

## ***RELAZIONE PERITALE***

**Esecuzione immobiliare**

**nei confronti del sig.: XXXXXXXX XXXXXXXX** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

**promossa dalla:**

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DELL'AGRO PONTINO -**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO -**

**SOCIETA' COOPERATIVA** (credit. proc.) (c.f. 00076300599)

**custode giudiziario: Dott. Cesare Mauro.**

**Eseguita dall'Esperto (art.568 c.p.c.):**

**ing. XXXXXXXX XXXXXXXX**

*su nomina del*

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**Giudice dell'Esecuzione:**

**dott. Roberto Peluso.**

Proc. N.R.G.E. 208/2020 riunita alla N.R.G.E. 5/2022.

*ing. XXXXXXXX XXXXXXXX*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*

*n. XXXX*

**I. Introduzione.**

**I.1. Mandato.**

In seguito alla nomina in corso di udienza del 5/05/2022 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez. civile IV Presidente **dott. R. Peluso**, relativamente alla proc. esec. **N.R.G.E. 208/20**, al sottoscritto **ing. XXXXXX XXXXXXXX**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. XXXX, veniva conferito estensione di incarico, quale Esperto designato ex art. 568 c.p.c., per unificazione della procedura N.R.G.E. 5/2022 alla originaria N.R.G.E. 208/2020, in riferimento alla quale vigeva già conferimento incarico, giuramento ed accettazione dello scrivente e per la quale risultavano già assegnati i sotto elencati quesiti:

*Contr.Prelim.): **Verificare** la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

- 1) *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.*
- 3) *QUESITO n. 3: **Procedere** alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *QUESITO n. 4: **Procedere** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- 5) *QUESITO n. 5: **Procedere** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *QUESITO n. 6: **Verificare** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- 7) *QUESITO N. 7: **Indicare** lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- 8) *QUESITO n. 8: **Specificare** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
  - 8.1) *QUESITO n. 8.1: **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.***
  - 8.2) *QUESITO n. 8.2: **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.***
- 9) *QUESITO n. 9: **Verificare** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- 10) *QUESITO n. 10: **Verificare** l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

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

12) *QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.*

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

14) *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.*

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ing. XXXXXXX XXXXXXX si è avvalso della collaborazione professionale di Studio dell'arch. XXXXXXX XXXXXXX, iscritto all'ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. XXXX.

### 1.2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 27/12/2022, e nota di trascr. R.G. 1869 e R.P. 1426 del 21/01/2022 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino Società Cooperativa (c.f. 00076300599) e contro il sig. XXXXXXX XXXXXXX, sul diritto della piena proprietà sui beni descritti al par. 1.3, il creditore ha richiesto al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere l'espropriazione degli immobili di piena proprietà del citato sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a Sessa Aurunca (CE) il xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via (località) Castagna n.13 della frazione San Castrese di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 01].

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta in data 4/02/2022 dal dott. Antonio Fuccillo (notaio in Sezze -LT-) attesta che gli immobili oggetto di pignoramento di cui al par. 1.3, visti i Registri Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta-Territorio ed i Registri Ipotecari Immobiliari del Servizio di pubblicità Immobiliare di Caserta, sono del sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a Sessa Aurunca (CE) (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), per il diritto di piena proprietà.

*ing. XXXXXXX XXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Dall'Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile dell'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca in data 5/08/2022 [cfr. all. n. 01] si evince che l'esecutato sig. XXXXXXX XXXXXXX è tuttora coniugato con la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), avendo contratto matrimonio in data 6/06/1990. Il certificato non riporta annotazioni inerenti separazioni o cessazione, nè scelte alternative al regime della comunione dei beni.

All'atto di pignoramento, ha fatto seguito la relativa nota di trascrizione R.G.1869/R.P.1426 -Conservatoria CE- del 21/01/2022, nella quale sono state correttamente pubblicate le generalità della formalità, gli immobili pignorati ed i soggetti a favore e contro interessati dal pignoramento.

Come da verbale di udienza, oltre alla stima dei beni pignorati nella procedura riunita RGE 5/2022, veniva richiesto al GE di indicare anche, ove possibile, se e quali beni sia più conveniente che vengano venduti in un unico lotto.

### **1.3. Beni Pignorati.**

I beni pignorati di cui il creditore procedente chiede l'espropriazione, sono così identificati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo dell'esecuzione:

1. abitazione di 7 vani, costituita da piano primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2;
2. abitazione di vani 4,5, costituita da piano seminterrato e terra, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2;
3. deposito di mq 30 al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343 sub.6, cat C/2;
4. deposito di mq 65 sito nella località Filaro/San Castrese, al piano terra, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2;
5. appezzamento di terreno sito nella località Filaro/San Castrese, esteso mq.1853 e censito al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5071.

*ing. XXXXXX XXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

**2. Risposte ai quesiti.****2.0. Controllo preliminare.**

Dalla documentazione nel fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla procedura in argomento si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 2/02/2022 dal dott. Antonio Fuccillo (notaio in Sezze -LT-). Posto che il pignoramento dell'immobile è stato notificato in data 27/12/2021, e trascritto ai nn.1869/1426 in data 21/01/2022, detta certificazione, attestante le risultanze delle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate e dei Registri Immobiliari di Caserta alla data del documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra riportato (a partire dall'atto di donazione e vendita ultraventennale in data 14/05/1987 (atto "inter vivos" a carattere traslativo) del notaio Lucio Visco trascritto in data 20/05/1987 nn.18530/8885, 18531/8886, 18532/8887 e 18533/8888. Con detta donazione e vendita i danti causa dell'esecutato (sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX) donavano all'odierno esecutato in ragione di due terzi una porzione di fabbricato per abitazione sito in S. Castrese di Sessa Aurunca, alla via Castagna n.7, costituita da piano primo e secondo, composta da sei vani e accessori, censita al NCEU di Sessa Aurunca al Fg.57 p.la 343 sub.3, via Castagna S. Castrese, piano 1 e 2, cat. A/2, cl.2 vani 7. La restante quota pari ad un terzo di detto immobile, con medesimo atto, veniva venduta dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXx all'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX che, pertanto, risultava pieno proprietario dell'immobile in parola.

In riscontro a quanto richiesto, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile. Alla certificazione non risulta allegato nessun estratto di mappa, nè un estratto catastale storico degli immobili; a cura dello scrivente, pertanto, alla presente si allegano la richiesta visura catastale attuale in data 31/10/2022, nonché le visure storiche per ciascuno dei due beni pignorati, estratte in data 15/07/2022 contenenti gli atti informatizzati, nonché un estratto di mappa [cfr. all. n. 02]. L'aggiunta dei documenti storici

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

deriva dalla richiesta esplicita indicata nel mandato, atteso che il primo atto notarile inerente i beni pignorati, antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento [cfr. all. n. 03], come detto in precedenza, è datato 14/05/1987 (atto di donazione e vendita del notaio Lucio Visco, rep.18692, racc.4420, trascritto in Caserta-S. Maria C.V. in data 20/05/1987 nn.18530-31-32-33/8885-86-87-88.

Non riscontrando tra la produzione del creditore precedente la presenza di un Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca, lo scrivente ha provveduto ad acquisire detta certificazione in data 5/08/2022: dal certificato emerge che, come anticipato nel par. 1.2., l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX ed il regime patrimoniale scelto è di comunione dei beni, per assenza di annotazioni riportate in calce al certificato [cfr. all. n. 01].

### 2.1. Quesito n.1.

L'atto di pignoramento, notificato in data 27 dicembre 2021 e trascritto in data 21/01/2022, indica correttamente che i beni pignorati sono in piena proprietà dell'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. Il diritto reale dell'esecutato indicato nella trascrizione, dunque, corrisponde a quello in titolarità.

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto dell'esecuzione risultano così censiti al NCEU di Sessa Aurunca: Foglio **57**, part.lla **343**, sub. **4, 5** (ex 3) e **6**, rispettivamente di categoria **A/2, A/2** e **C/2**, nonché Foglio **42**, part.lla **5070**, senza sub., categoria **C/2** ed ancora al NCT di Sessa Aurunca: Foglio **57**, part.lla **5071**, di consistenza pari a 18 are e 53 centiare. I primi tre cespiti sono porzioni di fabbricato sito in Sessa Aurunca alla via Castagna della frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca, con accesso pedonale diretto dalla via Castagna; allo stato ad essi si accede sia da fronte strada, sia per il tramite di altro immobile formalmente in costruzione (di cui alla precedente ed originaria procedura esecutiva NRG 208/20) con destinazione commerciale. Gli ultimi due cespiti sono un piccolo deposito monopiano ed un contiguo terreno subpianeggiante; entrambi sono accessibili da una stretta via traversa della via Filaro San Castrese-Lauro (SP81).

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Tutti i cespiti non riportano numerazione civica; per tale motivo nel seguito si farà principalmente riferimento alla codifica catastale, così come registrati negli archivi del Catasto.

L'immobile identificato catastalmente al NCEU Fg.57 p.la 343 e sub. 5 cat A/2, è un'abitazione di tipo civile suddivisa su due piani (primo e secondo), con accesso al piano terra fronte strada (via Castagna), allo stato è composta da una scala che dal piano terra collega il primo ed il secondo piano, nonché da tre camere una cucina due bagni ed una veranda al primo piano, ed ancora quattro camere un bagno un piccolo ripostiglio ed un ampio terrazzo al secondo piano. L'immobile ha accesso dalla scala annessa che dal piano terra congiunge i livelli superiori; alla scala, al piano terra è anche presente una porta che consente il collegamento dell'appartamento ad altro cespite di cui al sub. 4.

L'immobile identificato catastalmente al NCEU Fg.57 p.la 343 sub.6 cat C/2 era un piccolo vano seminterrato, ora non riconoscibile autonomamente, in quanto assorbito e fuso nell'immobile di cui al NCEU Fg.57 p.la 343 sub 4 e nell'immobile di cui al "lotto n.1" della precedente procedura esecutiva, ovvero in catasto Fg. 57 p.la 5086 sub.1.

L'immobile identificato catastalmente al Fg.57 p.la 343 e sub.4 cat A/2, non è un'abitazione indipendente di tipo civile suddivisa su due piani, bensì allo stato è anche questo un bene annesso, per assenza di separazioni fisiche, ad altro immobile (al NCEU Fg.57 p.la 5086 sub.1 di cui alla precedente relazione peritale) ed utilizzato sia come superfici e vetrine espositive di merce, sia come uffici per la vendita; esso dispone di accesso al piano terra fronte strada (via Castagna) ed è raggiungibile anche dall'immobile contiguo, allo stato è composto da una scala che dal piano stradale collega il livello rialzato, nonché da due superfici adibite ad attività commerciale, due uffici ed un'area per esposizione della merce, nonché, al piano seminterrato, da un ampio deposito con accesso dal livello della via castagna per il tramite di una rampa.

L'immobile di cui al NCEU Fg. 42 p.la 5070 senza sub. cat. C/2 è un deposito ad unico livello suddiviso in due distinti vani, in parte in lamiera ed in parte in muratura, tipicamente utilizzato come ripostiglio e per il deposito di attrezzi; il cespite ha accesso diretto da una piccola strada vicinale ed è adiacente all'appezzamento di terreno, oggetto di pignoramento nella

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

presente procedura, di cui al NCT Fg.42 p.lla 5071. Al deposito compete una corte esclusiva che, sulla scorta del titolo di provenienza, è circostante e si estende per 199mq.

L'immobile di cui al CT Fg.42 p.lla 5071 è un terreno non edificato con qualità catastale di terreno seminativo arborato, allo stato non coltivato e subpianeggiante, in parte confinato su alcuni tratti da recinzioni delle proprietà limitrofe.

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento non presentano difformità con quelli di cui agli atti del Catasto e registrati nelle allegate visure catastali attuale e



storica, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caserta in data 31/10/2022 e 15/07/2022. Come ampiamente dettagliato nel seguito, si rappresenta che le planimetrie catastali

di alcuni beni pignorati non corrispondono esattamente allo stato di fatto; per tale motivo nel



seguito sono stati eseguiti dei confronti di dettaglio tra quanto raffigurato e quanto rilevato in sede di accesso del 18/07/2022.

Conformemente a quanto richiesto dai

quesiti del mandato, si allegano due sovrapposizioni di altrettante foto satellitari, reperite sul

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



web, con stralci della mappa catastale elaborate dalla SOGEI [cfr. all. n. 04]. Per una migliore individuazione dei beni pignorati, inoltre, si riportano due stralci della cartografia in scala di dettaglio nei quali sono evidenziati l'edificio che contiene gli immobili di cui alla p.lla 343 ed il suolo di cui alla p.lla 5071 [cfr. all. n. 04]. Nell'allegato fotografico, inoltre, sono riportate alcune foto aeree che ritraggono le zone in cui ricadono i cespiti.

