripostigli, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la camera matrimoniale.

L'appartamento presenta infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili esterne in pvc. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di alcune tracce di infiltrazione di acque meteoriche dagli infissi presenti sulla parete sud-est del fabbricato, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla perizia di stima.

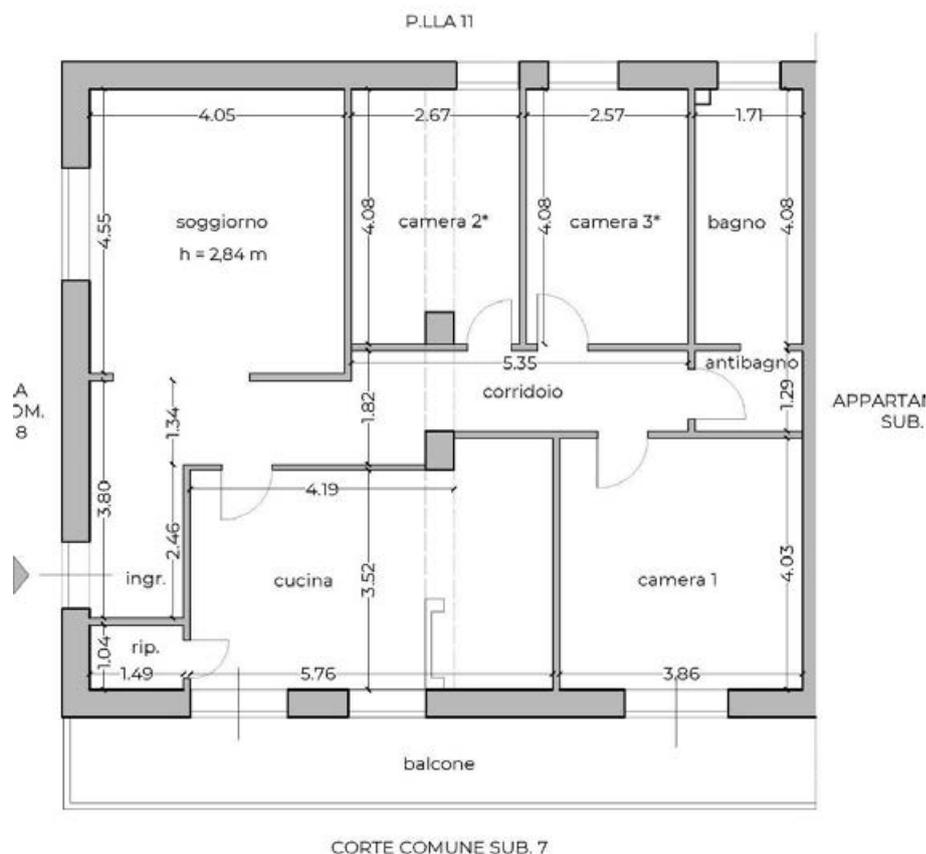
Le finiture sono di livello medio-basso.



Vi sono impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e citofonico. Inoltre, vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, installata sul balcone, con corpi scaldanti in alluminio.

L'altezza utile è pari a 2,84 m. La superficie interna netta dell'appartamento è pari a circa 106 mq, quella dei balconi è pari a circa 17 mq.

La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa **131 mq**.



Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievi dello stato di fatto (**Allegato n. 21**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 9 (**Allegato n. 22**).

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 immobili oggetto della presente procedura, al netto dei cespiti pignorati ma successivamente stralciati per le ragioni già riportate in risposta al quesito sub 1), così come menzionati nell'atto di pignoramento, sono identificati catastalmente come segue.

- **Immobile n. 1.** Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, al **foglio 182, p.lla 53**, seminativo arborato di classe 3, superficie are 61,28 reddito dominicale Euro 60,13, reddito agrario 30,07.
- **Immobile n. 2.** Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, al **foglio 182, p.lla 5019**, seminativo di classe 3, della superficie di are 30,78, reddito dominicale Euro 31,79 e reddito agrario Euro 15,90.
- **Immobile n. 3.** Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.lla 404**, seminativo arborato di classe 3, della superficie di are 37,85, reddito dominicale Euro 37,14 e reddito agrario Euro 18,57.

- **Immobile n. 4.** Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 408**, fondo urbano da accertare, della superficie di are 0,80.
- **Immobile n. 5.** Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 409**, seminativo di classe 3, della superficie di are 83,26, reddito dominicale Euro 86,00 e reddito agrario Euro 43,00.
- **Immobile n. 6.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5274, sub 1**, categoria D/8, rendita Euro 1.024,00.
- **Immobile n. 7.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5275, sub. 1**, categoria D/8, rendita Euro 12.851,20.
- **Immobile n. 8.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5276, sub. 1**, categoria D/8, rendita Euro 8.780,80.
- **Immobile n. 9.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5277, sub. 1**, categoria D/8, rendita Euro 2.304,00.
- **Immobile n. 12.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 9**, piano T-1-2, bene non censibile comune ai subalterni 11-12-16-17-18-19 (**scala e corte comune**).
- **Immobile n. 13.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 10**, piano T, bene non censibile comune ai subalterni 13-14-15 (**corte comune**).
- **Immobile n. 14.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 11**, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 156 mq, superficie catastale 168 mq, rendita Euro 1.466,33.
- **Immobile n. 15.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 12**, piano T, cat. C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superficie catastale 125 mq, rendita Euro 1.149,63.
- **Immobile n. 16.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 13**, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 213 mq, superficie catastale 230 mq, rendita Euro 396,02.
- **Immobile n. 17.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 14**, piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 668 mq, superficie catastale 681 mq, rendita Euro 2.000,96.

- **Immobile n. 18.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 15**, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 117 mq, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 217,53.
- **Immobile n. 19.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 16**, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 167 mq (escluse aree scoperte 162 mq), rendita Euro 377,79.
- **Immobile n. 20.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 17**, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq (escluse aree scoperte 140 mq), rendita Euro 377,79.
- **Immobile n. 21.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 18**, piano 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 167 mq (escluse aree scoperte 162 mq), rendita Euro 377,79.
- **Immobile n. 22.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 19**, piano 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq (escluse aree scoperte 140 mq), rendita Euro 377,79.
- **Immobile n. 23.** Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5077, sub. 3**, piano 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq (escluse aree scoperte 126 mq), rendita Euro 369,27.

Gli **immobili dal n. 1 al n. 23** (ad esclusione dell'immobile n. 12 e dell'immobile n. 13, rispettivamente scala e corte comune) risultano intestati in Catasto al sig. OMISSIS OMISSIS (coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, per il diritto di piena proprietà.

Quanto agli **immobili dal n. 1 al n. 5**, si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 06/03/1996.

Si precisa, altresì, che – dalla consultazione delle visure catastali storiche dei fabbricati – sulla p.IIa di terreno 408 risulterebbe edificato il manufatto edilizio riportato al Catasto Fabbricati al **foglio 182, p.IIa 5274, sub. 1**, sulla p.IIa 409 quello riportato al **foglio 182, p.IIa 5275, sub. 1**, sulla p.IIa 5019 quello riportato al **foglio 182, p.IIa 5276, sub. 1** e sulla p.IIa 53 quello riportato al **foglio 182, p.IIa 5277, sub. 1**, che costituiscono gli **immobili dal n. 6 al n. 9**, così censiti d'ufficio – mediante costituzione del 29/12/2011 – a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi

Catastali. Si rappresenta, inoltre, che essendo detti fabbricati accatastati d'ufficio, essi non presentano planimetria catastale.

Tuttavia, nella realtà fattuale, riscontrata nel corso dei sopralluoghi espletati dagli ausiliari, ma anche effettuando la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, i fabbricati sopra richiamati sono articolati e disposti all'interno del lotto di sedime, costituito dalle particelle 53, 404, 408, 409, 5019, senza soluzione di continuità. Per tale ragione, dunque, lo scrivente non ritiene che i manufatti edilizi siano direttamente collegati ai terreni come oggi conformati. Alla luce di quanto sopra – a parere dello scrivente – i manufatti edilizi andrebbero riaccatastati con il deposito delle planimetrie catastali, ottenendo un nuovo identificativo catastale, e – ancor prima – l'intera area di sedime andrebbe fusa in un'unica particella, da censire quale ente urbano, proprio in ragione dell'esistenza dei fabbricati su di essa ricadenti.

L'attività di aggiornamento al Catasto Terreni sopra menzionata, ovvero presentazione Pregeo per tipo frazionamento (per fusione terreni in un'unica particella) + tipo mappale (per inserimento in mappa della sagoma dei manufatti edilizi presenti sulla detta particella), comprensive delle attività di rilievo topografico, eseguito con apposita strumentazione, è stimata forfettariamente in **Euro 4.500,00** comprensive di IVA e oneri previdenziali, nonché spese catastali.

Inoltre, l'attività di aggiornamento al Catasto Fabbricati, ovvero presentazione di pratica DOCFA per accatastamento di ciascun manufatto edilizio, è stimata forfettariamente in **Euro 5.000,00** comprensive di IVA e oneri previdenziali, nonché spese catastali.

Quanto agli **immobili dal n. 12 al n. 23**, si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, mentre i dati catastali riportati nell'atto di acquisto del 29/01/1990, si riferiscono alle particelle di terreno 258-259-261-262-255, che hanno dato origine alle p.lle 5076 e 5077, sulle quali risultano edificate le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e che sono riportate nel corpo della presente relazione come **immobili dal n. 12 al n. 23**.

In particolare, mediante variazione del 09/02/2016, risultano inseriti al Catasto Fabbricati i beni immobili dal n. 12 al n. 22, così derivanti per fusione e frazionamento delle unità immobiliari precedentemente costituite, tutte ricadenti sulla particella di terreno 5076.

Per quanto attiene, invece, l'immobile n. 23, ricadente sulla particella di terreno 5077, esso risulta costituito al Catasto Fabbricati in data 15/09/2011.

LOTTO N. 1.

Dunque, in sintesi, tutti gli immobili riportati al Catasto Fabbricati facenti parte del Lotto n. 1 sono privi di una planimetria catastale e, pertanto, non è stato possibile effettuare una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali.

Ad ogni buon conto, per le ragioni sopra riferite, i costi di aggiornamento catastale per i beni immobili facenti parte del Lotto n. 1 ammontano ad **Euro 9.500,00**.

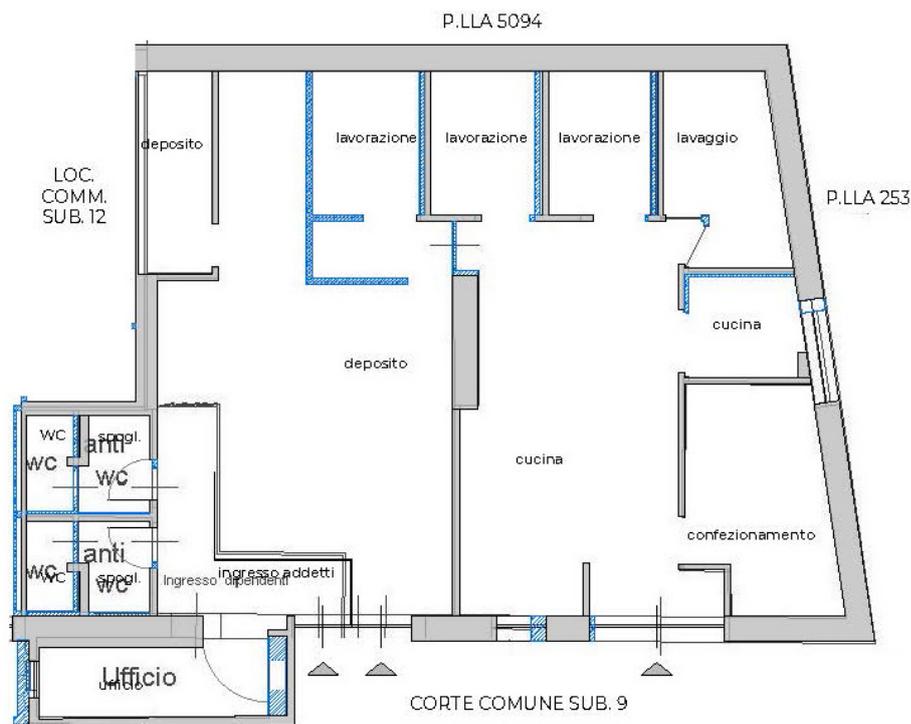
Si allegano estratto di mappa, visure catastali storiche dei terreni e visure catastali storiche delle unità immobiliari facenti parte del Lotto n. 1 (**Allegato n. 23**).

LOTTI DAL N. 2 AL N. 7.

Per quanto concerne gli immobili che costituiscono i lotti di vendita dal n. 2 al n. 7, lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso non corrisponde alle planimetrie catastali, in quanto queste ultime presentano le difformità di seguito riportate.

LOTTO N. 2.

Il locale commerciale presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla presente relazione e sotto riportata.



In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 600,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

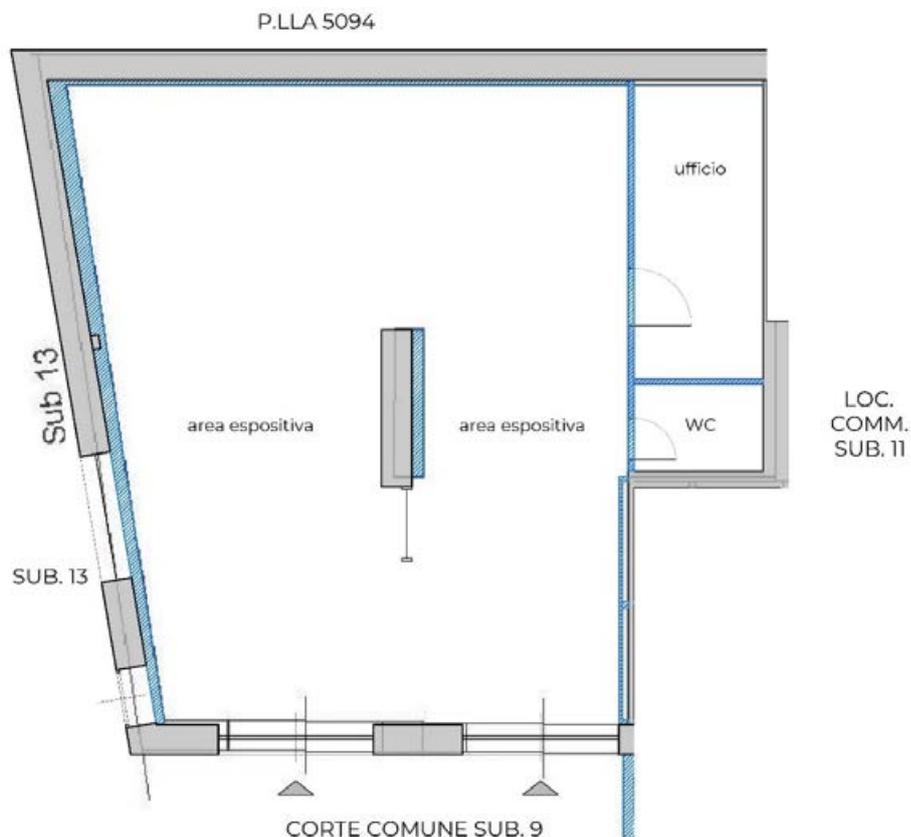
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 2 (**Allegato n. 24**).

LOTTO N. 3.