I beni pignorati, ad eccezione dell'immobile di cui al Fg.57 p.lla 343 sub.6 che allo stato è accorpato ed indiviso tra i beni di cui al p.lla 343 sub 4 e p.lla 5086 sub 1 (di cui al lotto n.1 della precedente relazione peritale), sono reciprocamente totalmente indipendenti e, quali porzioni di un unico fabbricato, sono singolarmente accatastati. Ne consegue che ciascuno dei beni pignorati può essere venduto anche separatamente, ovviamente senza alcun ulteriore frazionamento soggetto ad autorizzazioni nonché senza identificazione di nuovi confini. Attesa la conformazione dei cespiti, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, può risultare utile prevedere l'accorpamento di alcuni dei beni pignorati provenienti dalla proc. NRG 5/2022 con quelli oggetto di trattazione nella precedente relazione peritale di cui alla originaria proc NRG 208/20 (vedasi par. 3). Pertanto, come argomentato nel seguito, allo stato si ritiene che ciascun bene pignorato possa essere oggetto di un singolo lotto indipendente; successivamente, invece, in funzione dello stato dei luoghi, sarà indicata la più opportuna fusione dei distinti lotti, così come individuati nella presente e nella precedente relazione peritale. Pertanto, allo stato, continuando la numerazione progressiva avviata nella precedente relazione peritale, si individuano i seguenti lotti:

- **“lotto n.3”**: piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano primo e piano secondo ed accesso dal piano terra fronte strada, con destinazione abitativa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 5, categoria A/2: abitazione di tipo civile;

- **“lotto n.4”**: piena proprietà dell'immobile costituito da una porzione di fabbricato sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano rialzato e seminterrato, con attuale destinazione commerciale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 4, categoria A/2: abitazione di tipo civile.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

- **“lotto n.5”**: piena proprietà dell’immobile costituito da un locale deposito sito in San Castrese di Sessa Aurunca alla via Castagna snc, piano seminterrato, con destinazione commerciale e accorpato ad altro immobile, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 57, particella 343, subalterno 6, categoria C/2: magazzini e locali di deposito;
- **“lotto n.6”**: piena proprietà dell’immobile costituito da un piccolo fabbricato di unico livello sito in via Filaro snc, piano terra, con destinazione di deposito attrezzi, e relativa corte esclusiva circostante, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 42, particella 5070, senza sub., categoria C/2: magazzini e locali di deposito;
- **“lotto n.7”**: piena proprietà dell’immobile costituito da un terreno non edificato ed attualmente incolto sito in San Castrese di Sessa Aurunca in località Filaro-San Castrese, in catasto classificato seminativo arboreo con superficie 18 are e 53 centiare, riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca, foglio 42, particella 5071, con reddito dominicale 18,18€ ed agrario 9,09€

Ciascuno dei beni pignorati, fatta eccezione per l’immobile di cui al “lotto n.5” è di adeguata quadratura ed è funzionale in quanto unico cespite; al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato si ritiene ragionevole, sulla base delle caratteristiche, escludere la possibilità di un frazionamento; tuttavia, come anticipato, attese le compenetrazioni reciproche e le caratteristiche morfologiche di alcuni di essi, risulta opportuno accorpate tra loro alcuni dei lotti, al fine di rendere i beni in vendita più in linea con le possibili richieste del mercato immobiliare locale. Tutti gli immobili in esame, attesa la loro quadratura, la morfologia e la distribuzione ed ubicazione degli spazi, se ulteriormente suddivisi, potrebbero perdere funzionalità, con conseguente possibile compromissione della razionale utilizzazione; inoltre, dall’ulteriore frazionamento ne potrebbero derivare lotti di valore penalizzato per qualsiasi eventuale ipotesi di suddivisione e, di conseguenza, potrebbe venire compromesso l’interesse del mercato. Pertanto, l’oggetto del presente lavoro peritale è rappresentato dalla individuazione di 5 distinti lotti di vendita, opportunamente da accorpate ai due già definiti nella relazione peritale di cui all’originario proc. NRG 208/2020.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

2.2. Quesito n.2.

L'accesso effettuato dal sottoscritto negli immobili oggetto di pignoramento è stato unico e



si è svolto in data 18/07/2022. In presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXX, del Custode Giudiziario dott. Cesare Mauro e con la collaborazione tecnica dell'arch. XXXXXXXX, è stato

svolto l'accesso; con il sopralluogo è stata presa visione di tutti gli immobili pignorati di cui al



par. 1.3 ed in quella sede sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dei beni.

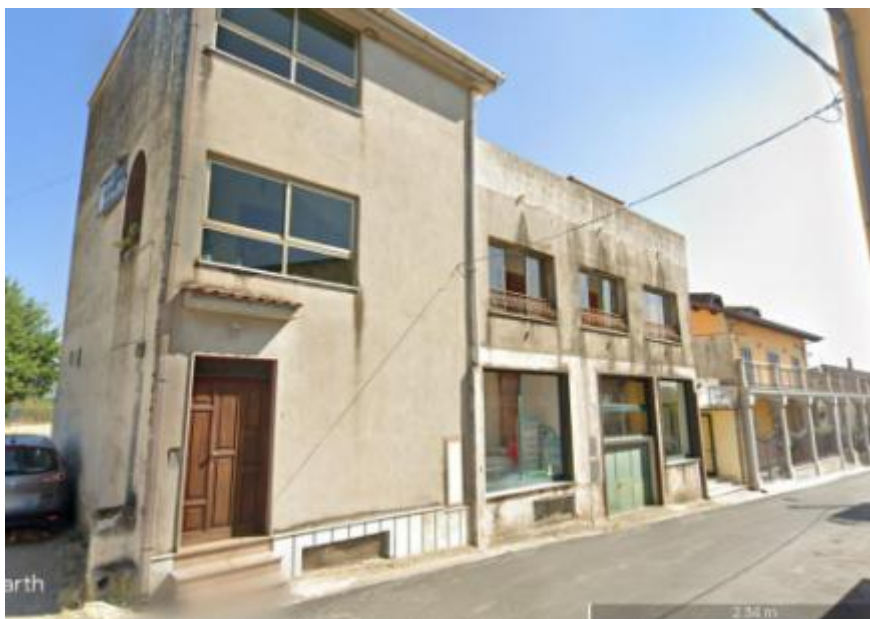
Il sopralluogo è stato svolto in seguito ad una comunicazione a mezzo posta raccomandata A/R (n.052572893737) indirizzata

all'esecutato ed inoltrata dal Custode Giudiziario [cfr. all. n. 05].

I beni oggetto di pignoramento consistono in un terreno in località Filaro allo stato non coltivato, in un immobile contiguo destinato a deposito, in un appartamento suddiviso su due

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

distinti piani in cui risiede l'esecutato ubicato nella frazione S. Castrese alla via Castagna e



contiguo all'immobile di cui al lotto n.2 della precedente relazione peritale (NCEU Fg.57 p.lla 5086 sub.2), nonché in due ulteriori immobili allo stato utilizzati dallo stesso esecutato e destinati ad attività commerciale, ubicati al piano

seminterrato ed al piano rialzato (terra) sempre alla via Castagna nella frazione di S. Castrese in



Sessa Aurunca, contigui e privi di ogni separazione fisica dall'immobile di cui al lotto n.1 della precedente relazione peritale (NCEU Fg.57 p.lla 5086 sub.1).

Il fabbricato sito in via Castagna, al quale appartengono i

cespiti pignorati, è costituito da tre piani fuori terra (piano terra + due piani in elevazione) ed un livello seminterrato. Il fabbricato ha complessivamente una pianta a forma trapezia, è in struttura portante in muratura con solai laterocementizi; è edificato in aderenza ad altro fabbricato di maggiori dimensioni in cui ricadono i due beni oggetto di pignoramento e stimati nella precedente relazione peritale. Dalla via Castagna si accede al piano terra e rialzato dell'edificio.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



Nell'edificio in esame non è costituito un condominio.

L'intero edificio di via Castagna è composto unicamente dai tre cespiti pignorati, attualmente dichiarati in catasto due a destinazione abitativa ed uno a magazzino. La costruzione è di tipo civile, in tutti i suoi piani si riconosce la presenza di finiture interne di qualità commerciale, mentre all'esterno si presenta in buono stato di conservazione, con i prospetti perimetrali intonacati ed in piccola parte con finitura in pittura di colore chiaro, e con infissi esterni dalle ampie superfici vetrate. La copertura dell'immobile è a falde inclinate e non praticabile con tegole a coppo in laterizio. La costruzione è di tipo civile economica e dispone di un portone per l'accesso unicamente pedonale che immette direttamente nell'atrio principale e da questo alla scala di collegamento ai piani superiori. L'edificio non è dotato di impianto elevatore.



Allo stato l'accesso principale dell'immobile a destinazione abitativa in catasto al sub.5 della p.lla 343 avviene dal piano terra, fronte strada, per il tramite di una porta di accesso

leggermente sopraelevato rispetto alla quota stradale; all'immobile di cui in catasto al sub. 4, invece, si accede o per il tramite di un ingresso fronte strada (via Castagna), leggermente rialzato, di cui al sub.6, oppure per il tramite di una piccola porta presente al piano terra della scala dell'immobile di cui al sub.5, oppure ancora dal contiguo immobile di cui alla p.lla 5086 sub.1 (di cui alla precedente relazione peritale), con il quale risulta comunicante e privo di ogni separazione fisica. Al piano seminterrato di questa unità si accede anche autonomamente per il tramite di una rampa che connette l'immobile con il livello stradale.

La zona in cui insiste l'edificio contenente i beni siti in località Castagna ricade all'interno

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

del Comune di Sessa Aurunca, nella frazione San Castrese. Come risulta dagli stralci delle tavole del vigente Piano di Fabbricazione [cfr. all. n. 06], il fabbricato è situato nella “*zona C10 – zona residenziale C10*”, e come tale risulta soggetta, nello specifico, alle previsioni dell’art. 25 del Regolamento edilizio della città di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 06]. Dalla consultazione del piano si evince che la zona ha caratteristica prevalente residenziale, senza esclusione di alberghi, negozi ed attività connesse alle residenze, con esclusione delle industrie, di ospedali, ricoveri per animali, ecc.; la porzione di territorio è di urbanizzazione prevalente post anni '70 privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione semiestensiva. Pochi sono i servizi offerti: questi consistono tipicamente e solo parzialmente in servizi urbani destinati ad area a prevalente destinazione residenziale. L’immobile, pur non distante dalle vicine attività commerciali e terziarie in genere della frazione, ricade in prossimità di una viabilità pubblica (S.P.81), decisamente significativa per la zona, che collega la frazione S. Castrese alla frazione Lauro ed al centro abitato di Sessa Aurunca. Non si rinviene la presenza, a distanza non eccessiva dall’edificio, di fermate delle linee di trasporto pubblico su gomma a carattere urbano/suburbano.

L’edilizia residenziale nella zona include fabbricati anche di recente edificazione, in prevalenza privata, con poca presenza commerciale; gli edifici sono di limitato interesse architettonico a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali principalmente ai piani terra.

In virtù di quanto emerso in occasione dell’accesso del custode giudiziario del 18/07/2022, non risulta costituito un condominio e non esistono, pertanto, espressioni millesimali di proprietà riferite al fabbricato.

Come dettagliato nel seguito, si evidenzia che lo stato dei luoghi dei beni in località Castagna non trova esatta corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale, per la presenza di alcune difformità inerenti la distribuzione interna degli ambienti.

Il suolo ed il deposito siti in località Filaro sono raggiungibili per il tramite di una stretta strada carrabile, non pavimentata (verosimilmente privata), quale traversa della SP 81. La zona in cui ricadono tali beni è interna al Comune di Sessa Aurunca, nella frazione San Castrese.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Come risulta dagli stralci delle tavole del PdF [cfr. all. n. 06], i cespiti sono situati nella “zona agricola”, e come tale risulta soggetta, nello specifico, anch’essa alle previsioni dell’art. 25 del Regolamento edilizio della città di Sessa Aurunca [cfr all. n. 06]. Dalla consultazione del piano si evince che la zona ha caratteristica prevalente agricola, con limitazioni sensibili sull’indice di fabbricabilità fondiario, sul numero di piani, sull’altezza massima e distanza in piano tra i confini. La porzione di territorio è di contenuta urbanizzazione prevalente post anni '70 privo di particolari pregi architettonici o ambientali. Minori sono i servizi qui offerti rispetto al centro abitato di San Castrese. Gli immobili, distanti dalle attività commerciali e terziarie, ricadono non distanti da una viabilità pubblica (S.P.81), decisamente significativa per la zona, che collega la frazione S. Castrese alla frazione Lauro ed al centro abitato di Sessa Aurunca. Non si rinviene la presenza, a distanza non eccessiva dai beni, di fermate delle linee di trasporto pubblico su gomma a carattere urbano/suburbano.

L’edilizia residenziale nella zona include fabbricati anche di recente edificazione, esclusivamente privati, con scarsa presenza commerciale; gli edifici sono di limitato interesse architettonico.

Come dettagliato nel seguito, si evidenzia che lo stato dei luoghi dei beni in località Filaro trova corrispondenza con la rappresentazione riportata nella planimetria catastale.

Nel seguito è dettagliatamente descritta la costituzione di ciascun bene; per ogni dettaglio inerente la quantificazione della consistenza dei cespiti pignorati, nonché le misure delle superfici calpestabili dei vani degli immobili edificati si rinvia alle Tab.9, 10, 11 e 12 del par.2.12.I.a,



ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

mentre per la loro rappresentazione grafica si rinvia alle planimetrie allegate [cfr. all. n. 07], elaborate in conseguenza al rilievo metrico eseguito in occasione del citato accesso. Oltre alle immagini fotografiche riprodotte nella presente, in allegato si riporta uno specifico fascicolo fotografico contenente 95 immagini per lo più rilevate in occasione dell'accesso del 18/07/2022.

**2.2.1. Abitazione di 7 vani, costituita da piano primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2.**

La porzione di fabbricato in esame corrisponde all'immobile situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato alla via Castagna, con accesso al livello stradale. In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'immobile appariva pienamente utilizzato, completamente rifinito, dotato di infissi perimetrali ed allacciato alle utenze. Trattasi di una porzione di fabbricato sviluppata su più livelli di forma irregolare, privo di affacci a Sud. Esso confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro; come rilevato in sede di accesso, l'unità immobiliare pignorata allo stato [cfr. all. n. 07] risulta utilizzata come abitazione dell'esecutato. L'appartamento pignorato risulta complessivamente composto da un atrio di ingresso al piano terra, una scala per l'accesso ai livelli superiori, nonché al primo piano due camere, un ampio soggiorno con angolo cucina, due bagni, una spaziosa veranda ed un disimpegno centrale di comunicazione per tutti i vani ed al secondo piano quattro camere, un bagno, un ripostiglio, un ampio terrazzo praticabile ed un disimpegno centrale. Al piano terra, in corrispondenza dell'atrio di ingresso, è anche presente una porta di accesso all'immobile di cui al lotto n.4 (p.lla 343 sub.4), mentre al primo piano, nel corridoio centrale, è altresì presente una porta in ferro che immette direttamente nell'immobile di cui al catasto Fg.57 p.lla 5086 sub.2 oggetto di pignoramento nella originaria proc. esec. (NERGE 208/2020), rappresentandone, allo stato, l'unico accesso per questo immobile. L'appartamento dispone di vedute panoramiche verso l'edificio prossimo della frazione di San Castrese di Sessa Aurunca e sul paesaggio a Nord ed a Ovest rispetto all'abitazione.

L'altezza interna utile rilevata è differente tra il primo ed il secondo piano: al piano inferiore

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



è pari a 2,90m, mentre al piano superiore, per l'inclinazione della copertura a falde, varia tra un minimo di 2,27m ed un massimo di 2,72m; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 13,59mq per l'atrio contenente le scale al piano terra, pari a circa 126,17mq al primo piano, oltre il pianerottolo della scala e pari a circa 96,05mq al secondo piano, oltre al pianerottolo ed al



terrazzo, quest'ultimo pari a circa 28,17mq.

L'appartamento è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria; l'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una

recente ristrutturazione nella quasi totalità dei suoi vani; solo occasionalmente l'intonaco interno presenta a tratti porzioni della finitura sede di occasionali infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dall'esterno, in particolar modo in corrispondenza della parete perimetrale esposta ad Ovest. Tutti gli infissi e le porte interne, ove presenti, sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi esterni in buona parte sono in legno con vetri ordinari, in parte in legno ed alluminio con vetrocamera ed in piccola parte in alluminio con vetro correnti; le porte interne di partizione (assenti in alcuni vani del piano superiore) sono in legno tamburato, per lo più vetrate, ed assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione.

I rivestimenti ceramici dei bagni e della cucina ed i pavimenti nei vari ambienti sono in ottime condizioni, le finiture delle pareti delle camere da letto e degli ambienti living-soggiorno sono in buono stato di conservazione, gli apparecchi igienici presenti nei bagni sono di tipo

*ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*



commerciale e di buona fattura. L'appartamento non è dotato di infissi esterni antintrusione e non dispone di avvolgibili, bensì di infissi esterni "alla napoletana" per l'oscuramento degli ambienti; l'immobile è dotato di una sola porta di ingresso, a singolo

battente.

L'unità immobiliare presenta negli ambienti residenziali e nei disimpegni una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore chiaro, occasionalmente con inserti su singole pareti con colorazione differente, in buono stato di conservazione; l'angolo cucina ed i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di forma quadrata o rettangolare con elementi tipici commerciali. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature decorative, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione è continua e varia negli ambienti di collegamento, di servizio e di rappresentanza: nei disimpegni centrali e nelle camere residenziali è presente una pavimentazione in quadroni tipo "palladiana" con inserti in pietra naturale scura, con finitura lucida; nei bagni del primo piano e nel ripostiglio del piano superiore la finitura è in gres lucida e semilucida di colore chiaro e di forma rettangolare, mentre nel bagno del secondo piano è in piastrelle ceramiche a stampo ornamentale con finitura lucida e forma quadrata; nella veranda del primo piano è realizzata una pavimentazione alla veneziana continua con pietra naturale scura e lucida; nel terrazzo del secondo piano è presente una pavimentazione continua con macrofughe e con elementi in pietra naturale chiara. Nell'atrio al piano terra e lungo tutta la scala la pavimentazione è realizzata in gran parte con listelli di travertino lucido ed

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

in minima parte ancora con una palladiana continua con inserti in pietra naturale di colore chiaro e finitura lucida. L'appartamento, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio della cucina e dei bagni), sia elettrico a servizio di tutti i vani; l'appartamento dispone di una caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti del solo primo piano, per mezzo di radiatori prevalentemente in ghisa. Al piano superiore si rileva unicamente una predisposizione dell'impianto di riscaldamento, dal momento che non si riscontra né la presenza di una caldaia, né dei radiatori negli ambienti, bensì solo tronchi di tubazioni in rame che inducono a ritenere l'esistenza delle sole tubazioni sottotraccia. Solo in una delle camere del piano superiore è presente un condizionatore per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale, del tipo a split.

L'impianto per la ricezione televisiva è ad uso esclusivo.

L'appartamento pignorato è dotato di finestre in ogni ambiente, ivi compreso i bagni; in tutti gli ambienti le aperture presenti consentono un appropriato ricambio d'aria ed una sufficiente illuminazione naturale dei vani.

L'ingresso dell'appartamento, sito al piano terra, immette direttamente in un piccolo disimpegno in cui, oltre ad una porta che conduce ad altro immobile (in catasto Fg.57 p.lla 343 sub.4), è presente la scala di collegamento ai piani superiori ed un piccolo vano retro e sotto scala in cui è inserito un serbatoio in acciaio per l'accumulo di acqua potabile, con relativa pompa automatica.

Al pianerottolo di arrivo del primo piano è presente una porta in legno con ampia vetrata che immette direttamente nel soggiorno: questo è un vano di ampie dimensioni e forma pressochè rettangolare, dispone di una finestra con affaccio sulla scala ed una porta-finestra a due battenti per l'accesso alla contigua veranda esposta a Nord. Dette aperture garantiscono adeguata illuminazione naturale e ricambio d'aria alla camera. Allo stato in questo vano trova giusta sistemazione un mobilio tipico di un confortevole ambiente living abitabile, ivi compresi alcuni divani da salotto, nonché gli arredi tipici di una cucina ed un tavolo da pranzo; in un angolo del soggiorno, infatti, senza alcuna separazione fisica, sono presenti gli arredi, gli elettrodomestici ed un piano da lavoro di una cucina domestica a vista.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



Dal soggiorno è possibile immettersi nell'adiacente veranda: trattasi di un ambiente coperto, a servizio dell'appartamento, di forma rettangolare esposto a Nord e ad Ovest. In una sua intercapedine interna

è presente la caldaia a servizio dell'appartamento, mentre sulle pareti perimetrali sono presenti, oltre alle ampie finestre con affaccio sulla sottostante via Castagna, anche tre porte finestre che collegano direttamente questo ambiente ad altrettanti vani residenziali. Su una delle pareti



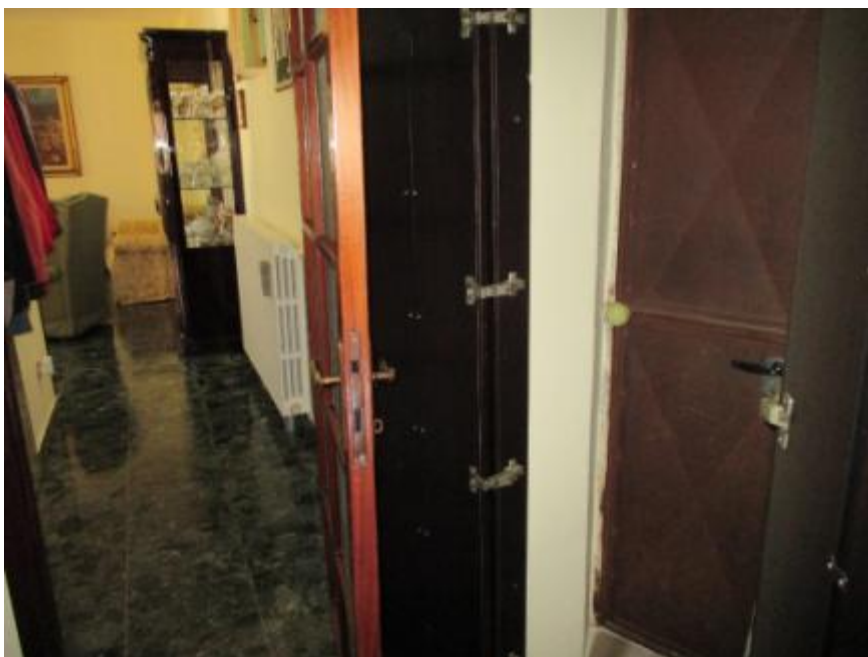
laterali è altresì inserito un lavatoio da bucato in pietra.

Dal soggiorno, per il tramite del corridoio centrale sono raggiungibili tutti gli altri vani presenti al primo piano. La camera da letto padronale è il primo vano presente

in adiacenza al soggiorno, esposto a Nord. Questa camera ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare due persone; è un ambiente dotato di una porta finestra a doppia anta che connette alla veranda sopra descritta.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*





Nel disimpegno, sul lato sinistro, proprio in corrispondenza della porta di accesso alla camera da letto padronale appena descritta, è presente una porta che immette direttamente nell'immobile ancora non ultimato, di cui

si è esposto nella precedente relazione peritale, in quella sede indicato come "lotto n.2" (in catasto Fg. 57 p.lla 5086 sub.2); come detto in precedenza, detta porta rappresenta l'unico

accesso per questo immobile in via di ultimazione.

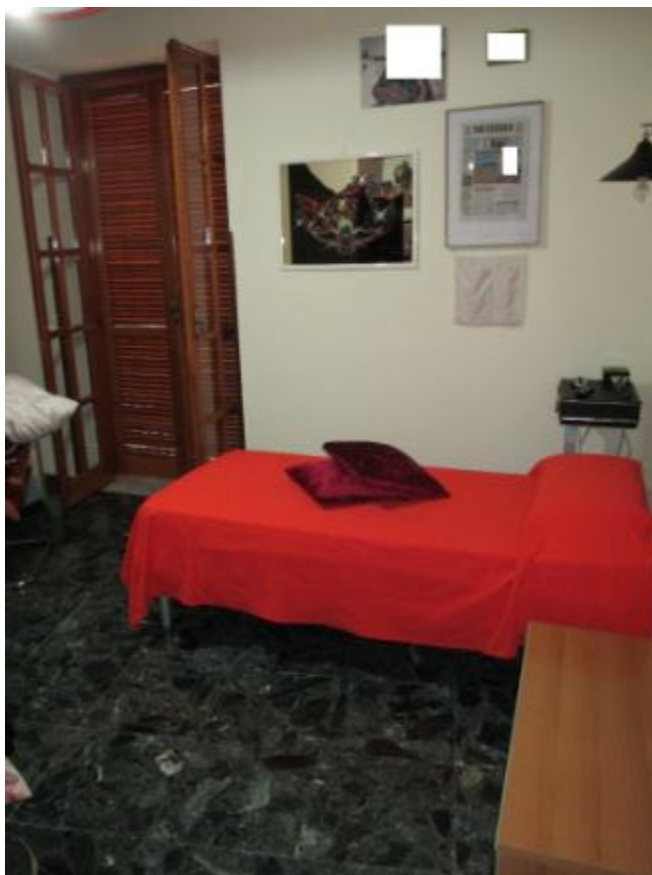


Proseguendo lungo il disimpegno centrale, si rinviene una coppia di vani adibiti a bagno. Il primo di questi è di adeguate dimensioni, ha una forma rettangolare, ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso una vasca in vetroresina con idromassaggio. Il bagno dispone di una finestra a doppio battente con esposizione ad Ovest.

Il secondo bagno dell'appartamento è di analoghe dimensioni del precedente, presenta una forma ancora

*ing. XXXXXX XXXXXXX*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*



una volta rettangolare ed è anch'esso corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un box doccia; il vano è dotato di una finestra anch'essa esposta a Ovest.

In adiacenza al bagno appena descritto è presente una seconda camera da letto; anche questa camera ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare una persona; è un ambiente dotato di una porta finestra a doppia anta che connette alla veranda.

Per il tramite della scala principale, si raggiunge il secondo livello

dell'appartamento. Al secondo piano l'immobile presenta, appena superata un'ulteriore porta di



ingresso in legno, un secondo soggiorno: questo è un vano di medie dimensioni e forma rettangolare, dispone di una finestra con affaccio sulla scala. Questa apertura, unica nella camera in esame, garantisce una sufficiente

illuminazione naturale e ricambio d'aria alla camera per il tramite del vano scala. Allo stato in

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

questo vano trova giusta sistemazione un mobilio tipico di un ambiente living abitabile, ivi



compreso un divano da salotto.

Dal soggiorno appena descritto si raggiunge un disimpegno centrale, del tutto analogo per morfologia a quello presente al piano inferiore; per il tramite di questo

corridoio sono raggiungibili tutti gli altri vani presenti al secondo piano. La prima camera, sul lato destro del disimpegno, ha forma rettangolare, allo stato non arredata in quanto utilizzata quale ripostiglio, sebbene le sue dimensioni siano compatibili con un vano residenziale per una singola persona; questo è un ambiente dotato di una porta finestra a doppia anta che connette al terrazzo.



In adiacenza al vano appena descritto, sempre sul lato destro del disimpegno centrale, è presente una seconda camera, allo stato arredata quale camera da letto; anche questa

*ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*



camera ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare una persona; è un ambiente dotato di una porta finestra a doppia anta che connette al terrazzo laterale.