Il locale commerciale presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 600,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



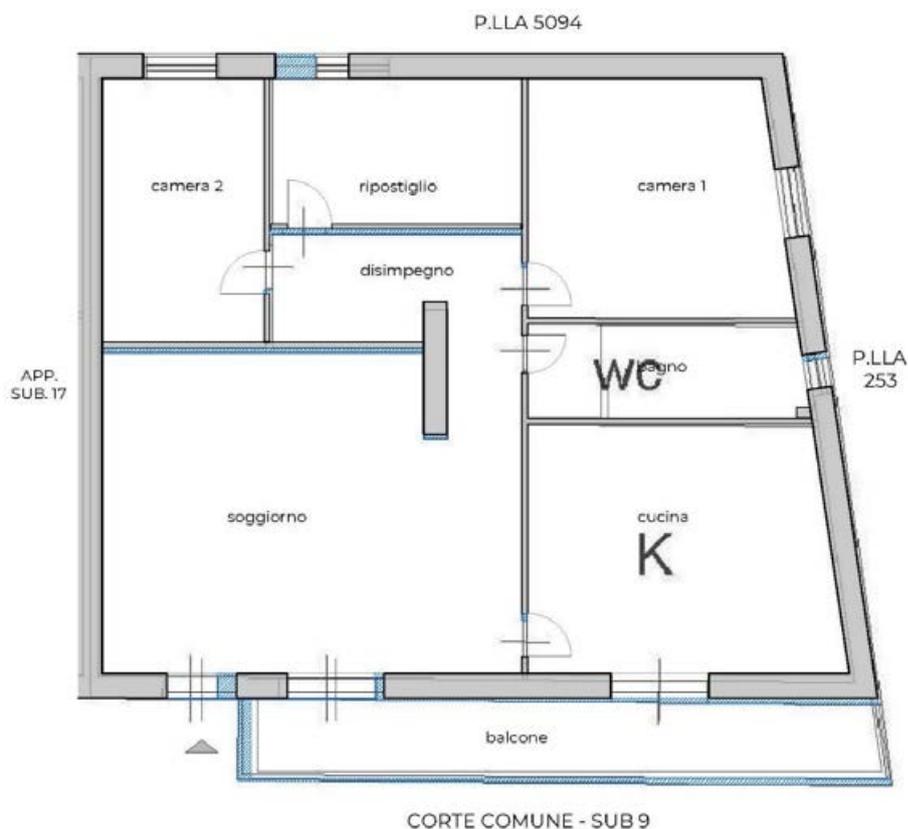
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 3 (Allegato n. 25).

LOTTO N. 4.

L'appartamento presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



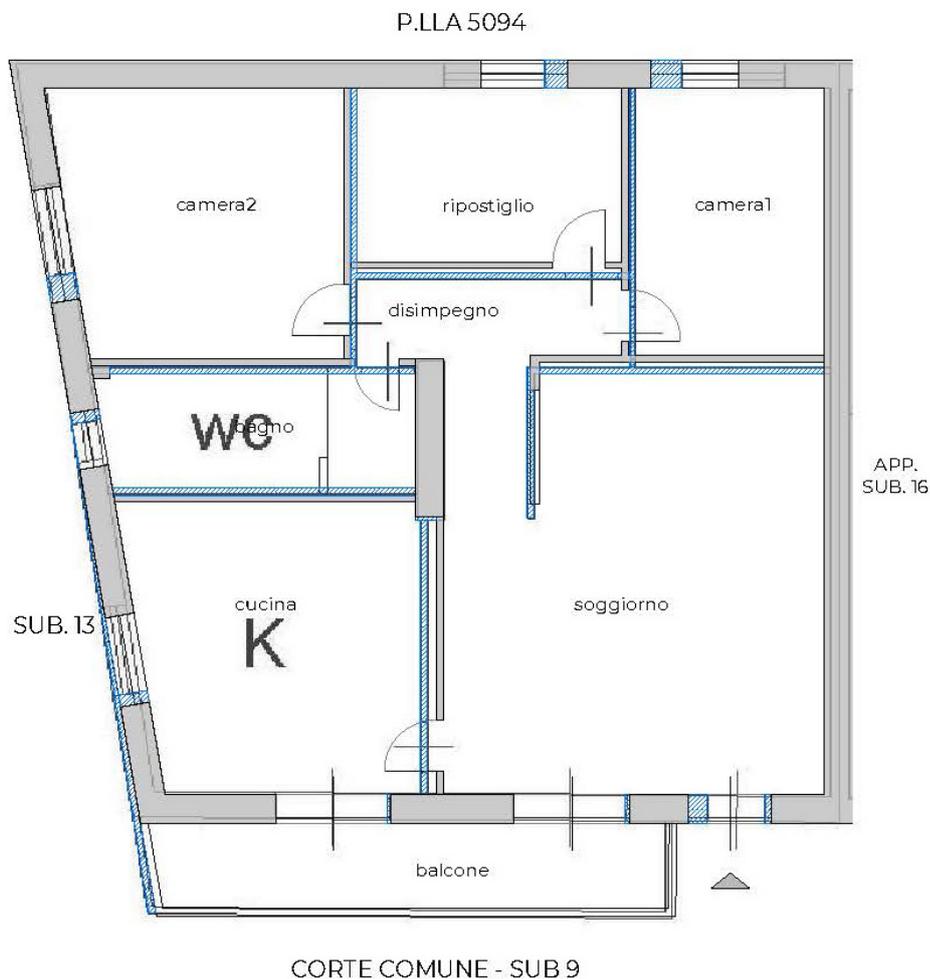
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 4 (Allegato n. 26).

LOTTO N. 5.

L'appartamento presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



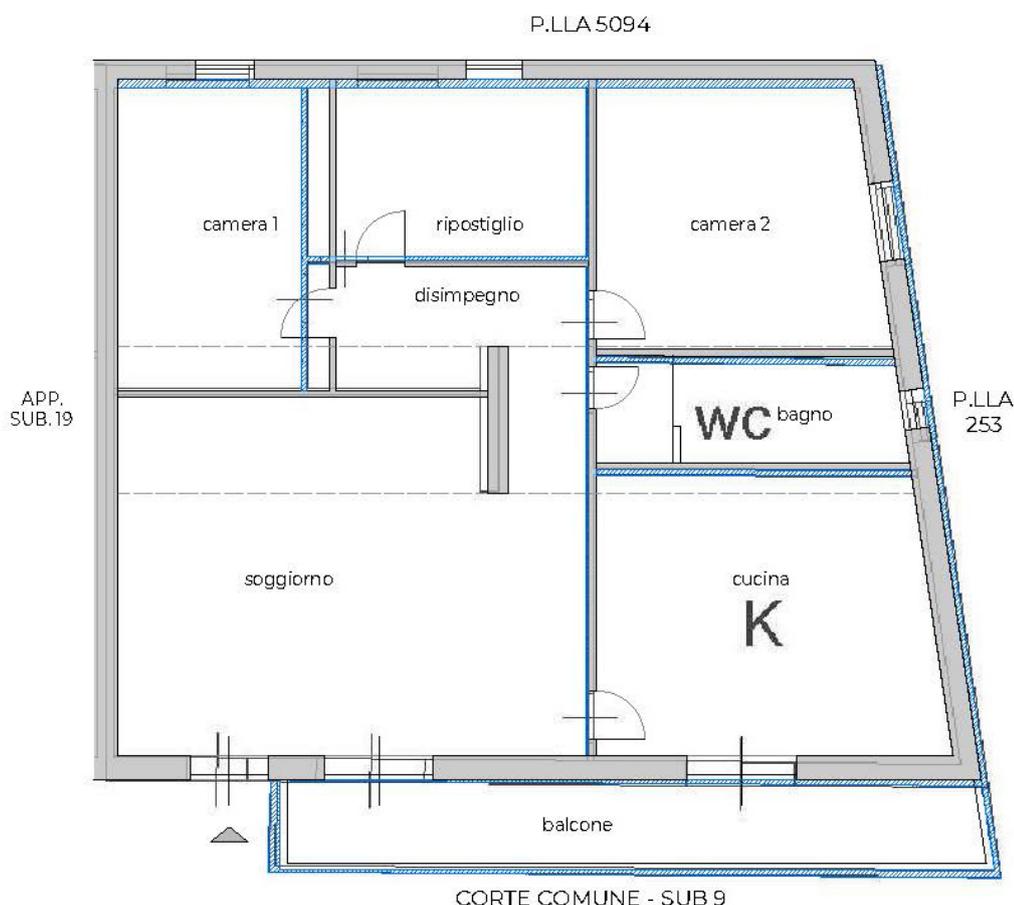
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 5 (**Allegato n. 27**).

LOTTO N. 6.

L'appartamento presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



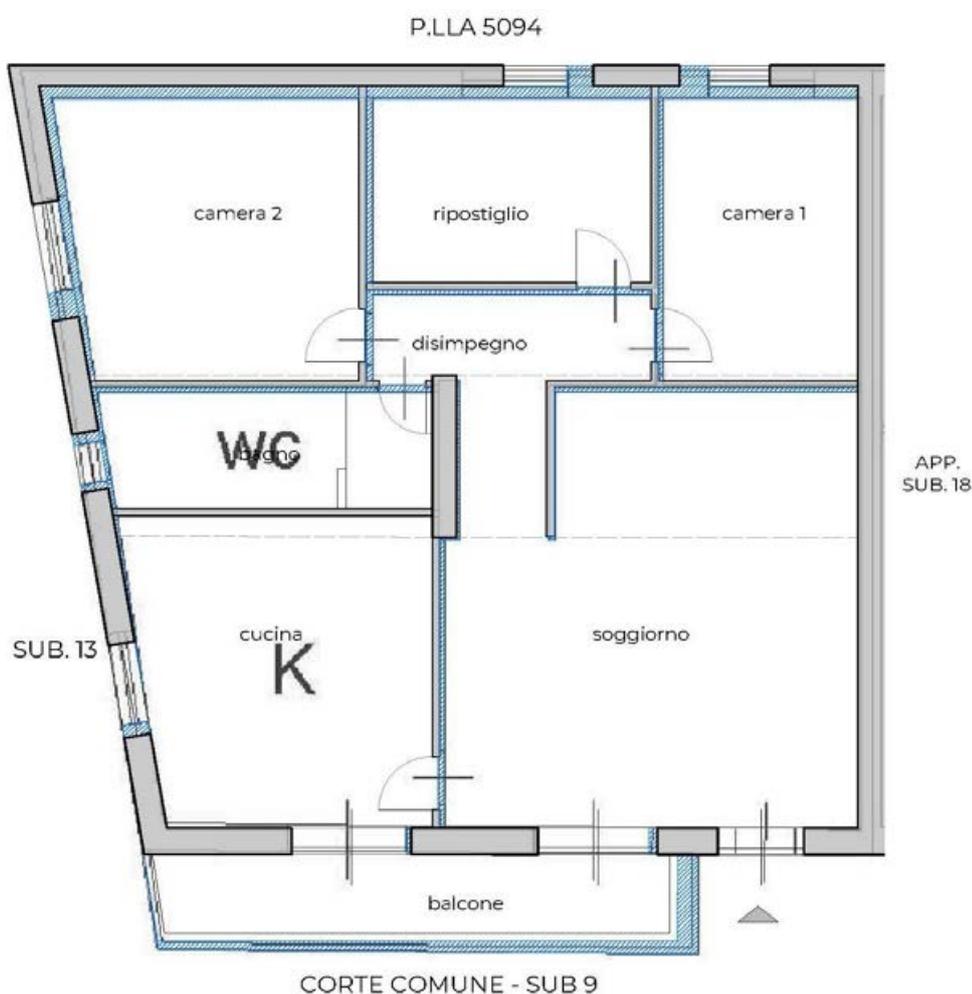
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 6 (**Allegato n. 28**).

LOTTO N. 7.

L'appartamento presenta lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria catastale, il costo stimato è pari a **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



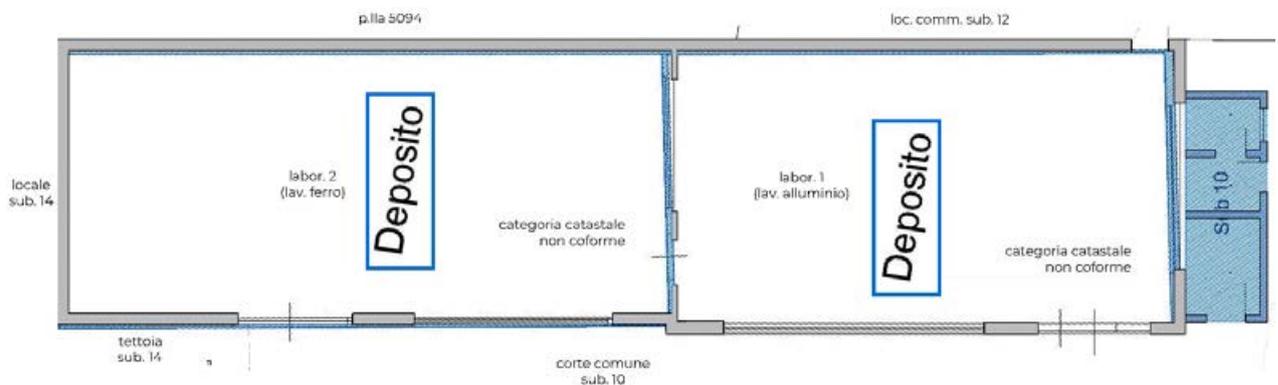
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 7 (Allegato n. 29).

LOTTO N. 8.

Per quanto concerne le tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto di vendita n. 8, lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso non corrisponde alle planimetrie catastali, in quanto queste ultime presentano le difformità di seguito riportate.

I locali di cui al **subalterno 13** presentano lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Inoltre, si rappresenta che gli adiacenti locali accessori (ripostiglio e servizio igienico) non sono affatto rappresentati nella planimetria catastale, ma essi non andranno inseriti nella planimetria catastale aggiornata, in quanto risultano abusivi e non sanabili e dovranno essere demoliti.

Infine, aspetto maggiormente rilevante – a parere dello scrivente – risulta quello della categoria catastale (C/2 - depositi), la quale risulta non conforme all'effettivo stato dei luoghi (C/3 - laboratorio artigianale), né alla destinazione d'uso prevista nella pratica edilizia di sanatoria (ove è indicato locale commerciale e – in relazione alla quale – andrebbe prevista la categoria catastale C/1).



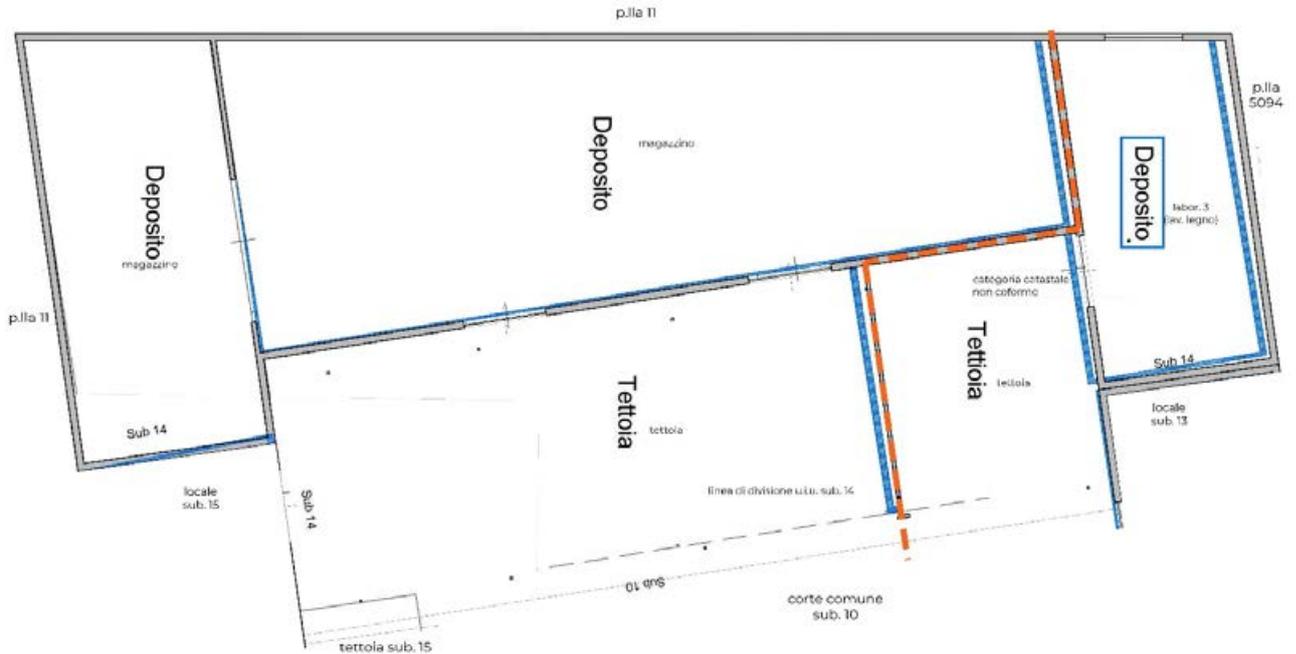
I locali di cui al **subalterno 14** presentano lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Inoltre, in questo caso, la categoria catastale (C/2 - depositi) risulta non conforme all'effettivo stato dei luoghi (C/3 - laboratorio artigianale), né alla destinazione d'uso prevista nella pratica edilizia di sanatoria (ove è indicato locale commerciale), ma solo per una parte della suddetta unità immobiliare.

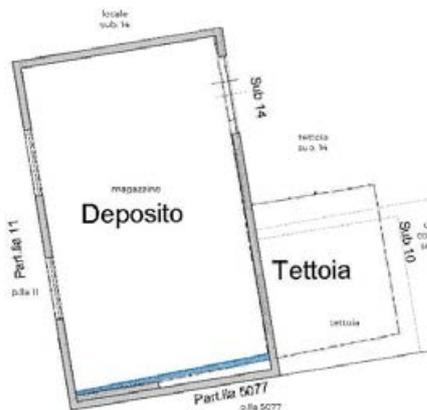
Per tale ragione, al fine di ottenere una piena conformità catastale, dato che – peraltro – le due porzioni aventi diversa destinazione d'uso hanno accessi indipendenti l'una dall'altra, sarebbe opportuno prevedere una divisione delle due unità immobiliari ed un cambio di destinazione d'uso della sola porzione presente sul lato destro della planimetria

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

(locale con antistante porzione di tettoia), dalla categoria catastale C/2 – che resterebbe solo per la porzione immobiliare a sinistra – in C/3 - laboratorio per arti e mestieri, se si volesse assecondare la effettiva destinazione d'uso, ovvero in C/1 se si volesse – più correttamente – allineare la categoria catastale al titolo edilizio.



I locali di cui al **subalterno 15** presentano anch'essi lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Nel caso di specie, invece, risulta conforme la categoria catastale.



Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

In virtù di quanto sopra descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA di divisione e quella di cambio della destinazione d'uso, nonché quelle per l'aggiornamento delle planimetrie catastali delle tre unità immobiliari facenti parte del

Lotto n. 8, il costo stimato è pari a **Euro 2.500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

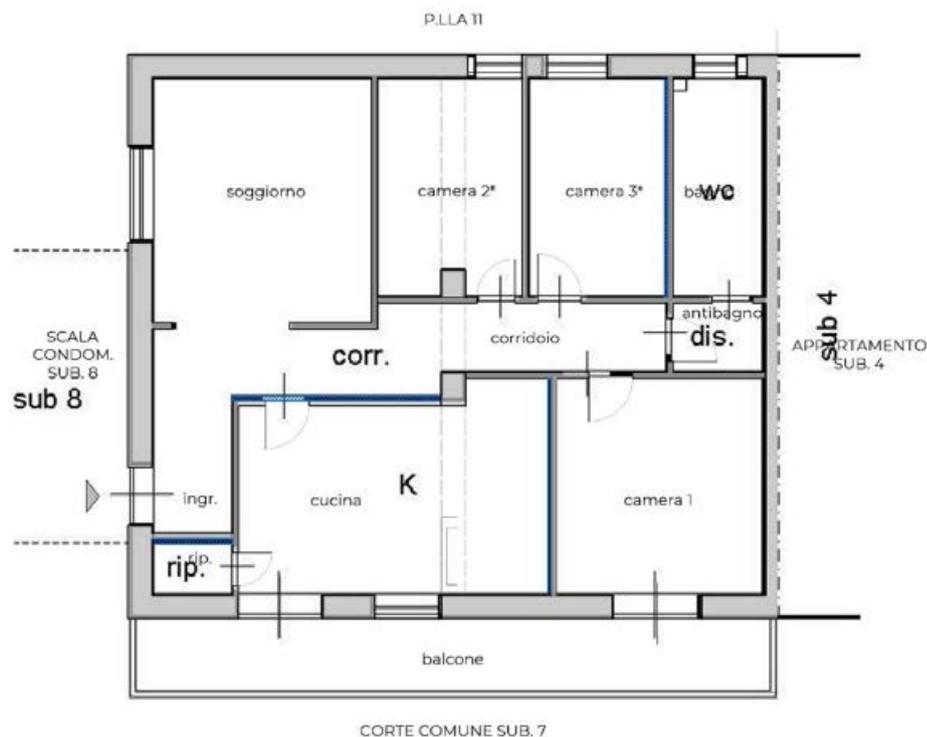
Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali storiche delle unità immobiliari, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 8 (**Allegato n. 30**).

LOTTO N. 9.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta una sostanziale conformità sia in termini di consistenza che di distribuzione planimetrica interna. Unica lieve discrepanza risulta essere una diversa posizione di alcuni infissi, circostanza che – peraltro – nulla incide sulla consistenza catastale.

Quanto sopra descritto può essere meglio rilevato osservando la sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, allegato alla presente relazione e sotto riportato.

Alla luce di quanto sopra descritto, benché le difformità catastali siano di lievissima entità, si è ugualmente considerato un costo per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a **Euro 500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.



Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il Lotto n. 9 (Allegato n. 31).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di **complesso immobiliare destinato ad attività produttiva** e articolato in diversi corpi di fabbrica, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, località "Feroni", alla Strada Provinciale 104. Il lotto di vendita si compone di un appezzamento di terreno, costituito da n. 5 particelle, confinante nel suo insieme a nord-ovest con particelle 5018, 5036 e 410, a nord-est con particelle 66, 286, 287, 288 e 289, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037, oltre a diversi manufatti edilizi che ricadono sull'appezzamento di terreno sopra descritto, il tutto analiticamente riportato nell'elenco che segue.

- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 53**, qualità seminativo arborato di classe 3, are 61,28, reddito dominicale Euro 60,13, reddito agrario Euro 30,07, confinante a nord-ovest con particelle 404 e 5019, a nord-est con particella 409, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particella 5019.
- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5019**, seminativo di classe 3, della superficie di are 30,78, reddito dominicale Euro

31,79, reddito agrario Euro 15,90, confinante a nord-ovest con particella 5018, a nord-est con particelle 53 e 404, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037.

- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 404**, seminativo arborato di classe 3, della superficie di are 37,85, reddito dominicale Euro 37,14, reddito agrario Euro 18,57, confinante a nord-ovest con particella 5036, a nord-est con particelle 408 e 409, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 480, 5222, 5223, 5037.
- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 408**, fabbricato urbano da accertare, della superficie di are 0,80, confinante a nord-ovest con particella 5036, a est con particella 409, a sud-ovest con particella 404.
- **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 409**, seminativo di classe 3, della superficie di are 83,26, reddito dominicale Euro 86,00, reddito agrario Euro 43,00, confinante a nord-ovest con particelle 408 e 410, a nord-est con particelle 66, 286, 287, 288 e 289, a sud-est con Strada Provinciale 104, a sud-ovest con particelle 404 e 53.

I corpi di fabbrica, invece, risultano censiti in Catasto Fabbricati in n. 4 distinti immobili, come da accatastamento d'ufficio del 29/12/2011, prot. CE0674484, di seguito elencati.

- **Immobilie n. 6. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5274, sub 1**, categoria D/8, R.C. Euro 1.024,00.
- **Immobilie n. 7. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5275, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 12.851,20.
- **Immobilie n. 8. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5276, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 8.780,80.
- **Immobilie n. 9. Capannoni** censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.IIa 5277, sub. 1**, categoria D/8, R.C. Euro 2.304,00.

Si precisa che non sono riportati i confini degli immobili censiti al Catasto Fabbricati perché essi sono stati sommariamente censiti d'ufficio e di essi non esiste un'esatta individuazione fisica e, di conseguenza, neanche una rappresentazione grafica.

Si precisa, altresì, che i cinque terreni sopra citati sono tutti interessati da accertamento da parte dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali (in quanto particelle interessate da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010), unitamente ai fabbricati che vi insistono.

I locali di deposito indicati in planimetria generale del Lotto n. 1, allegata alla relazione di stima, con il numero 1 consistono in tre ampi locali posti in linea e collocati sul lato ovest del lotto. Vi sono, inoltre, una piccola tettoia (numero 2); due distinti locali ad uso officina adiacenti tra loro (numero 3); un locale di deposito a sua volta articolato in tre vani (numero 4); un'ampia tettoia, che prosegue lungo il confine nord-est del lotto (numero 5); due distinti locali di deposito (numero 6); una tettoia/deposito (numero 7); una tettoia (numero 8); i locali destinati a servizio igienico e antibagno (numero 9); due distinti locali ad uso deposito adiacenti tra loro (numero 10); dinanzi al corpo di fabbrica principale, due distinti box ad uso ufficio (numero 11); una tettoia che corre lungo il confine nord-ovest del lotto (numero 12); un piccolo fabbricato con antistante tettoia, destinato a locali di servizio e accessori (numero 13); una piccola tettoia destinata al ricovero delle auto, posta nell'angolo ovest del lotto; il locale guardiania (numero 14), situato al termine della rampa carrabile di accesso al lotto; un'ulteriore tettoia, isolata e aperta su tutti i lati (numero 15); una tettoia, avente un lato chiuso e i restanti tre lati aperti (numero 16); un locale deposito (numero 17), con antistante tettoia, anch'essa destinata allo stoccaggio di materiali (numero 18); una piccola tettoia, dedicata al lavaggio degli automezzi (numero 19); un locale di servizio (numero 20); un'area destinata allo stoccaggio di materiali sciolti e di materiali di risulta (numero 21); una tettoia (numero 22).

Le superfici del Lotto n. 1 sono così sommariamente distinte.

Superficie lorda capannoni e depositi chiusi	2.162 mq circa.
Superficie lorda tettoie	3.574 mq circa.
Superficie lorda locali accessori	144 mq circa.
Superficie lorda aree scoperte	14.000 mq circa.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche dei fabbricati emerge che – sulla particella di terreno 408 risulterebbe edificato il manufatto edilizio riportato al Catasto Fabbricati al **foglio 182, p.lla 5274, sub. 1**, sulla p.lla 409 quello riportato al **foglio 182, p.lla 5275, sub. 1**, sulla p.lla 5019 quello riportato al **foglio 182, p.lla 5276, sub. 1** e sulla p.lla 53 quello riportato al **foglio 182, p.lla 5277, sub. 1**, così censiti d'ufficio – mediante costituzione del 29/12/2011 – a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi Catastali. Si rappresenta, inoltre, che essendo detti fabbricati accatastrati d'ufficio, essi non presentano planimetria catastale.

Tuttavia, nella realtà fattuale i fabbricati sopra richiamati sono articolati e disposti all'interno del lotto di sedime, costituito dalle particelle 53, 404, 408, 409, 5019, senza soluzione di continuità. Per tale ragione, dunque, l'esperto stimatore non ritiene che i manufatti edilizi siano direttamente collegati ai terreni come oggi conformati. Alla luce di quanto sopra essi andrebbero accatastati con il deposito delle planimetrie catastali, ottenendo un nuovo identificativo catastale, e – ancor prima – l'intera area di sedime andrebbe fusa in un'unica particella, da censire quale ente urbano, proprio in ragione dell'esistenza dei fabbricati su di essa ricadenti.

I manufatti edilizi che nel loro insieme costituiscono il Lotto di vendita n. 1 risultano tutti realizzati in assenza di un legittimo titolo edilizio.

Vi è istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 prot. n. 5207 del 01/03/1995, pratica n. 865, avente ad oggetto "Realizzazione deposito materiali edili e Uffici" in località 'Feroni', foglio 182 p.lle 53-404-409, intestata a OMISSIS di OMISSIS.

Al riguardo, il Comune di Sessa Aurunca ha riferito che per detta pratica risulta richiesta integrazione, a tutt'oggi non pervenuta all'interessato con dicitura "Destinatario irreperibile". All'interno della pratica risultano presenti alcune fotografie, peraltro poco leggibili e riferite ad un sopralluogo dei vigili urbani, ma mancano gli elaborati grafici rappresentativi dei manufatti edilizi oggetto di istanza. Inoltre, la scarsa documentazione presente nel fascicolo rende difficile l'individuazione del manufatto oggetto di istanza di condono, tenuto conto che la superficie menzionata nell'unico modulo di calcolo dell'oblazione è una superficie utile pari a 33,84 mq, che – tuttavia – potrebbe essere compatibile con le dimensioni del locale guardiania.

Vi è istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 prot. n. 7940 del 31/03/1995, pratica n. 1246, intestata alla OMISSIS di OMISSIS, avente ad oggetto la realizzazione di un corpo di fabbrica a piano terra adibito a deposito materiale per l'edilizia in località 'Feroni', foglio 182 p.la 404, avente una superficie non residenziale di 234 mq.

Al riguardo, il Comune di Sessa Aurunca non ha riferito alcunché, ma risulta anche per essa richiesta un'integrazione. Allo stato attuale, la pratica risulta integrata con relazione tecnica ed elaborati grafici. Vi sono, peraltro, anche documenti attinenti ad un'altra pratica edilizia. Mancano, invece, ancora, il rilievo fotografico, la dichiarazione di avvenuto accatastamento, il titolo di proprietà, la dichiarazione di non aver presentato altre istanze

di condono per il medesimo immobile, la dichiarazione che l'immobile non è sottoposto a procedimenti repressivi, la dichiarazione di non aver ricevuto condanne penali, il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, le ricevute di versamento delle oblazioni e le ricevute di versamento degli oneri concessori.

A tutt'oggi la ulteriore documentazione integrativa richiesta non risulta pervenuta.

Vi è Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1038 del 18/01/2011 a nome di OMISSIS, nella qualità di amministratore unico della società OMISSIS, quale comodataria dell'area oggetto di intervento, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area identificata al Catasto Terreni al foglio 182 p.lle 53, 404, 408, 409 e 5019.