Proseguendo lungo il disimpegno centrale, si rinviene una coppia di vani: uno adibito a bagno ed un secondo utilizzato quale deposito. Il bagno è di adeguate dimensioni, ha una forma rettangolare,

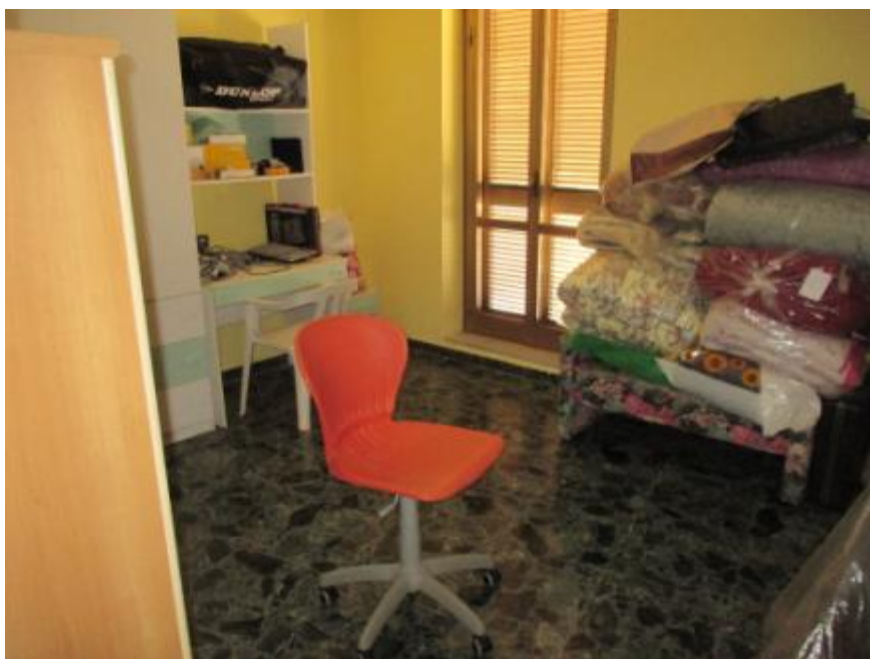
ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un'ordinaria vasca da bagno. Il vano dispone di una finestra a doppio battente con esposizione ad Ovest. Il ripostiglio è un vano di contenute dimensioni, presenta una forma ancora una volta rettangolare ed è dotato di una finestra a doppi battente anch'essa esposta a Ovest.

In adiacenza al ripostiglio appena descritto è presente un'ulteriore camera da letto; anche questa camera ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee



*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*





per contenere un  
ordinario mobilio  
sufficiente per  
ospitare una  
persona; è un  
ambiente dotato di  
una porta finestra a  
doppia anta che  
connette al terrazzo.

Dai tre vani  
residenziali del  
secondo piano è

possibile immettersi nell'adiacente terrazzo: trattasi di un ambiente scoperto, a servizio dell'appartamento, di forma rettangolare esposto a Nord e ad Ovest che consente la veduta del locale paesaggio.



In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna

documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

quattro (tre bagni ed una cucina), stimato un totale n.25 punti acqua e n.3 punti gas, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€ si ricava un costo complessivo pari a 3.360,00€ In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria catastale dell'appartamento (A/2: abitazione di tipo civile), stimando mediamente un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 14, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 € punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 2.450,00€

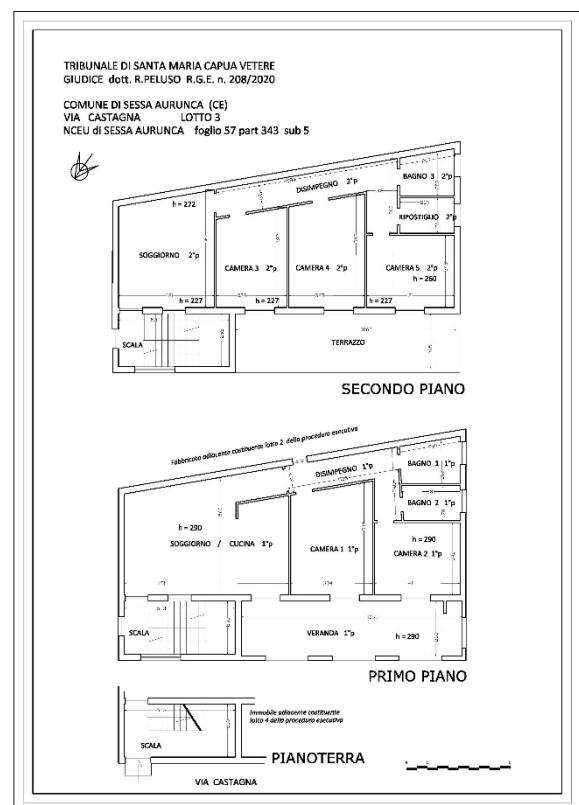
L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a €300,00.

In allegato è riportata la planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento in esame [cfr. all. n. 07].

Come meglio articolato nel seguito per questo bene l'attuale registrazione catastale di immobile residenziale è rispondente al vero; tuttavia non si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi

e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali: lo stato dei luoghi dell'appartamento sin qui argomentato non trova esatta corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale, per la presenza di difformità inerente la distribuzione interna degli ambienti.

**2.2.2. Abitazione di vani 4,5, costituita da piano seminterrato e terra, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2.**



ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

La porzione di fabbricato in esame corrisponde all'immobile situato al piano rialzato e seminterrato ubicato alla via Castagna, con accesso sia al livello seminterrato per mezzo di una rampa, sia al livello stradale condiviso con l'immobile di cui al "lotto n.3" (in catasto Fg.57 p.la 343 sub.5), sia (sempre al livello strada) dall'immobile di cui al "lotto n.1" (in catasto Fg. 57 p.la 5086 sub.1) di cui alla originaria proc. esec. (NRGE 208/2020), sia dall'immobile di cui al "lotto n.5" (in catasto Fg.57 p.la 343 sub.6). In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'immobile appariva pienamente utilizzato, completamente rifinito, dotato di infissi perimetrali ed allacciato alle utenze, ma non con destinazione abitativa, bensì commerciale: l'intera superficie dell'immobile, infatti viene utilizzata come spazio espositivo di arredi per interni di abitazioni, uffici per la vendita e vetrine espositive. Trattasi di una porzione di fabbricato sviluppata su due livelli di forma complessivamente quasi trapezia, con affacci esclusivamente a Nord. Esso confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.la 5086 sub.1 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro. L'immobile pignorato, al piano rialzato, allo stato [cfr. all. n. 07]



risulta complessivamente composto da due ampi ambienti (ulteriormente suddivisi con pareti leggere ed amovibili di separazione degli ambienti espositivi) e da due vani destinati ad uffici; al piano seminterrato è

presente un unico ambiente allo stato destinato a deposito, nonché due bagni ed un piccolo ripostiglio.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Al piano seminterrato si accede anche per il tramite di una rampa che raccorda il livello stradale al livello del deposito. Detta rampa è carrabile solo per piccoli veicoli e motocicli, a causa della limitata altezza utile.



L'immobile non dispone di vedute panoramiche in quanto le uniche finestre (di ampie dimensioni) sono utilizzate come vetrine da esposizione.

L'altezza interna utile rilevata è differente tra il piano rialzato e quello seminterrato: al piano inferiore è pari a 2,10m, mentre al piano superiore, in massima parte è pari a 3,00m, mentre in uno dei due uffici per la vendita è pari a 2,30m; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 269,14mq tra piano terra e seminterrato.



L'immobile è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria; esso inoltre manifesta l'evidenza di una

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

recente ristrutturazione nella quasi la totalità dei suoi vani. Tutti gli infissi e le porte interne, ove presenti, sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi esterni in buona parte sono in ferro con vetri ordinari; le porte interne di partizione (sia al piano superiore che a quello inferiore) sono principalmente in legno tamburato, mentre una sola porta di accesso ad uno degli uffici è vetrata e realizzata con profili in alluminio; tutte assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione.

I rivestimenti ceramici dei bagni al piano inferiore ed i pavimenti nei vari ambienti sono in buone condizioni, le finiture delle pareti degli ambienti sono in buono stato di conservazione, gli apparecchi igienici presenti nei bagni sono di tipo commerciale e di buona fattura. L'immobile non è dotato di infissi esterni antintrusione e non dispone di avvolgibili.



L'unità immobiliare presenta negli ambienti al piano superiore una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore chiaro (principalmente bianco o giallo tenue), occasionalmente con inserti su singole pareti con colorazione differente, in buono stato di conservazione; nel deposito al piano interrato è presente una finitura rustica con colorazione bianca, i bagni, invece, sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di forma quadrata o rettangolare con elementi tipici commerciali. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature

decorative, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione è

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

continua e differente tra i piani e tra gli ambienti di servizio: al piano inferiore nel deposito è presente una pavimentazione con piastrelle ceramiche di forma quadrata e colorazione marrone e solo in piccola parte una palladiana con elementi in pietra naturale chiara; negli ambienti di servizio è presente una pavimentazione con piastrelle di gres semilucido di colore chiaro. Al piano superiore è in massima parte presente una pavimentazione a tratti continua ed a tratti con macrofughe tipo palladiana con elementi in pietra naturale chiara e matrice colorata rosso bruno. L'immobile, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico per i locali di servizio), sia elettrico nei vani espositivi e negli uffici; esso, inoltre, non dispone di alcuna caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti. Solo in uno dei due uffici è presente un condizionatore per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale, del tipo a split.

Non è presente alcun impianto per la ricezione televisiva.

L'immobile pignorato è dotato di finestre solo nei vani prospicienti la via Castagna; i bagni al piano inferiore sono ciechi. L'illuminazione degli ambienti del piano inferiore è principalmente affidata a lampade elettriche.

La porta di accesso al piano seminterrato conduce per il tramite di una breve rampa ad un ambiente unico attualmente destinato a deposito: questo è un vano di ampie dimensioni e forma pressochè rettangolare, dispone di sopra luce fronte strada che consentono limitata illuminazione e ricambio d'aria. Allo stato questo vano è in buona parte inutilizzato; al suo interno si rinviene la presenza di un camino verosimilmente non più in uso.

Dal deposito è possibile immettersi nella zona destinata ai servizi; trattasi di una porzione dell'immobile in cui è presente un disimpegno dal quale si accede a due bagni e ad un piccolo ripostiglio. Allo stato entrambi i bagni, corredati da lavabo, bidet e wc, sono utilizzati a servizio del pubblico in visita del locale commerciale: trattasi di due vani di adeguate dimensioni e di forma rettangolare. In testa al disimpegno è presente un piccolo spazio destinato a ripostiglio in cui sono presenti gli impianti di aerazione forzata dei bagni e di filtrazione dell'acqua sanitaria.

Il piano superiore risulta utilizzato principalmente come spazi da esposizione per la vendita al dettaglio di mobili ed arredi per casa, presenta ambienti ripartiti da occasionali ed amovibili tramezzi di separazione; non esiste alcuna soluzione di continuità tra gli ambienti espositivi

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



dell'immobile in descrizione e quelli di cui al piano terra del "lotto n.1" della precedente relazione peritale.

In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso,

alcuna

documentazione

inerente la

certificazione di

conformità alla

vigente normativa

degli impianti ad

esclusivo uso

dell'appartamento.

Pertanto, i costi

necessari

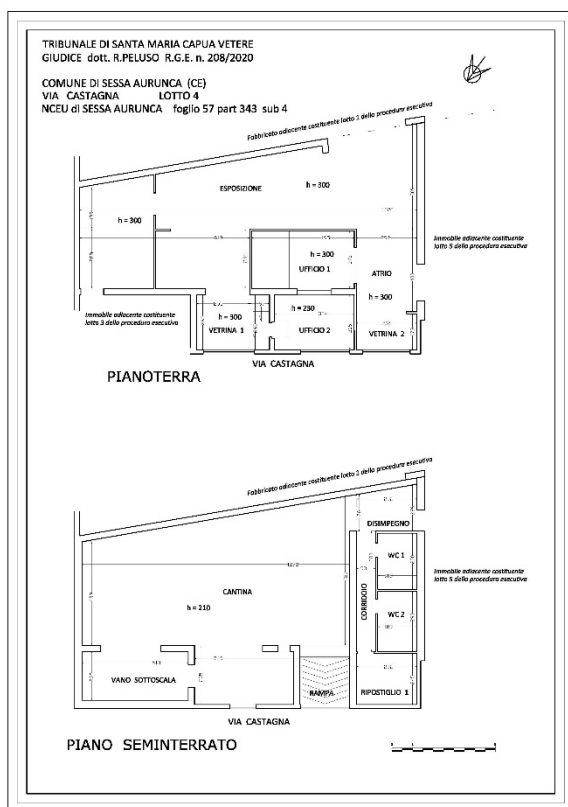
all'adeguamento



degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a tre (due bagni ed un piccolo ripostiglio con impianti), stimato un totale n.15 punti acqua, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€ si ricava un costo complessivo pari a 1.800,00€ In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria catastale impropria dell'immobile (A/2: abitazione di tipo civile), stimando mediamente un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 7, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 1.225,00€

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a €300,00.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



In allegato è riportata la planimetria dello stato dei luoghi del bene in esame [cfr. all. n. 07].

Come meglio articolato nel seguito per questo bene l'attuale registrazione catastale di immobile residenziale non è rispondente al vero; inoltre non si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali: lo stato dei luoghi dell'immobile sin qui argomentato non trova esatta corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale, per la presenza di evidenti difformità inerente la

distribuzione interna degli ambienti.

**2.2.3. Deposito di mq 30 al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343 sub.6, cat C/2.**

La porzione di fabbricato in esame corrisponde ad un immobile con accesso al piano stradale di via Castagna per il tramite di qualche gradino. Trattasi di un immobile radicalmente differente rispetto alla sua rappresentazione planimetrica catastale, in quanto allo stato rappresenta un ambiente attraverso il quale si accede al cespite di cui al "lotto n.4" (in catasto Fg.57 p.lla 343 sub.4) in precedenza descritto e, quindi, a tutte le sale espositive al piano terra ed al piano interrato del locale commerciale di cui al "lotto n.1" della precedente relazione peritale (in catasto: Fg57 p.lla 5086 sub.1).