Al riguardo, si precisa che il Comune di Sessa Aurunca ha richiesto in data 04/03/2011 e poi in data 11/03/2011 di integrare la pratica con: DURC della ditta esecutrice controfirmato per accettazione; documentazione fotografica; autorizzazione del Genio Civile di Caserta all'esecuzione dei lavori in oggetto con attestazione di deposito degli elaborati progettuali; autorizzazione dell'amministrazione provinciale per la parte prospiciente la Strada Provinciale; accettazione dell'incarico da parte del Direttore dei Lavori e da parte del Collaudatore in corso d'opera; dichiarazione di applicabilità o meno della normativa di cui al D.Lgs. 81/2008, diffidando la parte dall'esecuzione dei lavori prima di aver ottemperato all'integrazione documentale. Tuttavia, secondo quanto rinvenuto nella pratica edilizia, sembrerebbe che la suddetta richiesta di integrazione non abbia avuto alcun riscontro, né da parte del richiedente, né da parte del tecnico incaricato.

Alla luce di quanto sopra riferito, in sintesi, sulla base della documentazione fornita dal Comune di Sessa Aurunca, l'esperto stimatore ritiene che la quasi totalità dei manufatti edilizi facenti parte del Lotto di vendita n. 1 sono da considerarsi totalmente abusivi e non sanabili. Di essi, gli unici due manufatti suscettibili di una sanatoria in quanto oggetto di istanza di condono ex L. 724/1194, già depositata nei termini, sembrerebbero essere i locali deposito che impegnano una superficie di circa 234 metri quadri e il locale guardiania, secondo lo schema grafico di sintesi allegato alla relazione di stima, oltre al muro di confine, il quale deve essere sanato urbanisticamente attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, anche sotto il profilo sismico attraverso la denuncia dei lavori (strutturali) in sanatoria.

Tutti gli altri manufatti edilizi dovranno essere demoliti in quanto abusivi e non sanabili.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, le particelle di terreno catastalmente censite al foglio 182 p.lle 53, 404, 408, 409 e 5019 ricadono nelle aree del Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis. Più in dettaglio, la particella 53 rientra in parte in zona verde con Attrezzature Collettive e in parte in Area Destinata all'Istruzione; la particella 404 rientra in parte in zona verde con Attrezzature Collettive e in parte in Zona Residenziale C13; la particella 408 rientra in parte in Zona Residenziale C13; la particella 409 rientra in parte in Zona Residenziale C11; la particella 409 rientra in parte in Zona Residenziale C11 e in parte in zona verde con Attrezzature Collettive.

Si precisa, inoltre, che la particella 409 è stata oggetto di cessione di cubatura dell'intera volumetria disponibile con Atto di cessione di cubatura del 05/05/1986 a rogito del notaio Federico Girfatti, trascritto a favore del Comune di Sessa Aurunca ai nn. 8922/7648 in data 07/05/1986. Più precisamente, la particella riportata al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 182, p.lla 52, consistenza are 88 ca 26, successivamente frazionata nelle particelle 409 e 410, risulta oggetto di atto di asservimento al vincolo di inedificabilità per l'intera volumetria per cessione di cubatura per opere da realizzarsi sui vicini terreni foglio 182, p.lla 66-a, 50, 52, 53, 54 e 55 in forza di Concessione Edilizia n. 108/1987 del 10/08/1987.

Si rappresenta, infine, che, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi effettuati, la particella di terreno 5019 del foglio 182, sembrerebbe gravata – di fatto e non di diritto, in quanto dalle indagini esperite non è emerso un atto al riguardo – da servitù di passaggio in favore della particella 5018, di proprietà di terzi.

PREZZO BASE euro 450.000,00.

LOTTO n. 2: piena ed intera proprietà **locale commerciale** ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Sessa Aurunca, frazione Carano, alla via Torquato Tasso, prima traversa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 11**, cat. C/1, classe 3, consistenza 156 mq, superficie catastale 168 mq, rendita catastale Euro 1.466,33, confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con

sub. 9 (corte comune), a sud-est con sub. 12 (altro locale commerciale), a sud-ovest con p.lla 5094, avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9.

Il locale commerciale è attualmente adibito a locale per la preparazione di cibi cotti per istituti scolastici. Esso si articola in servizi igienici con antistanti spogliatoi divisi per genere, un piccolo ufficio, locali di deposito, tre vani destinati alla lavorazione di alimenti distinti per tipologia, una saletta lavaggio, una cucina grande, una cucina piccola (per alimenti speciali), una saletta confezionamento.

Il locale presenta un accesso alla cucina, un accesso al deposito e un accesso per gli addetti verso gli spogliatoi. Tutti gli accessi sono diretti dalla corte comune.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla relazione di stima.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16 del 26/05/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Inoltre, in data 07/07/2016, il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile – anche se forse sarebbe stato più opportuno definire agibile – la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.lla 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 130.000,00.

LOTTO n. 3: piena ed intera proprietà **locale commerciale** ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Sessa Aurunca, frazione Carano, alla via Torquato Tasso, prima traversa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.IIa 5076, sub. 12**, cat. C/1, classe 4, consistenza 105 mq, superficie catastale 125 mq, rendita catastale Euro 1.149,63, confinante a nord-ovest con sub. 11 (altro locale commerciale), a nord-est con sub. 9 (corte comune), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.IIa 5094, avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.IIa 5076 sub. 9.

Il locale è composto da un ampio ambiente adibito ad area espositiva, un ufficio e un servizio igienico. Esso presenta due accessi dalla corte e una porta che dall'interno conduce ad un locale adiacente. Quest'ultima, dovrà essere chiusa, al fine di inibire il collegamento tra due unità indipendenti l'una dall'altra.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla relazione di stima.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16 del 26/05/2016, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Inoltre, in data 07/07/2016, il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile – anche se forse sarebbe stato più opportuno definire agibile – la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.IIa 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 90.000,00.

LOTTO n. 4: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 16**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 17 (altro appartamento), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9.

Esso è composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla relazione di stima.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.

Dunque, risulta successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il solo piano terra, mentre – secondo quanto attestato dal Comune di Sessa Aurunca – non sono state rinvenute istanze di condono relative all'unità immobiliare oggetto di trasferimento, la quale deve, pertanto, essere ritenuta totalmente abusiva e non sanabile.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.lla 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 20.000,00.

LOTTO n. 5: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 17**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con sub. 16 (altro appartamento), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9.

Esso è composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla relazione di stima.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.

Dunque, risulta successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il solo piano terra, mentre – secondo quanto attestato dal Comune di Sessa Aurunca – non sono state rinvenute istanze di condono relative all'unità immobiliare oggetto di trasferimento, la quale deve, pertanto, essere ritenuta totalmente abusiva e non sanabile.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.lla 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 18.000,00.

LOTTO n. 6: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano secondo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 18**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con p.lla 253 (strada), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 19 (altro appartamento), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9.

Esso è composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegata alla relazione di stima.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.

Dunque, risulta successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il solo piano terra, mentre – secondo quanto attestato dal Comune di Sessa Aurunca – non sono state rinvenute istanze di condono relative all'unità immobiliare oggetto di trasferimento, la quale deve, pertanto, essere ritenuta totalmente abusiva e non sanabile.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.lla 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 20.000,00.

LOTTO n. 7: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano secondo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 19**, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 140 mq, rendita catastale Euro 377,79, confinante a nord-ovest con sub. 18 (altro appartamento), a nord-est con sub. 9 (scala e corte comuni), a sud-est con sub. 13 (capannone), a sud-ovest con p.lla 5094, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso dalla scala comune (sub. 9).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune e sulla scala condominiale, censite in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.lla 5076 sub. 9.

Esso è composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere, oltre ad un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la cucina.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – emergono lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alla planimetria con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla relazione di stima.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.

Dunque, risulta successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria per il solo piano terra, mentre – secondo quanto attestato dal Comune di Sessa Aurunca – non sono state rinvenute istanze di condono relative all'unità immobiliare oggetto di trasferimento, la quale deve, pertanto, essere ritenuta totalmente abusiva e non sanabile.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.lla 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 18.000,00.

LOTTO n. 8: piena ed intera proprietà di **porzione immobiliare destinata ad attività commerciale e locali di deposito**, composta da n. 3 unità immobiliari, che costituiscono – nell'insieme – un fabbricato a 'L', articolato su un solo livello fuori terra, avente accesso dalla corte comune, sito in Sessa Aurunca - frazione Carano, alla via Tasso snc.

Il fabbricato è sostanzialmente composto da diversi capannoni tra loro adiacenti, ognuno dei quali è dotato di un proprio autonomo accesso all'area di pertinenza.

Le tre unità immobiliari risultano censite come di seguito riportato.

- **Locale commerciale** (attualmente censito in Catasto come deposito e destinato nella realtà fattuale a laboratorio artigianale), posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 13**, cat. C/2, classe 1, consistenza 213 mq, superficie catastale 230 mq, rendita Euro 396,02, confinante a nord-ovest con p.lla 5094 e con sub. 12 (locale commerciale), a nord-est e a sud-est con sub. 10 (corte comune), a sud-ovest con sub. 14 (altro capannone), facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).
- **Locale commerciale, deposito e tettoia** (attualmente censito in Catasto come deposito e destinato nella realtà fattuale in parte a laboratorio artigianale e in parte a depositi), posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 14**, cat. C/2, classe 4, consistenza 668 mq, superficie catastale 681 mq, rendita Euro 2.000,96, confinante a nord-ovest con p.lla 5094, a nord-est con sub. 10 (corte comune), a sud-est con p.lla 11 e con sub. 15 (altro capannone), a sud-ovest p.lla 11, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).
- **Locale ad uso deposito**, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 183, p.lla 5076, sub. 15**, cat. C/2, classe 1, consistenza 117 mq, superficie catastale 119 mq, rendita Euro 217,53, confinante a nord-ovest con sub. 14 (altro capannone) e con sub. 10 (corte comune), a nord-est con p.lla 5077, a sud-est e a sud-ovest con p.lla 11, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc, e avente accesso diretto dalla corte comune (sub. 10).

Sono compresi i diritti proporzionali sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, censito al foglio 183 p.lla 5076 sub. 10.

Il compendio immobiliare si compone nell'insieme di un ripostiglio e servizi igienici (antibagno e bagno), collocati nell'angolo nord-ovest del lotto, i quali devono essere demoliti in quanto abusivi e non sanabili. Inoltre, vi sono locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione di profilati in alluminio); un locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione di profilati in ferro); un locale ad uso laboratorio artigianale (attualmente dedicato alla lavorazione del legno) con antistante una porzione di tettoia. Inoltre, vi sono due locali adiacenti destinati a magazzino con un'ampia tettoia antistante. Infine, vi è un ulteriore locale adibito a magazzino, anch'esso con antistante tettoia.

Le superfici del Lotto n. 8 sono così distinte.

Superficie lorda capannoni	1.005 mq circa.
Superficie lorda tettoie	446 mq circa.
Superficie lorda locali accessori	14 mq circa (abusiva).

Lo stato dei luoghi delle tre unità immobiliari, che costituiscono il Lotto di vendita n. 8, non corrisponde alle planimetrie catastali, in quanto esse presentano le difformità di seguito riportate.

I locali di cui al **subalterno 13** presentano lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Inoltre, si rappresenta che gli adiacenti locali accessori (ripostiglio e servizio igienico) non sono affatto rappresentati nella planimetria catastale, ma essi non andranno inseriti nella planimetria catastale aggiornata, in quanto risultano abusivi e non sanabili e dovranno essere demoliti.

Infine, la categoria catastale (C/2 - depositi) risulta non conforme alla destinazione d'uso prevista nella pratica edilizia di sanatoria (ove è indicato locale commerciale e – in relazione alla quale – andrebbe prevista la categoria catastale C/1).

I locali di cui al **subalterno 14** presentano lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Inoltre, la categoria catastale (C/2 - depositi) risulta non conforme alla destinazione d'uso prevista nella pratica edilizia di sanatoria (ove è indicato locale commerciale), ma solo per una parte della suddetta unità immobiliare, mentre risulta conforme per la porzione residua.

I locali di cui al **subalterno 15** presentano anch'essi lievissime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali, allegate alla relazione di stima.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16 del 26/05/2016, cui non è conforme lo stato dei luoghi, relativamente alla realizzazione di un piccolo manufatto addossato al fabbricato di cui al sub. 13, dove sono ubicati un ripostiglio e un locale wc, che – essendo abusivi e non sanabili – dovranno essere demoliti.

Inoltre, in data 07/07/2016, il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile – anche se forse sarebbe stato più opportuno definire agibile – la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.IIa 5076, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 460.000,00.

LOTTO n. 9: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 183, p.IIa 5077, sub. 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita catastale Euro 369,27, confinante a nord-ovest con sub. 7 (corte comune), a nord-est con sub. 8 (scala condominiale), a sud-est con p.IIa 12, a sud-ovest con sub. 4 (altro appartamento), facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sessa Aurunca, località Carano, alla via Tasso snc.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni ed in particolare sulla corte comune, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.IIa 5077 sub. 7 (comune ai subb. 1-2-3-4-5-6) e sulla scala condominiale, censita in Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, distinto al foglio 183 p.IIa 5077 sub. 8 (comune ai subb. 1-3-5).

Esso è composto da soggiorno, cucina (con piccolo ripostiglio interno), disimpegno, un bagno con antibagno, una camera grande e due camere piccole, e un balcone lineare a cui accedono il soggiorno e la camera matrimoniale.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta una sostanziale conformità, sia in termini di consistenza, che di distribuzione planimetrica interna. Unica lieve discrepanza risulta essere una diversa posizione di alcuni infissi, circostanza che – peraltro – nulla incide sulla consistenza catastale. In ogni caso, ai fini di una piena conformità della planimetria catastale, l'esperto stimatore ritiene comunque opportuno aggiornare la planimetria catastale. Quanto sopra descritto può essere meglio rilevato osservando la sovrapposizione tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, allegato alla relazione di stima.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio. Dunque, risulta successivamente rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 923/15 del 01/07/2015, avente ad oggetto la sola unità immobiliare oggetto di trasferimento.

Non risulta richiesto, né rilasciato, il certificato di agibilità.

Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive.

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, la particella di terreno catastalmente censita al foglio 183 p.la 5077, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, ricade in parte in Zona Residenziale B3 e in parte in Zona verde con Attrezzature Collettive del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12/04/1972 con Decreto 10/bis.

PREZZO BASE euro 90.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, in maniera distinta, in ragione dei lotti di vendita.

LOTTO N. 1.

La piena proprietà dell'appezzamento di terreno – oggetto di pignoramento – censito al Catasto Terreni al **foglio 182 p.lla 53-404-408-409-5019**, è pervenuto al debitore, sig. ___ OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, coniugato dal OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, in virtù di atto di compravendita del 06/03/1996 a rogito del notaio Lucio Visco (Rep. n. 46157; Racc. n. 10373), trascritto il 27/03/1996 ai nn. 7005/5688 e ai nn. 7006/5689, dai signori OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS ___, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.