In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'immobile appariva pienamente utilizzato, completamente rifinito, dotato di infissi perimetrali ed allacciato alle utenze, ma non con destinazione di locale di deposito, bensì commerciale: l'intera superficie

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



dell'immobile, infatti viene utilizzata in piccola parte come spazio espositivo di arredi per interni di abitazioni, ma soprattutto quale accesso principale di un ampio negozio che complessivamente



risulta composto, oltre che dall'immobile in esame, dal "lotto n. 4" descritto in precedenza e dal "lotto n.1" in trattazione nella precedente relazione estimativa di cui all'originario proc. esec. 208/2021.

Trattasi di una porzione di fabbricato al cui interno sono presenti due scale: una prima con singola rampa che dall'ingresso su via Castagna immette all'immobile di cui al "lotto n.4", nonché una seconda scala a doppia rampa che connette il piano terra con il piano interrato del "lotto n.1" di cui alla precedente relazione peritale. Tra le due rampe è presente un piccolo disimpegno centrale che connette al livello seminterrato dell'immobile di cui al "lotto n.4".

Il locale non presenta soluzioni di continuità con gli immobili adiacenti, ha forma complessivamente rettangolare e confina a Nord con la via Castagna, ad Ovest con l'immobile di cui alla p.lla 5071, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 sub.1 e ad Est con l'immobile di cui al sub.4 della p.lla 343. All'immobile in esame non fanno capo pertinenze di proprietà esclusiva oltre il suo perimetro. L'immobile pignorato, al piano rialzato, allo stato [cfr. all. n. 07] risulta complessivamente composto da unico ambiente su differenti livelli.

L'altezza interna utile rilevata è variabile tra il piano rialzato e quello seminterrato: al piano inferiore (prima della rampa che immette all'area espositiva interrata del lotto n.1) è pari a 4,90m, mentre al piano superiore, in massima parte è pari a 3,00m nella zona adiacente all'area espositiva e 3,60m in prossimità dell'ingresso; la superficie netta calpestabile complessiva è pari

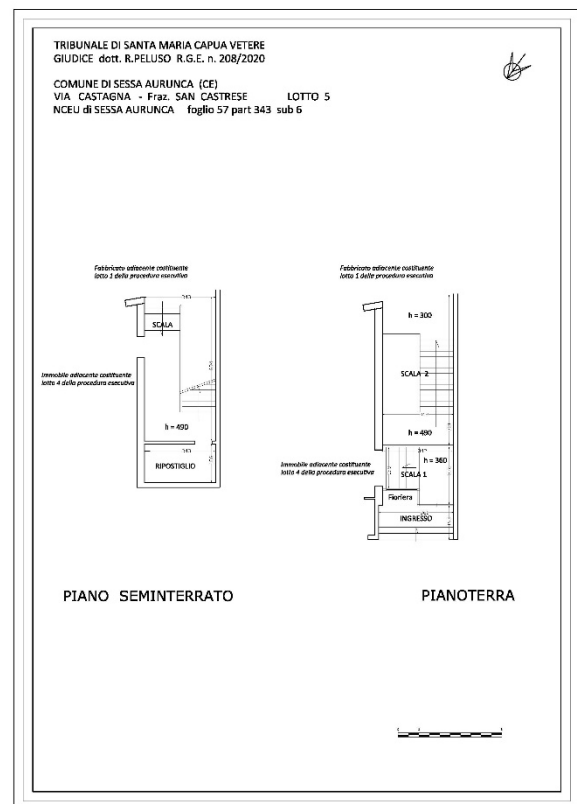
*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

a circa 54,50mq tra livello all'ingresso, scale e pianerottolo seminterrato.

L'immobile è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria; esso inoltre manifesta l'evidenza di una recente ristrutturazione nella quasi la totalità della sua consistenza. L'infisso esterno è in ferro con ampia vetrata, in evidente buono stato di manutenzione; non presenta infissi interni. I pavimenti e le finiture alle pareti sono in buone condizioni; l'immobile è dotato di un'avvolgibile in ferro antintrusione sull'unico accesso sulla antistante via Castagna.

L'unità immobiliare presenta una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore chiaro (principalmente giallo), in buono stato di conservazione; ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature decorative, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione è in piastrelle in gres di forma quadrata e colorazione chiara semilucida, nonché in listelli di travertino lucido sulle alzate e sulle pedate delle scale. L'immobile, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia elettrico.

In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente all'impianto elettrico, considerata la categoria catastale impropria dell'immobile (C/2: magazzini e locali di deposito), stimando mediamente un



ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

numero di punti luce pari a 7, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 175,00€

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a €300,00.

In allegato è riportata la planimetria dello stato dei luoghi del bene in esame [cfr. all. n. 07].

Come meglio articolato nel seguito per questo bene l'attuale registrazione catastale di immobile residenziale non è rispondente al vero; inoltre non si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale per la presenza di evidenti difformità inerente la distribuzione interna degli ambienti.

**2.2.4. Deposito di mq 65 sito nella località Filaro/San Castrese, al piano terra, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2).**

Oggetto di pignoramento è un cespite catastale (NCEU Sessa Aurunca: Fg.10 p.lla 5077) che allo stato si presenta quale locale coperto monopiano con accesso al piano stradale da una strada vicinale non pavimentata (verosimilmente privata) traversa alla SP 81, riconosciuta anche



quale via Filaro. L'immobile è adibito a deposito con annessa perimetralmente una corte esclusiva scoperta, non contraddistinto da evidente numero civico, nella frazione denominata Filaro. L'immobile è

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

costituito dal solo piano terra.

In occasione del sopralluogo, il bene, privo di allacci alle utenze domestiche, non appariva abbandonato, ma in parte occupato quale deposito di attrezzi.

Trattasi di un locale deposito, di palese tipologia costruttiva rurale, sviluppato su unico livello al piano terra, di forma rettangolare, con accesso carrabile ad Ovest per il tramite di un portone scorrevole ed una porta a battente in ferro; sull'immobile insiste una copertura in carpenteria metallica completata con una lamiera non coibentata leggermente spiovente. L'intero deposito è suddiviso in due parti indipendenti e separate da una parete in muratura di tufo. L'immobile non presenta finiture né alle pareti laterali (sia all'esterno, sia all'interno), né alla pavimentazione; quest'ultima è semplicemente in calcestruzzo non rivestito.

La parte perimetrale è costituita da una corte esclusiva, in parte non pavimentata e non recintata; su detta corte si riconosce la presenza di essenze vegetali.

In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'immobile appariva pienamente utilizzato, sebbene completamente non rifinito ed allo stato rustico, dotato di infisso perimetrale antintrusione e non allacciato ad alcuna utenza. Trattasi di una costruzione con struttura in parte in metallo ed in parte in muratura e copertura a falde inclinate in lamiera



non coibentata. I depositi sono in parte soppalcati e separati da un setto in muratura. La pavimentazione è in calcestruzzo e non presenta finiture.

Il locale complessivamente ha forma rettangolare e

dispone perimetralmente di una corte esclusiva; questa confina a Nord e ad Est con il terreno di

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

cui alla p.lla 5071 oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva, a Sud con immobile di cui in catasto alla p.lla 142 e ad Ovest con la strada vicinale. L'immobile pignorato [cfr. all. n. 07] risulta complessivamente composto da due distinti ambienti rispettivamente di circa 32,3mq e di 32,8mq; l'altezza interna utile rilevata è in media pari a 3,50m ed a 3,70m.

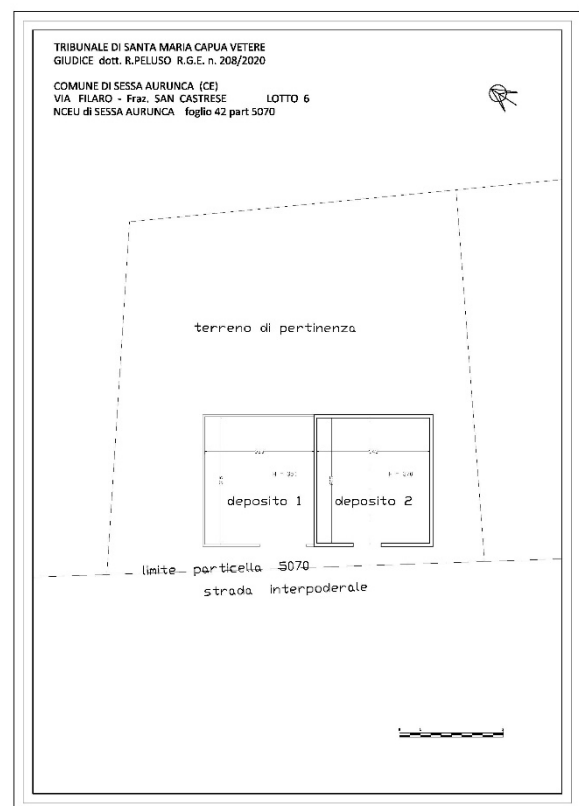
L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi ed urgenti interventi di manutenzione ordinaria; esso non manifesta l'evidenza di una recente ristrutturazione. Le porte di accesso sono in ferro e non sono presenti finestre sulle pareti laterali. Non si rileva la presenza di finiture alle pareti, né sono presenti impianti elettrici e/o idrici.

Trattasi di un immobile suddiviso in due distinti locali di deposito, attualmente adibiti a ripostiglio e deposito di attrezzi, coerente con la sua rappresentazione planimetrica catastale; dai due distinti varchi di ingresso fronte strada si accede direttamente all'atrio centrale, coperto, di ampie dimensioni.

L'immobile non è dotato di impianti e, quindi, al suo interno non dispone neanche di un vano di servizio.

Come dettagliato nel par 2.3, si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'immobile in parola trova corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale; inoltre l'immobile trova giusta corrispondenza anche con la sua rappresentazione riportata nello stralcio della mappa catastale "vax" rintracciato [cfr. all. n. 02] presso gli archivi catastali.

L'inesistenza di impianti non richiede la verifica di un certificazione di conformità alla vigente normativa degli



ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

stessi; ne consegue che non sono da computare costi necessari ad un loro adeguamento.

L'immobile, inoltre, per proprie caratteristiche morfologiche non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

In allegato è riportata la planimetria dell'immobile che comprende l'area coperta e la corte pertinenziale [cfr. all. n. 07].

**2.2.5. Appezamento di terreno sito nella località Filaro/San Castrese, esteso mq.1853 e censito al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5071.**

Oggetto di pignoramento è anche un suolo singolarmente accatastato di consistenza complessiva poco maggiore di 18 are e ricadente nella frazione Filaro, appena fuori l'abitato di San Castrese di Sessa Aurunca, in zona riconosciuta dallo strumento regolatore vigente quale



"zona agricola".

Il terreno pignorato è un suolo subpianeggiante, in parte non recintato, autonomo ed indipendente dai beni edificati in precedenza descritti. È ubicato a non eccessiva distanza dalla zona abitata di

San Castrese ed è accessibile per il tramite di una strada vicinale non pavimentata, oltre ad essere adiacente alla SP 81. Il suolo è ubicato in una zona comunque non priva di abitazioni e soprattutto costituita da suoli sia seminativi, con occasionale presenza di qualche essenza a medio fusto. Il terreno in occasione dell'accesso del 18/07/2022 è apparso non coltivato e non produttivo per carenza di colonizzazione.

L'immobile, identificato catastalmente con il mappale 5071, ha una consistenza catastale

*ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

pari a 18 are e 53 centiare, con forma complessivamente non eccessivamente irregolare; la sua qualità catastale è conforme ed è "seminativo arborato" di classe 3. Dalla planimetria catastale si evince che, salvo differenze non riportate, i mappali confinanti, rispettivamente in senso orario a partire dal Nord, sono: 561, 5085, 5084, 384, 387, 386, 385, 487, 142, 5070 e 5198.

Su uno dei lati perimetrali è presente una piccola costruzione ad unico livello in blocchetti di tufo abbandonata ed un tempo verosimilmente utilizzata quale piccolo deposito per attrezzi.

Nell'allegato stralcio di mappa catastale è riportato il suolo oggetto di pignoramento [cfr. all. n. 02].

### 2.3. Quesito n.3.

I beni pignorati sono cinque immobili registrati sia al catasto dei fabbricati, sia al catasto dei terreni, suddivisi in altrettanti distinti lotti, così identificati:

<b>Lotto n.3</b>	Beni:	1
	Catasto	NCEU
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	57
	Part.lla	343
	Sub.	sub.5 (ex sub.3)

<b>Lotto n.4</b>	Beni:	1
	Catasto	NCEU
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	57
	Part.lla	343
	Sub.	4

<b>Lotto n.5</b>	Beni:	1
	Catasto	NCEU
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	57
	Part.lla	343
	Sub.	6

<b>Lotto n.6</b>	Beni:	1
------------------	-------	---

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



Catasto	NCEU
Comune	Sessa Aurunca
Sezione	
Foglio	42
Part.lla	5070
Sub.	senza sub.

<b>Lotto n.7</b>	Beni:	1
	Catasto	CT
	Comune	Sessa Aurunca
	Sezione	
	Foglio	42
	Part.lla	5071

In ottemperanza a quanto richiesto dal mandato, in allegato [cfr. all. n. 02] sono presenti:

- visure catastali attuali per ciascuno degli immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati inerenti le unità immobiliari e gli intestati, come registrati allo stato attuale al CT ed al NCEU;
- visure catastali storiche dettagliate per ciascuno degli immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati al 15/07/2022, a decorrere dall'impianto meccanografico: NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343 sub.5, Fg.57, p.lla 343 sub.4, Fg.57, p.lla 343 sub.6, Fg.42, p.lla 5070senza sub., nonché CT Sessa Aurunca: Fg.42, p.lla 5071;
- due stralci della mappa catastale "vax" attuale in data 3/07/2022 del Foglio 42 e del Foglio 57 di Sessa Aurunca, riportanti le sagome dei terreni ed i fabbricati edificati ed i relativi numeri delle particelle;
- planimetrie catastali degli immobili edificati oggetto di pignoramento NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343 sub.5, Fg.57, p.lla 343 sub.4, Fg.57, p.lla 343 sub.6, Fg.42, p.lla 5070 senza sub.;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al CT di Sessa Aurunca Fg. 42 p.lla 141 sintetica ed analitica e Fg. 42 p.lla 5070, nonché al NCEU di Sessa Aurunca Fg. 57 p.lla 7 sub. 3, Fg. 57 p.lla 7 sub. 4, Fg. 57 p.lla 5071 sub.1, Fg. 57 p.lla 343 sub. 2, Fg. 57 p.lla 343 sub. 3 (con gli atti catastali informatizzati prima e dopo la meccanizzazione);
- planimetria allegata al frazionamento prot.409 del 20/04/1996.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



**2.3.1. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2.**

In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d’acquisto “*inter vivos*” a carattere traslativo ultraventennale è l’atto notarile di donazione e vendita del dott. Lucio Visco del 14/05/1987, precedente alla data della meccanizzazione del Catasto (1/01/1989) [cfr. all. n. 03]; in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, è stato necessario estendere il periodo di riferimento della recente visura catastale con la situazione degli atti informatizzati nel periodo precedente la citata meccanizzazione. Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari del bene oggetto di pignoramento, si evince che, in merito alla situazione dell’unità immobiliare in esame, successivamente all’impianto meccanografico, sono intervenute solo piccole variazioni (d’ufficio

e conseguenti ad istanze: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; inserimento dei dati di superficie del 9/11/2015; variazione per aggiornamento planimetrico del 17/07/2017 -prot. CE0104778- n. 27076.1/2017 e conseguente correzione su dati identificativi del prot. della costituzione del cespite). Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari con quelli riportati nella relazione notarile e soprattutto nel titolo di provenienza prodotto.

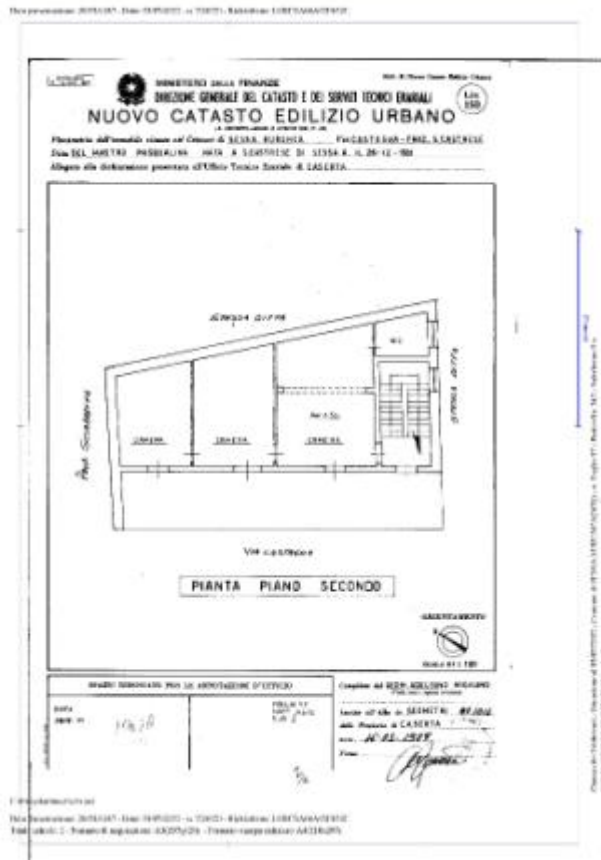
In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra



Direzione Provinciale del Catasto e dei Servizi Tecnici Immobiliari - Ufficio di Sessa Aurunca (CE) - Via Roma, 10 - 84010 Sessa Aurunca (CE) - Tel. 0832/411111 - Fax 0832/411112

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
 n. XXXX

l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di



pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari.

La ricostruzione della storia catastale del bene, a decorrere dalle originarie particelle alle particelle attuali del

N.C.E.U. è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e riportati nell'elenco soprastante.

Dalla data di impianto meccanografico del 1/01/1989 e fino al 25/01/2005 l'immobile in esame risultava censito quale Fg.57 p.lla 343 sub.3 al piano 1° e 2° di via Castagna, di consistenza pari a 7 vani e classificato quale abitazione di tipo civile e come tale immutato sino allo stato attuale. Inoltre, anche prima della data di impianto meccanografico del catasto fabbricati del 1/01/1989 risulta che l'immobile era già esistente e l'appartamento pignorato, quale sub.3, era già nella sua attuale consistenza e con parametri catastali della classificazione immutati in quanto a foglio, particella, subalterno, zona censuaria, categoria e classe.

Dalla allegata visura [cfr. all. n. 02] si evince che in data 25/01/2005 e con prot. CE0045844, in atti dal 24/02/2005, l'immobile, con riferimenti catastali di sub.3, è stato soppresso per duplicazione dell'U.I.U., lasciando in luogo del sub.3 il sub.5.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

L'ultima planimetria catastale informatizzata dell'immobile pignorato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 02], compilata dal geom. Mignano, risale proprio a data antecedente alla meccanizzazione del catasto (20/03/1987); dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale verificato in sede di accesso, si riscontra l'esistenza di intervenute significative variazioni, che palesano l'esistenza di difformità. Dette variazioni, che non hanno comportato un significativo incremento della volumetria complessiva dell'immobile, consistono - al primo piano- nello spostamento del vano cucina, del bagno, di una delle camere e della camera da pranzo, nonché nella creazione del secondo bagno, di una ulteriore camera residenziale e di un corridoio laterale, nella apertura di alcune finestre nella veranda, nella demolizione di tratti di tramezzi non portanti e soprattutto nello spostamento della scala di accesso ai piani. Al secondo piano, invece, oltre alla traslazione della scala (con conseguente contenuto incremento della volumetria dell'immobile) si riscontra un'evidente difforme distribuzione dei vani con la conseguente creazione di un corridoio laterale, nell'ampliamento del bagno, nella creazione di una camera residenziale e di un vano ripostiglio, con la conseguente demolizione e ricostruzione di tratti di tramezzi non portanti.

A supporto delle difformità rilevate, sebbene richiesto all'esecutato in sede di accesso, non è stato né esibito alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Caserta.

L'obliterazione delle difformità catastali in argomento, necessaria per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, può avvenire attraverso un aggiornamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per l'appartamento. Come ampiamente argomentato nel par. 2.6, la regolarizzazione della difformità rilevate risultano tutte sanabili anche sotto il profilo urbanistico, rendendo non necessario il ricorso ad interventi di ripristino.

In tali ipotesi i costi per l'annullamento della difformità catastali, alla luce delle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione del Docfa ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, si stima un importo totale pari a 300,00€ Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

valore economico della stima di cui al par. 2.12.

**2.3.2. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2.**

In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d'acquisto "inter vivos" a carattere traslativo ultraventennale è l'atto notarile di donazione e vendita del dott. Lucio Visco del 14/01/1999, successivo alla data della meccanizzazione del Catasto (1/01/1989) [cfr. all. n. 03]; in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, non è



stato necessario estendere il periodo di riferimento della recente visura catastale con la situazione degli atti informatizzati nel periodo precedente la citata meccanizzazione. Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari del bene oggetto di pignoramento, si evince che, in merito alla situazione dell'unità immobiliare, successivamente all'impianto meccanografico, sono intervenute solo piccole variazioni (d'ufficio e conseguenti ad istanze: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; inserimento dei dati di

superficie del 9/11/2015; variazione per aggiornamento planimetrico del 17/07/2017 -prot. CE0104769- n. 27075.1/2017 e conseguente correzione su dati identificativi del prot. della costituzione del cespite). Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari con quelli riportati nella relazione notarile e soprattutto nel titolo di provenienza prodotto.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche, emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari.

La ricostruzione della storia catastale del bene, a decorrere dalle originarie particelle alle



particelle attuali del N.C.E.U. è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e riportati nell'elenco soprastante.

Dalla data di impianto meccanografico del 1/01/1989 e fino al 25/01/2005 l'immobile in esame risultava censito quale Fg.57 p.lla 343 sub.2 al piano terra e seminterrato di via Castagna, di consistenza pari a 213 mq e originariamente classificato quale magazzino e/o locale di deposito C/2. Inoltre, anche prima della data di impianto meccanografico del catasto fabbricati del 1/01/1989 risulta che l'immobile era già esistente e l'appartamento pignorato, quale sub.2, era già nella sua attuale consistenza e con parametri catastali della classificazione immutati in quanto a foglio, particella, subalterno, zona censuaria, ma non coerenti in quanto a categoria e classe.

Dalla allegata visura [cfr. all. n. 02] si evince che in data 25/01/2005 e con prot.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

CE0045844, in atti dal 24/02/2005, l'immobile, con riferimenti catastali di sub.2, è stato soppresso per duplicazione dell'U.I.U., lasciando in luogo del sub.2 il sub.4 che sin dalla sua costituzione ante meccanizzazione risulta di categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di classe 1 e consistenza pari a 4,5 vani.

L'ultima planimetria catastale informatizzata dell'immobile pignorato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 02], compilata dal geom. Mignano, risale proprio a data antecedente alla meccanizzazione del catasto (20/03/1987); dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale verificato in sede di accesso, si riscontra l'esistenza di intervenute significative variazioni, che palesano l'esistenza di difformità. Dette variazioni, che non hanno comportato un significativo incremento della volumetria complessiva dell'immobile, consistono nella redistribuzione dei vani, nello spostamento della scala, nella soppressione del bagno e dell'unica tramezzatura non portante. Il tutto con manifesta incongruenza tra la categoria catastale dichiarata e l'attuale stato dei luoghi. A supporto delle difformità rilevate, sebbene richiesto alla esecutata in sede di accesso, non è stato esibito alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca.

L'obliterazione delle difformità catastali in argomento, necessaria per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, può avvenire attraverso un aggiornamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per l'immobile. Come ampiamente argomentato nel par. 2.6, la regolarizzazione della difformità rilevate risultano tutte sanabili anche sotto il profilo urbanistico, rendendo non necessario il ricorso ad interventi di ripristino.

In tali ipotesi i costi per l'annullamento della difformità catastali, alla luce delle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione del Docfa ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, si stima un importo totale pari a 300,00€ Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al valore economico della stima di cui al par. 2.12.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

**2.3.3. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.6, cat C/2.**

Anche in riferimento all'immobile in esame, in virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0 e complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d'acquisto "inter vivos" a carattere traslativo ultraventennale è ancora una volta l'atto notarile di donazione e vendita del dott. Lucio Visco del 14/01/1999, successivo alla data della meccanizzazione del Catasto (1/01/1989) [cfr. all. n. 03]; in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, anche in questo caso non è stato necessario estendere il periodo di riferimento della recente visura catastale con la situazione degli atti informatizzati nel periodo precedente la citata meccanizzazione.

La ricostruzione della storia catastale del bene, a decorrere dalle originarie particelle a quella attuale del N.C.E.U., è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e riportati nell'elenco soprastante. Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari del bene oggetto di pignoramento, si evince che, in merito alla situazione dell'unità immobiliare, successivamente all'impianto meccanografico, sono intervenute variazioni sia d'ufficio, sia conseguenti ad istanze che consentono di ricostruire compiutamente la storia catastale dell'immobile. Dalle allegate visure si evince che l'immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub.6 deriva dalla soppressione della precedente Fg.57 p.lla 5071 sub.1 intervenuta in data 2/08/2007 quale variazione per modifica dell'identificativo in seguito ad istanza prot. CE0368797 (n.38946.1/2007); detta variazione, su istanza dell'odierno esecutato, non comportava alcun cambiamento, nè della consistenza dell'immobile, né del suo classamento e categoria. In data 2/10/2000 l'immobile in parola era interessato da una variazione nel classamento, quale conseguenza della pratica prot. 172764 (5114.1/2000). L'immobile di cui alla p.lla 5071 sub.1 (in catasto di categoria C/2 e consistenza pari a 30mq), unitamente al sub.2 (in catasto di categoria A/2 e consistenza pari a 9,5 vani), a sua volta era generato in data 4/08/1998 dagli originari immobili di cui al Fg.57 p.lla 7 sub.3 (in catasto di categoria C/2 e consistenza pari a 30mq) e sub.4 (in catasto di categoria A/2 e consistenza pari a 9,5 vani), per effetto di due variazioni (n. E01643.1/1998 e n. E01644.1/1998) conseguenti ad una richiesta inserita agli atti

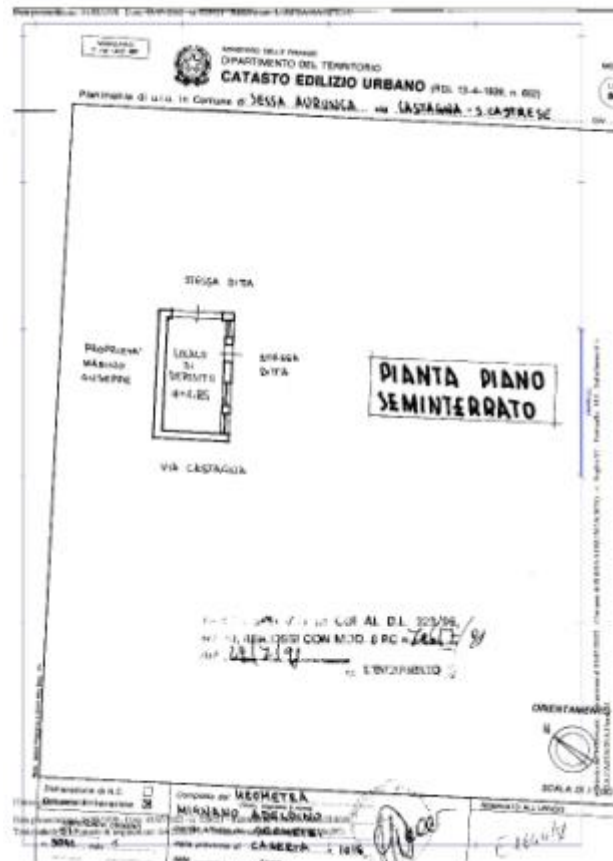
*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



in pari data ed inerente un frazionamento per trasferimento dei diritti, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, nonché un collegamento CT-NCEU.