Inoltre, il complesso immobiliare destinato ad attività produttive, sito in Sessa Aurunca, frazione Carano, Strada Provinciale, 104, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al **foglio 182, p.lla 5274, sub. 1**, cat. D/8, **foglio 182, p.lla 5275, sub. 1**, cat. D/8, **foglio 182, p.lla 5276, sub. 1**, cat. D/8, **foglio 182, p.lla 5277, sub. 1**, cat. D/8, anch'esso colpito da pignoramento, è stato edificato a cura e spese del debitore esecutato.

Si precisa che i dati catastali attuali dei fabbricati risultano assegnati dall'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, in quanto accatastati d'ufficio il 29/12/2011, prot. CE0674484,

mentre i dati catastali dei terreni (Catasto Terreni, foglio 182, p.lle 53-5019-404-408-409) corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 06/03/1996 dei beni di cui al Lotto n. 1 e relative note di trascrizione (**Allegato n. 32**).

LOTTE DAL N. 2 AL N. 9.

La piena proprietà dei terreni su cui sono stati edificati i fabbricati condominiali di cui fanno parte le unità immobiliari, che costituiscono i lotti dal n. 2 al n. 9, siti in Sessa Aurunca (CE), frazione Carano, alla via Tasso, snc, è pervenuta al debitore, sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, coniugato dal OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, in virtù di atto di compravendita del 29/01/1990 a rogito del notaio Lucio Visco (Rep. n. 29429; Racc. n. 6217), trascritto il 09/02/1990 ai nn. 4054/3507.

Con tale atto, infatti, il debitore acquistava dalla signora OMISSIS, nata a OMISSIS OMISSIS in data OMISSIS, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al foglio 183, p.lle **249-250-258-259-261-262**, e dal signor OMISSIS, nato a OMISSIS OMISSIS in data OMISSIS, la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 183, p.lla **255**.

Successivamente al rogito sopra menzionato, le particelle di terreno 255 (di are 7,75), 258 (di are 7,90) e 259 (di are 7,74) sono state fuse in virtù tipo mappale del 06/12/2010, pratica n. CE0581273, che ha generato la p.lla 5076, ente urbano, avente la nuova estensione di are 23,39.

Successivamente, in virtù del tipo mappale del 04/02/2016, pratica n. CE0022801, la p.lla 261 (di are 7,77) è stata prima variata in 5107 e poi fusa con la p.lla 5076 (di are 23,39), generando la particella recante il medesimo numero 5076, ma avente una maggiore estensione (are 31,16). Quest'ultima – nella sua definitiva consistenza – costituisce la particella di terreno sulla quale insistono tutti i manufatti edilizi inclusi nei lotti di vendita da 2 a 8, come descritti in risposta al quesito sub 2), realizzati a cura e spese del debitore esecutato e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 183, p.lla 5076, sub. 11, cat. C/1, p.lla 5076, sub. 12, cat. C/1, p.lla 5076, sub. 13, cat. C/2, p.lla 5076, sub. 14, cat. C/2, p.lla 5076, sub. 15, cat. C/2, p.lla 5076, sub. 16, cat. A/3, p.lla 5076, sub. 17, cat. A/3, p.lla 5076, sub. 18, cat. A/3, p.lla 5076, sub. 19, cat. A/3.

Successivamente, in virtù del tipo mappale del 06/12/2010, pratica n. CE0581274, la p.lla 262 (di are 7,36) è stata variata in p.lla 5077, ente urbano, della medesima estensione. Quest'ultima – nella sua definitiva consistenza – è la particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'immobile che costituisce il Lotto di vendita n. 9, come descritto in risposta al quesito sub 2), facente parte di un fabbricato anch'esso realizzato a cura e spese del debitore esecutato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 183, p.lla 5077, sub. 3, cat. A/3.

Si ribadisce, altresì, che i dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate e facenti parte dei lotti dal n. 2 al n. 9, derivano dalle variazioni catastali sopra citate, in quanto essi non erano ancora esistenti all'epoca del rogito notarile. Dunque, gli identificativi catastali attuali non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto, in quanto quest'ultimo si riferisce ai terreni sui quali detti manufatti edilizi sono stati realizzati.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 29/01/1990 relativo ai beni di cui ai Lotti dal n. 2 al n. 9 e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 33**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto*

procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

*Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:

*1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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;*

2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle differmità 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 differmità);*

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di stima, si è potuto riscontrare quanto di seguito riferito in maniera distinta per ciascun lotto di vendita.

LOTTO N. 1.

- I manufatti edilizi che nel loro insieme costituiscono il Lotto di vendita n. 1 risultano tutti realizzati in assenza di un legittimo titolo edilizio su di un'area di circa 20.000 mq, catastalmente censita al foglio 182 p.lle 53, 404, 408, 409 e 5019. Le citate particelle di terreno ricadono nelle aree del Programma di Fabbricazione vigente, come da allegato certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa, inoltre, che – dalle indagini esperite – è emerso che la particella 409 è stata oggetto di cessione di cubatura dell'intera volumetria disponibile.

- Alla luce di quanto sopra, in data 01/03/1995 la OMISSIS di OMISSIS, depositava istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 rubricata al prot. n. 5207 e riferita alla pratica n. 865, avente ad oggetto "Realizzazione deposito materiali edili e Uffici" in località 'Feroni', foglio 182 p.lle 53-404-409.

Al riguardo, il Comune di Sessa Aurunca ha riferito che per detta pratica risulta richiesta integrazione, a tutt'oggi non pervenuta all'interessato con dicitura "Destinatario irreperibile". All'interno della pratica risultano presenti alcune fotografie, peraltro poco leggibili e riferite ad un sopralluogo dei vigili urbani, ma mancano gli elaborati grafici rappresentativi dei manufatti edilizi oggetto di istanza. Inoltre, la scarsa documentazione presente nel fascicolo rende difficile l'individuazione del manufatto oggetto di istanza di condono, tenuto conto che la superficie menzionata nell'unico modulo di calcolo dell'oblazione è una superficie utile pari a 33,84 mq, che – tuttavia – potrebbe essere compatibile con le dimensioni del locale guardiania.

- Risulta, inoltre, depositata un'ulteriore istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 rubricata al prot. n. 7940 del 31/03/1995 e riferita alla pratica n. 1246 intestata alla OMISSIS di OMISSIS , avente ad oggetto la realizzazione di un corpo di fabbrica al piano terra adibito a deposito materiale per l'edilizia in località 'Feroni', foglio 182 p.lla 404, avente una superficie non residenziale di 234 mq.

Al riguardo, il Comune di Sessa Aurunca non ha riferito alcunché su detta pratica, ma risulta anche per essa richiesta un'integrazione. Allo stato attuale, la pratica risulta integrata con relazione tecnica ed elaborati grafici. Vi sono, peraltro, anche documenti attinenti ad un'altra pratica edilizia, non pertinente. Mancano, invece, ancora, il rilievo fotografico, la dichiarazione di avvenuto accatastamento, il titolo di proprietà, la dichiarazione di non aver presentato altre istanze di condono per il medesimo immobile, la dichiarazione che l'immobile non è sottoposto a procedimenti repressivi, la dichiarazione di non aver ricevuto condanne penali, il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, le ricevute di versamento delle oblazioni e le ricevute di versamento degli oneri concessori.

A tutt'oggi la ulteriore documentazione integrativa richiesta non risulta pervenuta.

- Infine, in data 18/01/2011 prot. n. 1038 risulta presentata Denuncia di Inizio Attività da parte di OMISSIS, nella qualità di amministratore unico della società OMISSIS s.r.l., in qualità di comodataria dell'area oggetto di intervento, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area identificata al Catasto Terreni al foglio 182 p.lle 53, 404, 408, 409 e 5019.

Al riguardo si precisa che il Comune di Sessa Aurunca ha richiesto in data 04/03/2011 e poi in data 11/03/2011 di integrare la pratica con: DURC della ditta esecutrice

controfirmato per accettazione; documentazione fotografica; autorizzazione del Genio Civile di Caserta all'esecuzione dei lavori in oggetto con attestazione di deposito degli elaborati progettuali; autorizzazione dell'amministrazione provinciale per la parte prospiciente la Strada Provinciale; accettazione dell'incarico da parte del Direttore dei Lavori e da parte del Collaudatore in corso d'opera; dichiarazione di applicabilità o meno della normativa di cui al D.Lgs. 81/2008, diffidando la parte dall'esecuzione dei lavori prima di aver ottemperato all'integrazione documentale. Tuttavia, secondo quanto rinvenuto nella pratica edilizia, sembrerebbe che la suddetta richiesta di integrazione non abbia avuto alcun riscontro, né da parte del richiedente, né da parte del tecnico incaricato.

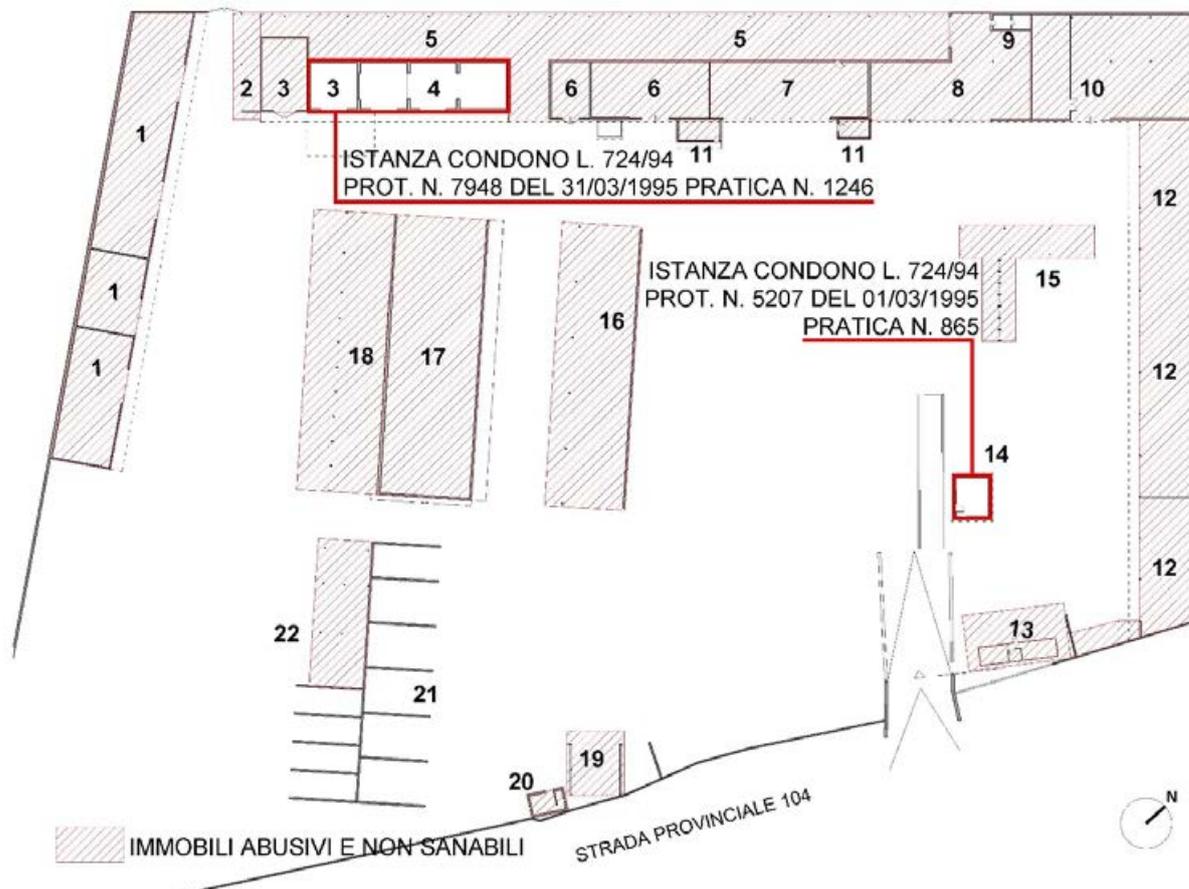
- Alla luce di quanto sopra riferito, in sintesi, sulla base della documentazione fornita dal Comune di Sessa Aurunca, lo scrivente esperto stimatore può concludere che la quasi totalità dei manufatti edilizi facenti parte del lotto di vendita sono da considerarsi totalmente abusivi e non sanabili. Di essi, gli unici due manufatti suscettibili di una sanatoria in quanto oggetto di istanza già depositata nei termini, sembrerebbero essere i locali deposito che impegnano una superficie di circa 234 metri quadri e il locale guardiania, secondo lo schema grafico di sintesi riportato di seguito.

Si consideri, inoltre, che allo stato non si ravvisa la possibilità di sanatoria per gli altri manufatti edilizi, tenuto conto che il redigendo nuovo strumento urbanistico (P.U.C. Piano Urbanistico Comunale) predisporrà certamente norme ancora più restrittive di quelle attualmente esistenti.

Dunque, relativamente ai manufatti suscettibili di sanatoria, i costi da sostenere per il perfezionamento di detta pratica ammontano ad **Euro 18.000,00** circa comprensivi di oblazioni, oneri concessori, sanzioni amministrative, marche da bollo, diritti di segreteria, spese tecniche per l'affidamento dell'incarico professionale, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, con riguardo alla sanatoria dei locali deposito di cui alla pratica di condono n. 1246, alla sanatoria del locale guardiania di cui alla pratica di condono n. 865 e, infine, con riguardo alla S.C.I.A. in Sanatoria da presentarsi unitamente alla pratica sismica per la recinzione dell'intero lotto.

Inoltre, per la demolizione dei manufatti considerati abusivi e non sanabili, si stima un costo forfettario di Euro 200.000 comprensivo di IVA. Tuttavia, atteso che la quasi totalità del compendio che costituisce il Lotto n. 1 è abusiva e – pertanto – diventa assai

difficile immaginare un valore di mercato calcolato sulla base dei dati disponibili sul libero mercato, decurtato dei costi di demolizione, in fase di stima si farà ricorso al calcolo del valore d'uso dei beni. In conseguenza di ciò, non è stato redatto un computo metrico di dettaglio delle opere di demolizione.



Si allegano le pratiche edilizie sopra richiamate – istanze di condono e D.I.A. – (**Allegato n. 34**), la planimetria generale con indicazione dei manufatti oggetto di istanza di condono e di quelli abusivi e non sanabili (**Allegato n. 35**), Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni facenti parte del Lotto n. 1 (**Allegato n. 36**).

LOTTE DAL N. 2 AL N. 8.

- I manufatti edilizi che nel loro insieme formano i lotti di vendita dal n. 1 al n. 8 risultano tutti realizzati in assenza di un legittimo titolo edilizio.
- Alla luce di quanto sopra, la OMISSIS di OMISSIS ha ritenuto opportuno depositare singole istanze di condono per le singole unità immobiliari.
- In particolare, in data 01/03/1995 la OMISSIS di OMISSIS, depositava istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 rubricata al prot. n. 5208 e riferita alla 79

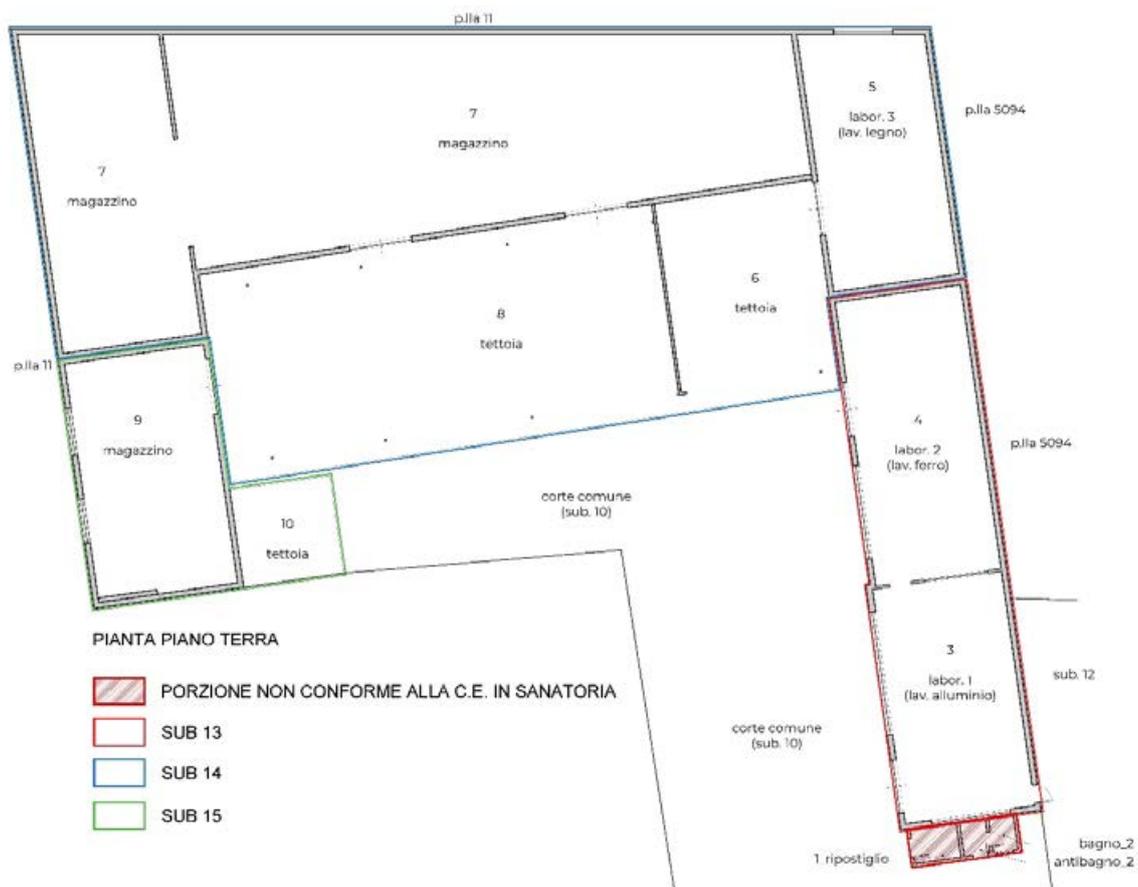
pratica n. 866, avente ad oggetto “Costruzione di locali di deposito e vendita di materiale edile, nonché destinazione del piano terra in locali commerciali di un fabbricato a più livelli” in Carano alla via Tasso prima traversa, relativa agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 183 p.lla 5076 sub. 11-12-13-14-15.

- Con riferimento alla sopra citata istanza, in data 26/05/2016 il Comune di Sessa Aurunca rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16.
- In data 07/07/2016, inoltre il Comune di Sessa Aurunca dichiarava abitabile – anche se forse sarebbe stato più opportuno definire agibile – la porzione di fabbricato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 946/16.
- Il sopra citato iter amministrativo ha, dunque, legittimato la costruzione dei due locali commerciali al piano terra e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 183 p.lla 5076 subalterni 11 e 12, che costituiscono, rispettivamente, il Lotto di vendita n. 2 e n. 3. Esso ha inoltre legittimato urbanisticamente la costruzione dell’intero capannone a ‘L’ – destinato in parte a locali commerciali e in parte a depositi, benché catastalmente risultino tutti depositi – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 183 p.lla 5076 subalterni 13, 14 e 15, che costituiscono nell’insieme il Lotto di vendita n. 8.

Al riguardo, tuttavia, si rappresenta che gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono rappresentano i tre locali attualmente adibiti a laboratori artigianali come locali commerciali.

- Unica difformità volumetrica, invece, risulta essere la costruzione, in adiacenza del sub. 13 di un piccolo vano ripostiglio e di un piccolo servizio igienico, che non sono affatto inseriti nella suddetta istanza di condono e, pertanto, saranno da demolire.
- Benché negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia si fa menzione di ulteriori istanze di condono per i singoli appartamenti soprastanti i locali commerciali, tali ulteriori pratiche di condono non sono state rinvenute dai tecnici del Comune di Sessa Aurunca.
- Dunque, alla luce di quanto sopra riferito, gli immobili che costituiscono i Lotti di vendita n. 2 e n. 3 sono da intendersi legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio.
- Inoltre, gli immobili che costituiscono il Lotto di vendita n. 8 sono da ritenersi legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio, ad esclusione del piccolo servizio igienico e del locale ripostiglio, entrambi con accesso dalla corte, che dovranno, invece, essere demoliti, al

fine di ripristinare lo stato dei luoghi oggetto di sanatoria. Il costo per la demolizione del piccolo manufatto edilizio sovrapposto a quello legittimato dal condono è forfettariamente stimato in **Euro 7.500,00** comprensivi di IVA.



- Per quanto attiene i quattro appartamenti che costituiscono i Lotti di vendita dal n. 4 al n. 7, essendo essi considerati totalmente abusivi e non sanabili, essendo parte di un unico organismo strutturale, a parere dello scrivente diventa totalmente antieconomico immaginare una totale demolizione degli appartamenti, perché il costo della demolizione supererebbe di gran lunga il valore degli immobili. Alla luce di quanto sopra, appare più ragionevole, in fase di stima, calcolarne il valore d'uso.
- Si allegano la pratica edilizia sopra richiamata – istanza di condono e Concessione Edilizia in Sanatoria – (**Allegato n. 37**) e la planimetria generale con indicazione dei manufatti oggetto di istanza di condono e di quelli abusivi e non sanabili di cui al Lotto n. 8 (**Allegato n. 38**).

LOTTO N. 9.

- Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare che costituisce il lotto di vendita n. 9 risulta realizzato in assenza di un legittimo titolo edilizio.

- Alla luce di quanto sopra, il sig. OMISSIS ha ritenuto opportuno depositare singole istanze di condono per le singole unità immobiliari.
- In particolare, in data 01/03/1995 il sig. OMISSIS, depositava istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 rubricata al prot. n. 5274 e riferita alla pratica n. 914, avente ad oggetto “Costruzione di un’unità abitativa al piano primo” in Carano alla via Tasso, relativa all’unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 183 p.lla 5077 sub. 3.
- Con riferimento alla sopra citata istanza, in data 01/07/2015 il Comune di Sessa Aurunca rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 923/15.
- Il sopra citato iter amministrativo ha, dunque, legittimato la costruzione dell’appartamento al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca al foglio 183 p.lla 5077 subalterno 3, che costituisce il Lotto di vendita n. 9 della presente relazione di stima.
- Non risulta richiesto, né rilasciato, il certificato di agibilità.

Si allega la pratica edilizia sopra richiamata, ovvero istanza di condono e Concessione Edilizia in Sanatoria (**Allegato n. 39**).

- Per completezza di informazioni, si ritiene opportuno rappresentare che risultano rinvenute ulteriori pratiche edilizie afferenti a istanze di condono presentate ai sensi della Legge 326/2003, tutte intestate alla OMISSIS. Tuttavia, a causa della totale fumosità delle istanze e pochezza di elementi in esse presenti, risulta impossibile evincere a quali manufatti esse possano riferirsi. Per tale ragione, lo scrivente ritiene sia da escludersi qualsivoglia possibilità di riferimento agli immobili oggetto della procedura e, ad ogni modo, per questioni tecniche oggettive, sia da escludersi anche la possibilità di sanare gli ulteriori immobili pignorati e non ricompresi nelle pratiche edilizie già richiamate in precedenza.

Si allegano le tre pratiche edilizie di sanatoria sopra richiamate (**Allegato n. 40**), l’attestazione rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca relativa alle pratiche edilizie rinvenute (**Allegato n. 41**) e il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di terreno 5076 e 5077 del foglio 183, su cui ricadono i cespiti facenti parte dei Lotti di vendita dal n. 2 al n. 9 (**Allegato n. 42**).

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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 27/01/2022, 17/02/2022, 03/03/2022, 10/05/2022 e in data 21/06/2022 – insieme con il custode giudiziario, dott.ssa Carmela Cecere – lo scrivente ha accertato quanto di seguito descritto.

Si precisa, altresì, che quanto di seguito riferito circa lo stato di occupazione è stato ulteriormente aggiornato in ragione della più recente relazione del custode giudiziario in data 30/06/2023.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DISTINTO PER LOTTI.

- 1) Per quanto attiene gli immobili che – nell'insieme – costituiscono il **Lotto n. 1**, ovvero area costituita dagli immobili censiti al Catasto Terreni al foglio 182 p.lle 53, 404, 408, 409, 5019, nonché capannoni, depositi e accessori su di essi ricadenti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 182 p.lla 5274 sub. 1, p.lla 5275 sub. 1, p.lla 5276 sub. 1, p.lla 5277 sub. 1, essi risultano occupati dalla società OMISSIS, con sede in OMISSIS OMISSIS, OMISSIS alla via OMISSIS, amm.re unico OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, in **assenza di un valido titolo di occupazione.**

Pertanto, in ossequio al mandato conferito e alle disposizioni contenute nel verbale di giuramento, con riferimento al quesito sub 7), lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima di una congrua indennità di occupazione, che si riporta di seguito.

Trattasi, complessivamente, di un'area di 20.000 mq circa, così suddivisa.

Superficie lorda capannoni e depositi chiusi	2.162 mq circa.
Superficie lorda tettoie	3.574 mq circa.
Superficie lorda locali accessori	144 mq circa.
Superficie lorda aree scoperte	14.000 mq circa.

Per le porzioni immobiliari sopra indicate, si stima un canone di locazione di mercato pari a circa **Euro 7.000 mensili**.

Ad esso, tuttavia, si ritiene opportuno applicare due coefficienti di differenziazione, uno in ragione dello stato d'uso e manutenzione degli immobili, alcuni dei quali non ricevono interventi di manutenzione da lungo tempo (-20%) e uno per la circostanza che alcuni dei manufatti sono sostanzialmente non utilizzati o sottoutilizzati dall'attuale conduttore (-20%).

Per le ragioni di cui sopra, si dovrà applicare il coefficiente di differenziazione unico pari a 0,64 ottenendo il seguente valore di locazione di mercato

$$\text{Euro/mese } 7.000,00 \times 0,64 = \text{Euro/mese } 4.480,00.$$

Partendo da tale valore di locazione, per determinare una congrua indennità di occupazione, tenuto conto della assai difficile collocazione di detto complesso immobiliare sul mercato degli affitti per la piccola frazione di Carano di Sessa Aurunca, della precarietà dell'occupazione e della durata limitata nel tempo, in ragione del sussistere della presente procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene possa applicarsi una riduzione del 40%.

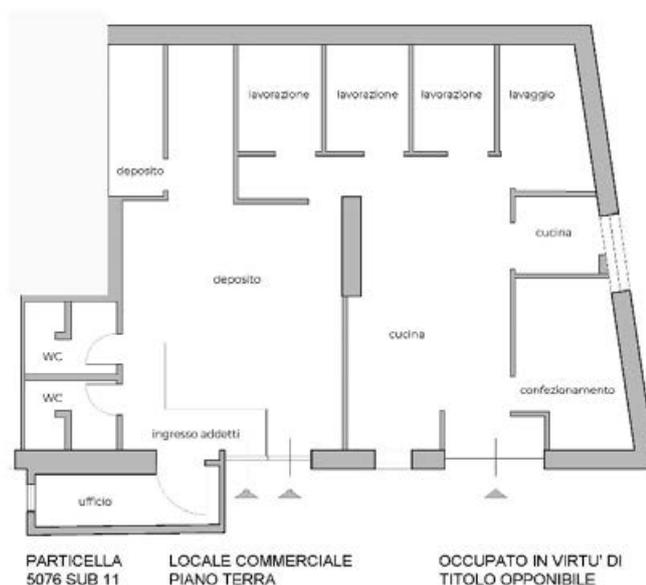
$$\text{Euro } 4.480,00 \times 0,60 = \text{Euro } 2.688,00, \text{ arrotondabili ad } \textbf{Euro 2.500,00} \text{ al mese.}$$

Tuttavia, nello svolgimento della propria attività di custodia, il custode giudiziario ha rappresentato che la società terza, occupante sine titolo, ha autodeterminato l'indennità di occupazione in Euro 300,00. Al riguardo, si rimanda alla più dettagliata relazione depositata dal custode giudiziario.

2) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 2**, ovvero locale commerciale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 11, esso risulta occupato dalla società " OMISSIS ", con sede in OMISSIS, alla via OMISSIS OMISSIS, P.IVA e C.F. OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro-tempore, sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 10/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca in data 11/02/2016 al n. 351 Mod. III, avente la durata di anni sei con decorrenza a partire dal giorno 10/02/2016. Per la conduzione veniva pattuito un canone di Euro 600,00 mensili per il primo anno, Euro 700,00 mensili per il secondo anno e Euro 800,00 mensili per gli anni successivi. Alla luce di quanto sopra riferito, il **titolo di occupazione** deve intendersi **opponibile** alla presente procedura esecutiva.

Pertanto, in ossequio al mandato conferito e alle disposizioni contenute nel verbale di giuramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la verifica della congruità del canone di locazione pattuito in contratto rispetto ai valori di locazione di mercato.

Superficie commerciale 181 mq.



Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate sui siti di settore per l'area di riferimento, sulla base dei dati riportati in seguito. Si precisa che

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non ha dati disponibili per locali ad uso commerciale o terziario per l'area indicata.

Per cui calcoleremo la media aritmetica tra il valore medio fornito dalle agenzie di intermediazione operanti nell'area di riferimento e il valore medio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le aree disponibili, più prossime all'area di nostro interesse.

Valore fornito dalle agenzie di intermediazione.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	E15/Suburbana/Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	8,57	10,60

Valore fornito dall'OMI.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	C2/Semicentrale/Ospedale XXI luglio	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	3,20	6,40

Alla luce di quanto sopra, otterremo quale **canone di locazione di mercato**:

$7,19 \text{ Euro/mq} \times 181 \text{ mq} = 1.301,39 \text{ Euro/mese}$, arrotondabili a **1.300,00 Euro/mese**

Ad esso, inoltre, si ritiene opportuno applicare due coefficienti di differenziazione, relativi alla posizione particolarmente defilata (trattasi, peraltro, di una piccola traversa sterrata) rispetto al centro della frazione di Carano, già di per sé assai poco sviluppata sotto il profilo commerciale (-10%) e anche perché la reale destinazione d'uso dell'immobile è quella di locale destinato a laboratorio artigianale (-10%). Non si effettua, infatti, all'interno dei locali vendita al dettaglio, ma preparazione di pasti pronti.

Alla luce di quanto sopra, avremo: $1.300,00 \times 0,81 = 1.053,00$ arrotondabili a Euro 1.050,00.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il canone di locazione previsto da contratto debba considerarsi in linea con i valori di locazione correnti e comunque non inferiore ad 1/3 rispetto a detti valori di locazione di mercato.

Euro 800,00 > 1/3 x Euro 1.050,00

Si riporta nell'**Allegato n. 43** contratto di locazione relativo all'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita n. 2.