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari.

L'ultima planimetria catastale informatizzata dell'immobile pignorato presente negli archivi



dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 02], compilata dal geom. Adeldino Mignano, risale proprio alla data della registrazione della variazione del 4/08/1998; dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale verificato in sede di accesso, si riscontra l'esistenza di intervenute significative variazioni, che palesano l'esistenza di evidenti difformità. Dette variazioni consistono nella annessione dell'immobile in parola agli immobili adibiti ad attività commerciale di cui al Fig. 57 p.lla 343 sub. 4 e p.lla 5086 sub.1; il tutto con manifesta incongruenza tra la categoria catastale dichiarata (C/2) e

l'attuale stato dei luoghi (più propriamente C/1). A supporto delle difformità rilevate, sebbene richiesto alla esecutato in sede di accesso, non è stato né esibito alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

L'obliterazione delle difformità catastali in argomento, necessaria per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, può avvenire attraverso un aggiornamento dei dati, previa presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per l'appartamento. Tuttavia, come ampiamente argomentato nel par. 2.6, la regolarizzazione della difformità rilevate risultano non sanabili sotto il profilo urbanistico, rendendo necessario il ricorso ad interventi di ripristino.

I costi per l'annullamento delle sole difformità catastali, indipendentemente dalle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione del Docfa ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, si stima un importo totale pari a 300,00€ Di tali costi, oltre a quelli per la regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al valore economico della stima di cui al par. 2.12.

**2.3.4. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2.**

Trattasi di un immobile realmente a destinazione non abitativa ed allo stato catastalmente classificato "Magazzini e locali di deposito C/2", di cui è risultata reperibile presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Catasto una planimetria catastale redatta dal geom. Adeldino Mignano in data 11/09/1998 [cfr. all. n. 03], ovvero in data della sua costituzione quale immobile censito al NCEU. Conformemente a quanto raffigurato anche nello stralcio di mappa, dalla planimetria si evince che la particella n.5070, oltre a comprendere una porzione coperta, include perimetralmente anche una corte esclusiva scoperta, di maggiore consistenza. Tale situazione trova piena corrispondenza nello stato di fatto attuale dell'immobile.

Dalla documentazione di cui al precedente elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari del bene pignorato, si evincono informazioni in merito alla ricostruzione della sua storia catastale [cfr. all. n. 02]. Dalla visura storica di dettaglio in particolare emerge che l'immobile in esame è correlato all'omonimo mappale dei terreni (p.lla 5070 del foglio 42); quest'ultimo attualmente (ovviamente) risulta censito quale ente urbano di

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



pertanto, la planimetria catastale ritrae il fedele stato attuale dei luoghi dell'immobile. L'inesistenza di difformità non impone alcun aggiornamento catastale; pertanto non risulta necessaria nessuna presentazione di una nuova registrazione (DOCFA) per il cespite.

**2.3.5. Appezamento di terreno sito nella località Filaro/San Castrese, esteso mq.1853 e censito al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5071.**

Trattasi di terreno agricolo qualitativamente classificato in catasto quale seminativo arborato, ben raffigurato nell'allegato stralcio di mappa catastale [cfr. all. n. 02].

Dalla documentazione di cui al precedente elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari dei beni pignorati costituenti i lotti in esame, si evincono informazioni in merito alla ricostruzione della sua storia catastale [cfr. all. n. 02]. Dalla visura attuale in particolare emerge che il suolo in esame non appartiene alla categoria di "Enti Urbani" dal momento che trattasi effettivamente di suoli agricoli.



In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, dalla consultazione dei titoli di provenienza (di cui si dirà nel seguito) emerge l'esistenza di un primo atto "inter vivos" ultraventennale del

notaio Lucio Visco di donazione in data 14/01/1999; in forza di questo atto la piena proprietà del suolo, oggi oggetto di pignoramento, già costituito come tale nel CT veniva trasferita all'odierno esecutato [cfr. all. n. 03].

L'immobile in esame, secondo quanto registrato nelle visura catastali allegate, è stato generato in data 3/09/1998 quale variazione geometrica della originaria p.lla 141 del foglio n.42;

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

dal frazionamento di quest'ultimo mappale, oltre alla particella in esame era generata anche la p.lla 5070, che, come descritto nel par. 2.3.4, successivamente risultava in costituzione al NCEU in data 11/09/1998 con la categoria C/2. Pertanto, dall'impianto meccanografico, avvenuto in data 26/03/1985, il mappale n.141 del Fg.42 risultava costituito con consistenza pari a 21 are e 20 centiare classificato in classe 3 quale seminativo arborato [cfr. all. n. 02]; successivamente, in data 3/09/1998, dall'originario mappale 141 discendevano il suolo di cui al mappale n.5071 (quale seminativo arborato di classe 3 e consistenza pari a 18 are e 53 centiare) ed il suolo di cui al mappale 5070 che, prima di essere censito quale Ente urbano, era classificato nel CT quale seminativo arborato di classe 3 e consistenza complementare, ovvero pari a 2 are e 67 centiare.

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio e particella) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente; inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà nei titoli di provenienza; inoltre le visure catastali riportano le esatte attribuzioni intermedie della proprietà agli intestatari.

Per quanto verificato, quindi, non sussistono difformità che impongono un aggiornamento catastale, necessario per il ripristino della congruenza con lo stato di fatto.

#### 2.4. Quesito n.4.

Salvo gli accorpamenti dei lotti di cui si dirà nel par. 3, nel seguito, come da indicazioni del mandato, sono trattati singolarmente i beni oggetto di pignoramento.

##### 2.4.1. Lotto n.3.

**LOTTO N.3:** piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione residenziale situato al piano terra (solo ingresso), primo e secondo piano dell'edificio ubicato alla via Castagna della frazione S. Castrese di Sessa Aurunca, con superficie utile calpestabile di circa 291 mq, compreso un terrazzo scoperto al piano secondo di circa 28mq, con unico accesso dalla via

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Castagna, al piano terra del fabbricato, previa chiusura di una porta che immette ad altro lotto.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati al progetto assentito in sanatoria dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca (C.E. n.45/B del 22/09/1994) si verifica che la raffigurazione dell'immobile non coincide con lo stato di fatto; ne consegue che dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto graficamente riprodotto nelle planimetrie rintracciate presso gli archivi dell'Amministrazione comunale è stato possibile individuare e quantificare le opere eseguite in difformità del titolo edilizio in sanatoria. Dette opere, che non hanno comportato un significativo incremento di volumetria, in massima parte consistono in uno spostamento del corpo scale ed in una differente distribuzione interna degli ambienti. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale, le opere non sono esplicitamente vietate dallo strumento regolatore vigente, previo pagamento di sanzioni, inoltre di una SCIA all'Amministrazione comunale e ottenimento dell'autorizzazione sismica. Dei costi necessari per sanare la detta difformità si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia ai paragrafi della relazione peritale.

L'immobile risulta dotato di un accesso principale dotato di portoncino, dal quale ci si immette alla scala al piano terra per il collegamento con i piani superiori. Al primo piano sono ubicati i vani principali del fabbricato costituiti da uno spazioso soggiorno con angolo cucina, due camere ed altrettanti bagni, nonché un disimpegno centrale ed una veranda (al primo piano); per il tramite delle scale si accede poi al secondo piano, in cui si rinviene la presenza di quattro camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno centrale ed un terrazzo scoperto.

Il piano terra ed il primo piano hanno un'altezza che per buona parte dei vani è rispettivamente pari a 3,00m e 2,90m; al contrario il piano secondo ha altezza variabile per inclinazione delle falde della copertura e varia tra i 2,72m e 2,27m.

Al suo interno il fabbricato è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una indubbia recente ristrutturazione. Il fabbricato non dispone di impianto elevatore, nè di riscaldamento centralizzato, ma allo stato è presente una caldaia per il riscaldamento degli ambienti al primo piano ed un condizionatore del tipo "split" per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo di un solo vano al secondo piano. Tutti gli

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

ambienti residenziali sono dotati di idonee finestre sufficienti per il ricambio d'aria e per l'illuminazione naturale.

Allo stato l'intero fabbricato risulta accatastato in due distinti cespiti del Fg.57 p.lla 343: il sub. 5, relativo all'immobile in descrizione, ed il sub.4 relativo all'immobile di cui al lotto n.4; la separazione dei due cespiti è verticale e, come esposto, previa chiusura di una piccola porta a singolo battente presente nel corpo delle scale al piano terra. Attraverso un varco presente al primo piano dell'appartamento si accede al "lotto n.2" di cui in trattazione alla precedente relazione peritale.

In catasto l'edificio presenta planimetria non aggiornata e risulta classificato di categoria A/2, con rendita 650,74€ e consistenza 7 vani. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo perimetro. Il fabbricato ha planimetricamente una forma irregolare, con affaccio principalmente sulla sottostante via Castagna. L'immobile confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4.

L'edificio è in buono stato di conservazione. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo commerciale di buona qualità: in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e pavimentazione a quadroni tipo "palladiana" con inserti in pietra naturale scura. In buono stato sono anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre).

Nel fabbricato, a cui appartengono i cespiti in oggetto, non risulta costituito un condominio.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.1 è pari a € 173.037,88 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a €155.734,09.

#### 2.4.2. Lotto n.4.

**LOTTO N.4:** piena piena ed intera proprietà dell'immobile accatastato residenziale, ma di fatto a destinazione commerciale situato al piano interrato e terra dell'edificio ubicato alla via Castagna, con superficie utile calpestabile complessiva coperta pari a circa 272mq, ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Castrese, con accesso proprio dalla via Castagna, al piano interrato per il tramite di una rampa. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale e per l'accorpamento dei singoli lotti da porre in vendita, al piano terra si accederà per il tramite del

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



lotto n.1 (di cui alla precedente relazione peritale), risultando non sanabili gli abusi riconosciuti nel "lotto n.5" che, allo stato rappresenta il principale accesso al lotto in esame. Sempre per le motivazioni esposte nella relazione peritale il piccolo accesso costituito da una porta a singolo battente presente al piano terra del corpo delle scale del lotto n.3 sarà chiuso.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati al progetto assentito in sanatoria dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca (C.E. n.45/B del 22/09/1994) si verifica che la raffigurazione dell'immobile non coincide con lo stato di fatto; ne consegue che dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto graficamente riprodotto nelle planimetrie rintracciate presso gli archivi dell'Amministrazione comunale è stato possibile individuare e quantificare le opere eseguite in difformità del titolo edilizio in sanatoria. Dette opere, che non hanno comportato un significativo incremento di volumetria, in massima parte consistono in uno spostamento del corpo scale ed in una differente distribuzione interna degli ambienti. Per le motivazioni esposte nella relazione peritale, le opere non sono esplicitamente vietate dallo strumento regolatore vigente, previo pagamento di sanzioni, inoltre di una SCIA all'Amministrazione comunale e ottenimento dell'autorizzazione sismica. Dei costi necessari per sanare la detta difformità si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia ai paragrafi della relazione peritale.

I due piani hanno altezza utile pari a 3,00m (il piano terra) e 2,10m (il piano interrato). Allo stato, il piano terra è composto al piano terra da un ampio unico salone espositivo a destinazione commerciale, nonchè da una coppia di stanze adibite ad ufficio vendita; al piano seminterrato, invece, è presente un unico ampio spazio adibito a cantina con accesso semi-carrabile limitato per l'altezza del varco di accesso.

Al suo interno il fabbricato è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una indubbia recente ristrutturazione al piano terra. Il fabbricato non dispone di impianto elevatore, nè di riscaldamento centralizzato, ma allo stato è presente solo un condizionatore del tipo "split" per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo di un solo vano adibito ad ufficio al piano terra. Tutti gli ambienti del piano terra ricevono adeguata illuminazione naturale dai finestroni e dalle vetrine esistenti; al contrario l'illuminazione naturale

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

del vano semi interrato è insufficiente in quanto affidata ad un sopraluce; ciò comporta necessario il ricorso ad un'illuminazione con lampade elettriche.

Allo stato l'intero fabbricato risulta accatastato in due distinti cespiti del Fg.57 p.la 343: il sub. 5, relativo all'immobile di cui al "lotto n.4", ed il sub.4 in descrizione; la separazione dei due cespiti è verticale e, come esposto, previa chiusura di una piccola porta a singolo battente presente nel corpo delle scale al piano terra del "lotto n.3". Attraverso un ampio varco presente al piano terra dell'immobile si accede al "lotto n.1" di cui in trattazione alla precedente relazione peritale.

In catasto l'edificio presenta planimetria non aggiornata e risulta classificato di categoria A/2, con rendita 348,61€e consistenza 4,5 vani. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo perimetro. Il fabbricato ha planimetricamente una forma irregolare, con affaccio principalmente sulla adiacente via Castagna. L'immobile confina a Nord e ad Est con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.la 5086 sub.1 e ad Ovest con l'immobile di cui al sub.4.

L'immobile è in buono stato di conservazione. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo commerciale di buona qualità: in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e pietra naturale per i pavimenti. In buono stato sono anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre).

Nel fabbricato, a cui appartengono i cespiti in oggetto, non risulta costituito un condominio.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.1 è pari a **€71.696,19** dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€64.526,57**.