- 3) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 3**, ovvero locale commerciale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 12, esso risulta **libero**.
- 4) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 4**, ovvero appartamento al piano primo (lato destro) del fabbricato sito in via Tasso snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 16, esso risulta **libero**.
- 5) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 5**, ovvero appartamento al piano primo (lato sinistro) del fabbricato sito in via Tasso snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 17, esso risulta **libero**.
- 6) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 6**, ovvero appartamento al piano secondo (lato destro) del fabbricato sito in via Tasso snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 18, esso risulta occupato dalla sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, unitamente al compagno, **in assenza di un valido titolo di occupazione**. In occasione dell'accesso, l'occupante ha dichiarato di corrispondere l'importo mensile di Euro 350,00.

Pertanto, in ossequio al mandato conferito, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima della indennità di occupazione, che si riporta di seguito.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2021, calcolato sulla base dei dati riportati di seguito.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	E15/Suburbana/Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,60	2,40

Superficie commerciale 165 mq.



Atteso che, in ragione dello stato d'uso e manutenzione in cui versano gli immobili, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il valore medio fornito dall'OMI, ottenendo, quale **canone di locazione di mercato:**

2 Euro/mq x 165 mq = 330,00 Euro/mese, arrotondabili a **350,00 Euro/mese**

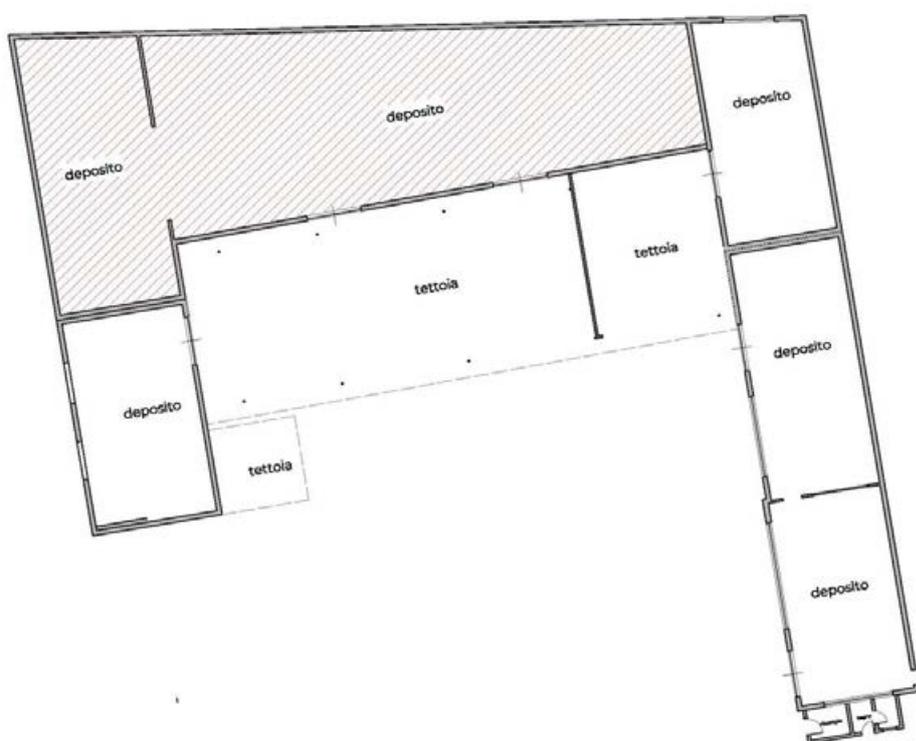
Alla luce di quanto dichiarato dall'occupante, l'indennità di occupazione già pattuita tra le parti, pari a **Euro 350,00 mensili**, può essere ritenuta pienamente congrua, in quanto in linea con il mercato delle locazioni.

- 7) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 7**, ovvero appartamento al piano secondo (lato sinistro) del fabbricato sito in via Tasso snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 19, esso risulta **libero**.
- 8) Per quanto attiene gli immobili che – nell'insieme – costituiscono il **Lotto n. 8**, ovvero locali di deposito, laboratori e tettoie, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5076, sub. 13, sub. 14 e sub. 15, essi risultano nella disponibilità del debitore

esecutato, sig. OMISSIS, benché attualmente non in uso, e, pertanto, devono considerarsi liberi, con la eccezione di una porzione consistente del sub. 14, la quale risulta contenere merci di proprietà del Fallimento OMISSIS n. 52/2020 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, e le cui chiavi di accesso sono attualmente nella disponibilità del curatore fallimentare.

Per tale ragione, con riferimento a detta porzione immobiliare, il custode giudiziario, dott.ssa Carmela Cecere, ha richiesto una stima di una indennità di occupazione di detta porzione dei locali effettivamente nella disponibilità del fallimento.

Superficie commerciale 547 mq.



Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza.

I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate sui siti di settore per l'area di riferimento, sulla base dei dati riportati in seguito. Si precisa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non ha dati disponibili per locali ad uso commerciale o terziario per l'area indicata.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	Carano	Magazzini

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Da ristrutturare	0,64	1,17

In ragione dello stato d'uso e manutenzione in cui versano i fabbricati, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il valore medio. Per cui otterremo quale **canone di locazione di mercato**:

0,91 Euro/mq x 547 mq = 498,00 Euro/mese, arrotondabili a **500,00 Euro/mese**

Ad esso, inoltre, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di differenziazione, relativo alla posizione particolarmente defilata (trattasi, peraltro, di una piccola traversa sterrata) per un ribasso pari a -10%.

Alla luce di quanto sopra, avremo: Euro/mese 500,00 x 0,90 = Euro/mese 450,00.

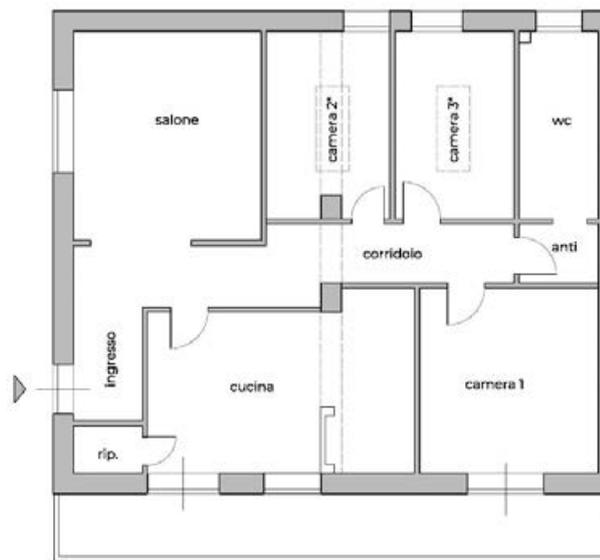
Ancora, atteso che trattasi di una occupazione assai limitata nel tempo e, dunque, precaria, si ritiene opportuno prevedere una ulteriore decurtazione del 30% rispetto al valore sopra calcolato.

Per cui avremo un valore dell'indennità di occupazione pari a Euro/mese 315,00 arrotondabili a **Euro/mese 300,00**.

- 9) Per quanto attiene l'immobile che costituisce il **Lotto n. 9**, ovvero appartamento al piano primo del fabbricato sito in via Tasso snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 183, particella 5077, sub. 3, esso risulta occupato dal sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, e dal suo nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 20/10/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Territoriale di Sessa Aurunca-Teano in data 20/10/2016 al n. 2458, serie 3T, avente la durata di anni sei con decorrenza a partire dal giorno 20/10/2016 al 19/10/2020, per cui si intende rinnovato sino alla data del 19/10/2024. Per la conduzione veniva pattuito un canone di **Euro 150,00 mensili**. Alla luce di quanto sopra riferito, il **titolo di occupazione** deve intendersi **opponibile** alla presente procedura esecutiva.

Pertanto, in ossequio al mandato conferito e alle disposizioni contenute nel verbale di giuramento, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la verifica della congruità del canone di locazione pattuito in contratto rispetto ai valori di locazione di mercato.

Superficie commerciale 131 mq.



PARTICELLA 5077 SUB 3
APPARTAMENTO PIANO PRIMO



Calcolo del canone di locazione di mercato in ragione dei valori unitari già precedentemente espressi:

2 Euro/mq x 131 mq = 262,00 Euro/mese, arrotondabili a **250,00 Euro/mese**

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il canone di locazione previsto da contratto debba considerarsi non 'vile', per quanto basso, in quanto non inferiore ad 1/3 rispetto ai valori di locazione di mercato.

Euro 150,00 > 1/3 x Euro 250,00

Si riporta nell'**Allegato n. 44** contratto di locazione relativo all'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita n. 9.

Nella tabella che segue si riepilogano i valori di locazione pattuiti tra le parti, le indennità di occupazione sopra determinate e, infine, le condizioni di occupazione dei singoli lotti.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Tipologia	Dati catastali	Titolo occupazione	Importo versato	Opponib.	Congruità	Importo Indenn./Loc. da versare
LOTTO N. 1 Cappannoni	F.182 p.IIe 5274 5275- 5276-5277 sub. 1 + terreni	Occupazione sine titolo	300	NO	-	2.500
LOTTO N. 2 Loc. comm.	F.183 p.IIa 5076 sub. 11	Contratto loc.	800	SI	SI	800
LOTTO N. 3 Loc. comm.	F.183 p.IIa 5076 sub. 12	libero	-	-	-	-
LOTTO N. 4 Appartamento	F.183 p.IIa 5076 sub. 16	libero	-	-	-	-
LOTTO N. 5 Appartamento	F.183 p.IIa 5076 sub. 17	libero	-	-	-	-
LOTTO N. 6 Appartamento	F.183 p.IIa 5076 sub. 18	Occupazione sine titolo	350	NO	SI	350
LOTTO N. 7 Appartamento	F.183 p.IIa 5076 sub. 19	libero	-	-	-	-
LOTTO N. 8 Capannoni	F.183 p.IIa 5076 sub. 14 (parte)	Occupazione sine titolo (parziale)	0	NO	-	300
LOTTO N. 9 Appartamento	F.183 p.IIa 5077 sub. 3	Contratto loc.	150	SI	SI	150

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).*

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Con riferimento al **Lotto n. 1**, dalle indagini svolte presso i competenti uffici, risultano i seguenti vincoli ed oneri.

- **Trascrizione contro:** nn. 8922/7648 del 07/05/1986, Atto di cessione di cubatura del 05/05/1986 a rogito del notaio Federico Girfatti.

Soggetti a favore: Comune di Sessa Aurunca, C.F. 00160250619.

Soggetti contro: 1) OMISSIS;
2) OMISSIS;
3) OMISSIS;
4) OMISSIS;
5) OMISSIS;
6) OMISSIS;
7) OMISSIS;
8) OMISSIS.

Immobili: 1) **Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 52**, consistenza are 88 ca 26.

Il terreno di cui sopra, avente un'estensione di are 88.26 – successivamente frazionato nelle particelle 409 e 410 – risulta oggetto di atto di asservimento al vincolo di inedificabilità per l'intera volumetria per cessione di cubatura per opere da realizzarsi sui vicini terreni foglio 182, p.lla 66-a, 50, 52, 53, 54 e 55 in forza di Concessione Edilizia n. 108/1987 del 10/08/1987.

- **Si rappresenta, inoltre, che, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi effettuati, la particella di terreno 5019 del foglio 182, facente parte del Lotto di vendita n. 1, sembrerebbe gravata – di fatto e non di diritto, in quanto dalle indagini esperite non è emerso un atto al riguardo – da servitù di passaggio in favore della particella 5018, di proprietà di terzi.**

Non risultano, invece, vincoli ed oneri giuridici a carico degli acquirenti da riferirsi agli altri lotti di vendita.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** nn. 18952/14024 del 21/05/2021, verbale di pignoramento immobili notificato in data 12/04/2021.

Soggetti a favore: OMISSIS,
C.F. OMISSIS.

Soggetti contro: 1) OMISSIS,
C.F. OMISSIS, per la quota di 1/2 della proprietà dei beni di cui all'unità negoziale 2 in regime di comunione legale;

2) OMISSIS, C.F.
OMISSIS, per la quota di 1/2 della proprietà dei beni di cui all'unità negoziale 2 in regime di comunione legale e per la quota di 1/1 della proprietà dei beni di cui all'unità negoziale 1.

Immobili: UNITÀ NEGOZIALE 1

- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5217, consistenza are 44 ca 06;
- 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5220, consistenza are 10 ca 37.

UNITÀ NEGOZIALE 2

- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 404, consistenza are 37 ca 85;**
- 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 408, consistenza ca 80.**
- 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 409, consistenza are 93 ca 26;**
- 4) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5019, consistenza are 30 ca 78;**
- 5) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 53, consistenza are 61 ca 28;**
- 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 249, consistenza ca 30;
- 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 250, consistenza ca 47;

- 8) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5274, sub. 1, cat. D/8;
- 9) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5275, sub. 1, cat. D/8;
- 10) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5276, sub. 1, cat. D/8;
- 11) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5277, sub. 1, cat. D/8;
- 12) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 10, ente urbano;
- 13) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 11, cat. C/1;
- 14) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 12, cat. C/1;
- 15) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 13, cat. C/2;
- 16) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 14, cat. C/2;
- 17) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 15, cat. C/2;
- 18) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 16, cat. A/3;
- 19) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 17, cat. A/3;
- 20) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 18, cat. A/3;
- 21) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 19, cat. A/3;

22) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 9, ente urbano;

23) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5077, sub. 3, cat. A/3.

Il pignoramento di cui sopra è quello dal quale deriva la presente procedura esecutiva immobiliare.

- Trascrizione contro: nn. 41693/32432 del 12/12/2018, verbale di pignoramento immobili notificato in data 24/10/2018.

- Soggetti a favore: OMISSIS.

- Soggetti contro: 1) OMISSIS,
C.F. OMISSIS.

- Immobili:
 - 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 53, consistenza are 61 ca 28;
 - 2) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 249, consistenza ca 30;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 250, consistenza ca 47;
 - 4) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5274, sub. 1, cat. D/8;
 - 5) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5275, sub. 1, cat. D/8;
 - 6) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5276, sub. 1, cat. D/8;
 - 7) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5277, sub. 1, cat. D/8;
 - 8) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 11, cat. C/1;

- 9) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 12, cat. C/1;
- 10) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 13, cat. C/2;
- 11) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 14, cat. C/2;
- 13) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 16, cat. A/3;
- 14) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 17, cat. A/3;
- 15) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 18, cat. A/3;
- 16) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 19, cat. A/3;
- 17) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5077, sub. 3, cat. A/3.
- 18) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5107, sub. 1, cat. A/3.
- 19) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5107, sub. 2, cat. A/3.

Il pignoramento di cui sopra è quello che si riferisce alla procedura esecutiva immobiliare n. 379/2018 R.G.E. - Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, la quale risulta estinta in forza di Ordinanza di estinzione del 20/05/2021, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, nella persona della dott.ssa Elmelinda Mercurio.

- Iscrizione contro: nn. 18269/2145 del 01/06/2017, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il 04/04/2017.

Soggetti a favore: OMISSIS.

Soggetti contro: 1) OMISSIS,
C.F. OMISSIS.

- Immobili:
- 1) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 53, consistenza are 61 ca 28;
 - 2) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 404, consistenza are 37 ca 85;
 - 3) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 408, consistenza ca 80.
 - 4) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 409, consistenza are 93 ca 26;
 - 5) Piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5019, consistenza are 30 ca 78;
 - 6) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 249, consistenza ca 30;
 - 7) piena proprietà, Catasto Terreni, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 250, consistenza ca 47;
 - 8) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5274, sub. 1, cat. D/8;
 - 9) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5275, sub. 1, cat. D/8;
 - 10) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5276, sub. 1, cat. D/8;
 - 11) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 182, p.lla 5277, sub. 1, cat. D/8;
 - 12) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 11, cat. C/1;
 - 13) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 12, cat. C/1;
 - 14) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 13, cat. C/2;

- 15) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 14, cat. C/2;
- 16) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 16, cat. A/3;
- 17) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 17, cat. A/3;
- 18) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 18, cat. A/3;
- 19) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5076, sub. 19, cat. A/3;
- 20) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5077, sub. 3, cat. A/3.
- 21) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5107, sub. 1, cat. A/3.
- 22) piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Sessa Aurunca, foglio 183, p.lla 5107, sub. 2, cat. A/3.

La sopra menzionata iscrizione ipotecaria è relativa al titolo esecutivo in forza del quale è stata iscritta a ruolo la presente procedura esecutiva immobiliare, ovvero Decreto ingiuntivo n. 19095/2016 del 05/08/2016, R.G. n. 48316/2016, del Tribunale di Roma, Dott.ssa Maria Letizia Tricoli, munito della formula esecutiva in data 28/04/2017, giusta ordinanza di esecutorietà del 04/04/2017

Nell'**Allegato n. 45** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo ai debitori eseguiti, mentre nell'**Allegato n. 46** si riporta la nota di trascrizione dell'atto di cessione di cubatura del 1986, relativo ai terreni facenti parte del **Lotto n. 1**.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), per le difformità urbanistico-edilizie riscontrate, i costi stimati, distinti per lotto di vendita, risultano essere i seguenti.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Lotto	Legittimo	Abusivo	Sanabile	Costo demolizione	Costo sanatoria
Lotto n. 1	NO	SI	SI (in parte)	Euro 200.000,00	Euro 18.000,00
Lotto n. 2	SI	NO	-	-	-
Lotto n. 3	SI	NO	-	-	-
Lotto n. 4	NO	SI	NO	N/A	-
Lotto n. 5	NO	SI	NO	N/A	-
Lotto n. 6	NO	SI	NO	N/A	-
Lotto n. 7	NO	SI	NO	N/A	-
Lotto n. 8	SI	SI (in parte)	NO	Euro 7.500,00	-
Lotto n. 9	SI	NO	-	-	-

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati, distinti per lotto di vendita, risultano essere i seguenti.

Lotto	Necessità di aggiornamento catastale.	Tipo di pratica	Costo
Lotto n. 1	SI	Pregeo + Docfa	Euro 9.500,00
Lotto n. 2	SI	Docfa	Euro 600,00
Lotto n. 3	SI	Docfa	Euro 600,00
Lotto n. 4	SI	Docfa	Euro 500,00
Lotto n. 5	SI	Docfa	Euro 500,00
Lotto n. 6	SI	Docfa	Euro 500,00
Lotto n. 7	SI	Docfa	Euro 500,00
Lotto n. 8	SI	Docfa	Euro 2.500,00
Lotto n. 9	SI	Docfa	Euro 500,00

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 Volturmo, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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;*
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili oggetto di stima consistono in un complesso immobiliare a destinazione produttiva, facente capo ad un'unica proprietà, (Lotto n. 1) e in singole unità immobiliari facenti parte di piccoli edifici condominiali per i quali, tuttavia, non risulta formalmente costituito condominio (Lotti dal n. 2 al n. 9).

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.*

Criteria di stima utilizzati.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni immobili che risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Per quanto concerne, invece, la stima del valore di mercato dei beni immobili che risultano non conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e suscettibili di demolizione, il metodo di stima utilizzato è quello di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**).

Tale metodo si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo dell'immobile al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimendo il concetto analiticamente, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

si ha la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V, è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Nel caso degli immobili oggetto di stima che risultano abusivi e non sanabili, data l'assenza di ordinanze di abbattimento, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 10 anni. Tale arco temporale è dato da una media temporale (puramente ipotetica) tra la

durata presunta di un iter – che nasce dal momento in cui può essere rilevato l’abuso, emesso un provvedimento sanzionatorio e messo in atto un tale provvedimento con l’abbattimento dell’immobile – e l’ipotesi in cui l’abuso possa non essere mai rilevato o l’immobile mai abbattuto (ipotesi assolutamente plausibile, se si pensa alle enormi quantità di manufatti abusivi già individuati sull’intero territorio nazionale e oggetto di provvedimenti sanzionatori di demolizione dell’abuso, i quali – tuttavia – non vengono posti in essere dagli enti preposti).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell’area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2022, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	E15/suburbana/Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	600	900

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	C2/semicentrale/Ospedale XXI Luglio	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	800	1600

Atteso quanto emerge dalla lettura dei dati disponibili, si utilizzeranno per le abitazioni i valori medi di mercato e per i locali commerciali i valori minimi.

Si consideri, invece, che per immobili quali capannoni e similari le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori.

Agenzia Immobiliare	Valore di Mercato (€/mq)
OMISSIS	584
OMISSIS	271

Per quanto concerne invece i capannoni e locali di deposito, che – essendo abusivi – verranno stimati con il metodo della capitalizzazione del reddito, risultano congrui canoni di locazione di Euro 2,00 al metro quadrato per le superfici di fabbricati quali capannoni e locali, Euro 1,00 al metro quadrato per le superfici coperte da strutture aperte quali tettoie.

Per gli appartamenti totalmente abusivi, invece, i valori locativi restituiti dall'Agenzia delle Entrate, che verranno utilizzati per la stima, sono i seguenti.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Sessa Aurunca	E15/Suburbana/Carano, Piedimonte, Avezzano, Sorbello	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,60	2,40

VALUTAZIONE SINGOLA E COMPLESSIVA DEI DIRITTI REALI PIGNORATI.

LOTTO N. 1

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N. 1

Destinazione	S.L. (mq)	Canone locativo (€/mq)
Capannoni e depositi	2.162	2
Accessori	144	2
Tettoie	3.574	1

In tal modo otterremo:

$$\begin{aligned}
 & 2 \text{ [Euro/mq]} \times 2.306 \text{ [mq]} \\
 & \quad + \\
 & 1 \text{ [Euro/mq]} \times 3.574 \text{ [mq]} \\
 & \quad = \\
 & \mathbf{8.186,00 \text{ Euro mensili.}}
 \end{aligned}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

$$8.186,00[\text{Euro} \times \text{mese}] \times 12 [\text{mesi}] = \mathbf{98.232,00 \text{ Euro annui}}$$

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r.

Il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,7%.**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
98.232,00	0,037	0,304	807.095,35

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale	Euro	9.500,00
- spese per la sanatoria degli unici manufatti conformi	Euro	18.000,00
TOTALE	Euro	27.500,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del compendio immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 807.095,35 - \text{Euro } 27.500,00 = \text{Euro } \mathbf{779.595,35}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica di quasi tutti i manufatti edilizi facenti parte del complesso immobiliare in esame, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 25% del valore complessivo del compendio.

Ancora, si terrà conto dello stato manutentivo che, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 15% sul valore complessivo degli immobili.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| • Non conformità urbanistica | 0,75 |
| • Stato manutentivo | 0,85 |
| • Ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (0,75x0,85x0,90) = **0,5738**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 779.595,35 \times 0,5738 = \text{Euro } 447.331,81 \text{ arrotondabili a Euro } 450.000,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 1: Euro 450.000,00

LOTTI N. 2 E N. 3

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 2 (LOCALE COMMERCIALE).**

$$181 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{144.800,00}$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|--------|
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |
| - spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale | Euro | 600,00 |

TOTALE	Euro	1.100,00
---------------	-------------	-----------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto unico** sarà dato da:

Euro 144.800,00 - Euro 1.100,00 = **Euro 143.700,00**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** **0,90**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

Euro 143.700,00 x 0,90 = Euro 129.330,00 arrotondabili a Euro 130.000,00

Valore di mercato del LOTTO n. 2: Euro 130.000,00

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 3 (LOCALE COMMERCIALE)**.

127 mq x 800,00 €/mq = **€101.600,00**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|--------|
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |
| - spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale | Euro | 600,00 |

TOTALE	Euro	1.100,00
---------------	-------------	-----------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto unico** sarà dato da:

Euro 101.600,00 - Euro 1.100,00 = **Euro 100.500,00**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** **0,90**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 3 posto in vendita è pari a:

Euro 100.500,00 x 0,90 = Euro 90.450,00 arrotondabili a Euro 90.000,00

Valore di mercato del LOTTO n. 3: Euro 90.000,00

LOTTI N. 4, N. 5, N. 6 E N. 7.

Come già riferito, essendo i beni di cui ai lotti n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7 totalmente abusivi e non sanabili, appare più ragionevole operare secondo il metodo di stima della capitalizzazione del reddito (Income approach).

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 4 (APPARTAMENTO).**

In tal modo otterremo:

$$2 \text{ [Euro/mq]} \times 166 \text{ [mq]} = \mathbf{332,00 \text{ Euro mensili.}}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 4 posto in vendita è pari a:

$$332,00 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{3.984,00 \text{ Euro annui}}$$

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,7%.**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
3.984,00	0,037	0,304	32.733,41

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale	Euro	500,00
- spese per l'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
TOTALE	Euro	1.000,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 32.733,41 - \text{Euro } 1.000,00 = \mathbf{\text{Euro } 31.733,41}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 25% del valore complessivo del compendio.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Non conformità urbanistica 0,75
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,75 \times 0,90) = 0,675$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 4 posto in vendita è pari a:

Euro 31.733,41 x 0,675 = Euro 21.420,05 arrotondabili a Euro 20.000,00

Valore di mercato LOTTO n. 4: Euro 20.000,00

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 5 (APPARTAMENTO)**.

In tal modo otterremo:

2 [Euro/mq] x 143 [mq] = **286,00 Euro mensili**.

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 4 posto in vendita è pari a:

286,00 [Euro x mese] x 12 [mesi] = **3.432,00 Euro annui**

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,7%**.

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
3.432,00	0,037	0,304	28.198,05

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale Euro 500,00
- spese per l'attestato di prestazione energetica Euro 500,00

TOTALE **Euro 1.000,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

Euro 28.198,05 - Euro 1.000,00 = **Euro 27.198,05**

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 25% sul valore complessivo del compendio.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Non conformità urbanistica 0,75
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,75 \times 0,90) = 0,675$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 5 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 27.198,05 \times 0,675 = \text{Euro } 18.358,68 \text{ arrotondabili a Euro } 18.000,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 5: Euro 18.000,00

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 6 (APPARTAMENTO)**.

In tal modo otterremo:

$$2 \text{ [Euro/mq]} \times 165 \text{ [mq]} = \mathbf{330,00 \text{ Euro mensili.}}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 4 posto in vendita è pari a:

$$330,00 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{3.960,00 \text{ Euro annui}}$$

Nel caso di specie **utilizzeremo** un **saggio di capitalizzazione medio** pari al **3,7%**.

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
3.960,00	0,037	0,304	32.536,22

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale Euro 500,00
- spese per l'attestato di prestazione energetica Euro 500,00

TOTALE **Euro 1.000,00**

112

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 32.536,22 - \text{Euro } 1.000,00 = \text{Euro } \mathbf{31.536,22}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 25% sul valore complessivo del compendio.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Non conformità urbanistica 0,75
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,75 \times 0,90) = \mathbf{0,675}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 6 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 31.536,22 \times 0,675 = \text{Euro } 21.286,95 \text{ arrotondabili a Euro } 20.000,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 6: Euro 20.000,00

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 7 (APPARTAMENTO)**.

In tal modo otterremo:

$$2 \text{ [Euro/mq]} \times 144 \text{ [mq]} = \mathbf{288,00 \text{ Euro mensili.}}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 4 posto in vendita è pari a:

$$288,00 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{3.456,00 \text{ Euro annui}}$$

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,7%**.

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

Annualità [Euro x Anno]	Saggio r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	Valore Stimato [Euro]
3.456,00	0,037	0,304	28.395,24

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per l'aggiornamento catastale	Euro	500,00
- spese per l'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
TOTALE	Euro	1.000,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 28.395,24 - \text{Euro } 1.000,00 = \text{Euro } \mathbf{27.395,24}$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 25% sul valore complessivo del compendio.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del compendio.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Non conformità urbanistica 0,75
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,75 \times 0,90) = \mathbf{0,675}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 7 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 27.395,24 \times 0,675 = \text{Euro } 18.491,79 \text{ arrotondabili a Euro } 18.000,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 7: Euro 18.000,00

LOTTO N. 8.

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 8 (CAPANNONI AD USO COMMERCIALE E DEPOSITI).**

Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda capannoni	1.005 mq circa.	Coefficiente: 1
Superficie lorda tettoie	446 mq circa.	Coefficiente: 0,50
Superficie lorda locali accessori	14 mq circa.	Coefficiente: 1

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. 114/2021 RGE
OMISSIS CONTRO OMISSIS ED OMISSIS**

Totale superficie commerciale: 1.242 mq

$$1.242 \text{ mq} \times 427,50 \text{ €/mq} = \text{€}530.955,00$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	1.500,00
- spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale	Euro	2.500,00
- spese rimozione abusi edilizi	Euro	7.500,00

TOTALE	Euro	11.500,00
---------------	-------------	------------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto n. 8** sarà dato da:

$$\text{Euro } 530.955,00 - \text{Euro } 11.500,00 = \text{Euro } 519.455,00$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

• Ribasso per vendita giudiziaria	0,90
COEFFICIENTE GLOBALE UNICO	0,90

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 519.455,00 \times 0,90 = \text{Euro } 467.509,50 \text{ arrotondabili a Euro } 460.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO n. 8: Euro 460.000,00

LOTTO N. 9.

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 9 (APPARTAMENTO).**

$$131 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€}98.250,00$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
- spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale	Euro	600,00

TOTALE	Euro	1.100,00
---------------	-------------	-----------------

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto unico** sarà dato da:

$$\text{Euro } 98.250,00 - \text{Euro } 1.100,00 = \text{Euro } 97.150,00$$

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare i coefficienti di differenziazione di seguito riportati.

Secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria degli immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO 0,90**

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 2 posto in vendita è pari a:

Euro 97.150,00 x 0,90 = Euro 87.435,00 arrotondabili a Euro 90.000,00

Valore di mercato del LOTTO n. 9: Euro 90.000,00

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 simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

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**.*

I debitori esecutati, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS,
C.F. OMISSIS ed OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS,
C.F. OMISSIS, risultano entrambi residenti in OMISSIS, alla via

OMISSIS, OMISSIS, e – dunque – in luogo diverso da ciascuno degli immobili colpiti da pignoramento. Si precisa, inoltre, che tutti i beni oggetto della presente relazione di stima – se si escludono quelli stralciati dalla presente procedura esecutiva immobiliare per le ragioni già note – sono tutti intestati al sig. OMISSIS, coniugato in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS. Tutti i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, pertanto, ricadono in comunione legale dei beni.

Si allegano certificati di residenza storici e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 47**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	2
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	41
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ...	55
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	70
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	74
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	83
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	92
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	101
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	102
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	102
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	102
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	116
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.....	116