#### 2.4.3. Lotto n.5.

**LOTTO N.5:** piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione commerciale situato al piano interrato e terra dell'edificio ubicato alla via Castagna, con superficie utile calpestabile coperta pari a circa 54,50mq, ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Castrese, con accesso proprio dalla via Castagna, al piano terra ed interrato del fabbricato.

Come esposto nella relazione peritale, non sono risultate pratiche edilizie inerenti l'immobile in esame e lo stato di fatto non coincide con la sua raffigurazione nella planimetria

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

catastale. In confronto con la planimetria catastale (unico possibile per assenza di pratiche edilizie presso gli uffici dell'Amministrazione comunale) sono state individuate e quantificate le opere eseguite in difformità; in tal modo si è accertato che la ristrutturazione che ha interessato l'immobile ha comportato un incremento di volumetria non assentibile. Pertanto, nella relazione peritale sono stati stimati i costi delle necessarie opere di ripristino dello status quo ante e decurtati dal suo valore pieno di mercato. Dei costi necessari per sanare la detta difformità si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia alla relazione peritale.

Il bene risulta dotato di proprio accesso dal piano terra che, allo stato, rappresenta l'ingresso principale dei beni di cui alla part.lla 343 sub.4 ed alla p.lla 5086 sub.1.

L'immobile presenta differenti altezze: all'ingresso l'altezza utile pari a 3,60m, al ballatoio di innesto della scala che conduce al livello seminterrato è pari a 3,00m, mentre al livello seminterrato è pari a 4,90m. Allo stato, all'ingresso si accede per il tramite di qualche gradino di raccordo tra il livello stradale e quello interno dell'immobile; da questo, per il tramite di una seconda rampa si raggiungono gli uffici ed i saloni espositivi di cui in catasto alla part.lla 343 sub4 e p.lla 5086 sub.1.

In catasto il cespite presenta planimetria non aggiornata e risulta classificato di categoria C/2, con rendita 32,54€ e consistenza 30mq. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo perimetro. L'immobile ha planimetricamente una forma rettangolare, con accesso principalmente sulla adiacente via Castagna; esso inoltre confina a Nord con la via Castagna, a Sud con l'edificio di cui alla p.lla 5086 sub.1 e ad Est con l'immobile di cui al sub.4 ed a Ovest con immobile di cui alla p.lla 5071.

L'immobile è in buono stato di conservazione. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo commerciale di buona qualità: in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e pietra naturale per i pavimenti. In buono stato sono anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre).

Nel fabbricato, a cui appartengono i cespiti in oggetto, non risulta costituito un condominio.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.1 è pari a €5.313,23 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a €4.781,91.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

**2.4.4. Lotto n.6.**

**LOTTO N.6:** piena ed intera proprietà dell'immobile adibito a deposito, ultimato solo allo stato rustico e non abitabile, con superficie utile calpestabile complessiva di circa 65 mq (distribuiti tra una parte perimetrata con lamiera di circa 32,21mq ed una seconda principalmente con muratura di circa 32,85mq), nonchè una superficie pertinenziale perimetrale che da titolo di proprietà risulta pari a 199mq, ubicato in Sessa Aurunca alla frazione S. Castrese in località Filaro, con accesso al piano carrabile da una strada interpodereale verosimilmente privata a mezzo di due distinte porte in ferro.

Come esposto nella relazione peritale, dall'esame dei grafici allegati alla pratica edilizia rintracciata presso gli archivi dell'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca (concessione 1077/2019) si verifica che la raffigurazione dell'immobile coincide con lo stato di fatto; pertanto, l'assenza di discrasie prova l'inesistenza di modifiche dello stato dei luoghi rispetto all'istanza di sanatoria. Detta pratica, tuttavia, risulta non conclusa in quanto l'Amministrazione comunale, per la sua definizione, ha richiesto il versamento integrativo di oneri concessori per €1.762,71, oltre ad interessi legali, diritti di segreteria (pari a 361,52 €) ed imposta di bollo (pari a 32,00 €). Per ogni dettaglio di merito si rinvia ai paragrafi della relazione peritale.

Allo stato l'immobile, suddiviso in due distinti depositi, risulta dotato un accesso per ciascun ripostiglio; l'intero deposito è coperto falde in lamiera ondulata con altezza interna utile variabile tra 3,50m per il deposito di sinistra ed un massimo di circa 3,70m per il deposito di destra. Allo stato questo immobile è adibito a ripostiglio per lo stoccaggio di vecchio mobilio e di attrezzi e accessori agricoli. L'immobile non è dotato di impianti e, quindi, al suo interno non dispone neanche di un vano di servizio; il deposito, inoltre, non dispone di finiture né alle pareti, né ai pavimenti, né di ulteriori infissi.

Al suo interno l'immobile, di tipico impianto rurale, non presenta allacci alle utenze domestiche; esso è sviluppato su unico livello, non si conserva in buono stato ed all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Allo stato il cespite risulta accatastato nel NCEU di Sessa Aurunca al Fg.42 p.lla 5070 Categoria C/2 di classe 2 con superficie catastale pari a 69mq, con rendita 70,50€ Il deposito ha complessivamente una forma rettangolare. Esso confina a Nord e ad Est con il terreno di cui alla p.lla 5071 oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva, a Sud con immobile di cui in catasto alla p.lla 142 e ad Ovest con la strada vicinale.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.2 è pari a €15.766,74 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.12.d, un valore a base d'asta pari a €14.190,07.

#### 2.4.5. Lotto n.7.

**LOTTO N.7:** Oggetto del presente lotto è la piena proprietà di un suolo sito ad Est dell'abitato della frazione S. Castrese del Comune di Sessa Aurunca; in particolare trattasi della quota di piena proprietà del terreno rustico di cui al Fg.42 p.lla n.5071 in località Filaro.

Il terreno consiste in una medio-piccola superficie di suolo di forma poligonale accessibile dalla interpoderale e dalla S.P. 81; la particella è catastalmente classificata quale seminativo arborato di classe 3, sebbene allo stato totalmente incolta con occasionali presenze sia arboree sia di vegetazione spontanea arbustiva. Dalla planimetria catastale si evince che, salvo differenze non riportate, i mappali confinanti, rispettivamente in senso orario a partire dal Nord, sono: 561, 5085, 5084, 384, 387, 386, 385, 487, 142, 5070 e 5198.

Su uno dei lati perimetrali è presente una piccola costruzione ad unico livello in blocchetti di tufo abbandonata ed un tempo verosimilmente utilizzata quale piccolo deposito per attrezzi, pertanto oggetto di demolizione.

La superficie complessiva, come da registrazione in catasto e da titolo notarile, pari a 1.853mq ed ha una contenuta pendenza principalmente longitudinale in direzione Nord-Sud. Il cespite ha i seguenti riferimenti catastali completi: Catasto dei terreni del Comune di Sessa Aurunca, foglio n. 42 part.lla n. 5071, senza subalterno, qualità semin. arbor. classe 3, superficie ha 18 are ca 53, Reddito Dominicale 18,18 € Reddito Agrario 9,09 € Il terreno, secondo quanto comunicato dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Caserta non è locato.

Il suolo ricade in area perimetrata dal vigente Programma di fabbricazione quale zona agricola e pertanto non rientrante nella zona residenziale prevista dallo stesso strumento

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

urbanistico.

Il valore di mercato stimato della piena proprietà del lotto n.3 è pari a €2.894,20 dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par. 2.14.d, un valore a base d'asta pari a €2.604,78.

### 2.5. Quesito n.5.

Il fascicolo del procedimento in argomento comprende una certificazione notarile redatta in data 4 febbraio 2022 dal dott. Antonio Fuccillo, notaio in Sezze (LT). Detta certificazione, prodotta sulla base delle risultanze delle consultazioni dei Registri Catastali Immobiliari di Caserta dal 20/05/1987 (data della prima formalità inerente uno dei beni pignorati) al 21/01/2022 (data del pignoramento inerente la presente procedura, trascritto a Caserta ai n.ri 1869/1426), riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati.

Come argomentato nel par. 2.0, in riferimento al bene pignorato e catastalmente identificato al Fig.57 p.lla 343 sub.5, la certificazione individua quale atto originario "inter vivos" a carattere traslativo, l'atto di donazione e vendita del Notaio Visco del 14/05/1987 rep.18692/4420 [cfr. all. n. 03]; con tale atto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, i sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (genitori dell'esecutato) donavano, tra l'altro, al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX quota pari a 2/3 dell'immobile di cui al N.C.E.U. al Fig. 57 p.lla 343 sub.3, da cui, come dettagliatamente argomentato nel par. 2.3.1., ne è disceso l'immobile oggi oggetto di pignoramento (Fig. 57 p.lla 343 sub.5); la rimanente quota pari ad 1/3, con il medesimo atto, veniva venduta all'odierno esecutato dal germano XXXXXXXX.

Rinviando al par. 2.3 per il dettaglio della cronostoria dei frazionamenti dai mappali di impianto meccanografico sino alla situazione attuale, conformemente a quanto ricostruito dal notaio Antonio Fuccillo ed a quanto prodotto dallo scrivente, in sintesi si riporta una tabella sinottica che richiama tutte le informazioni relative alle ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà, con le relative trascrizioni, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e (risalendo a ritroso) il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

trascrizione del pignoramento.

**Lotto n.3.**

<i>Intestatori precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX	14/05/1987	- atto di donazione e vendita rep.18692 racc.4420 notaio Lucio Visco	NCEU S. Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.3;	Trascr. CE/SMCV 20/05/1987 18532/8887
XXXXXXXX XXXXXX	XXXXXXXX XXXXXX	14/05/1987	- atto di donazione e vendita rep.18692 racc.4420 notaio Lucio Visco	NCEU S. Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.3;	Trascr. CE/SMCV 20/05/1987 18530/8885

Tab.1. Trasferimenti di proprietà relativi all'immobile: NCEU Fg.57 p.la 343 sub5, già sub.3.

In riferimento agli altri beni pignorati e catastalmente identificati al NCEU al Fg.57 p.lle 343 sub.4, sub.6 e Fg.42 p.la 5070 senza sub., la certificazione individua quale atto originario “inter vivos” a carattere traslativo, l’atto di donazione e vendita del Notaio Visco del 14/01/1999 rep.52224/12659 [cfr. all. n. 03]; con tale atto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, i sigg. XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX (genitori dell'esecutato) donavano, tra l'altro, gli immobili di cui al N.C.E.U. al Fg. 57 p.la 343 sub.2 (da cui, come dettagliatamente argomentato nel par. 2.3.2., ne è disceso l’immobile oggi oggetto di pignoramento: Fg. 57 p.la 343 sub.4), al Fg.57 p.la 5071 sub.1 (da cui, come dettagliatamente argomentato nel par. 2.3.3., ne è disceso l’immobile oggi oggetto di pignoramento: Fg. 57 p.la 343 sub.5), al Fg. 42 p.la 5070 senza sub., nonché al CT al Fg.42 p.la 5071.

Rinviando al par. 2.3 per il dettaglio della cronostoria dei frazionamenti e delle variazioni dai mappali di impianto meccanografico sino alla situazione attuale, conformemente a quanto ricostruito dal notaio Antonio Fuccillo ed a quanto prodotto dallo scrivente, in sintesi si riportano le tabelle sinottiche che richiamano tutte le informazioni relative alle ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà, con le relative trascrizioni, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e (risalendo a ritroso) il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

ing. XXXXXXX XXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



**Lotto n.4.**

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXX XXXXXXX	14/01/1999	- atto di donazione rep.52224 racc.12659 notaio Lucio Visco	NCEU S. Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.2;	Trascr. CE/SMCV 5/02/1999 2861/2369 2863/2371

Tab.2. Trasferimenti di proprietà relativi all'immobile: NCEU Fg.57 p.lla 343 sub.4, già sub.2

**Lotto n.5.**

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
XXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXX XXXXXXX	14/01/1999	- atto di donazione rep.52224 racc.12659 notaio Lucio Visco	NCEU S. Aurunca Fg.57 p.lla 5071 sub.1;	Trascr. CE/SMCV 5/02/1999 2861/2369

Tab.3. Trasferimenti di proprietà relativi all'immobile: NCEU Fg.57 p.lla 343 sub.6, già p.lla 5071 sub.1

**Lotto n.6.**

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
XXXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXX XXXXXXX	14/01/1999	- atto di donazione rep.52224 racc.12659 notaio Lucio Visco	NCEU S. Aurunca Fg.42 p.lla 5070;	Trascr. CE/SMCV 5/02/1999 2863/2371

Tab.4. Trasferimenti di proprietà relativi all'immobile: NCEU Fg.42 p.lla 5070 senza sub.

**Lotto n.7.**

<i>Intestatari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
XXXXXXXXX XXXXXXXXX	XXXXXXX XXXXXXX	14/01/1999	- atto di donazione rep.52224 racc.12659 notaio Lucio Visco	CT S. Aurunca Fg.42 p.lla 5071;	Trascr. CE/SMCV 5/02/1999 2863/2371

Tab.5. Trasferimenti di proprietà relativi all'immobile: CT Fg.42 p.lla 5071

In riscontro alle richieste del quesito, si fa presente che le variazioni catastali argomentate nel par. 2.3, al quale si rinvia per ogni dettaglio, ed inerenti gli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite dai rispettivi proprietari dell'epoca. Inoltre, allo stato i mappali del CT correlati ai fabbricati contenenti i cespiti pignorati sono, come detto, gli omonimi delle p.lle del NCEU.

I riferimenti catastali indicati nei titoli e nelle relative trascrizioni delle formalità sono

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

congruenti con la storia catastale dei beni pignorati esposta nel par. 2.3..

In linea con le indicazioni del mandato sono stati acquisiti in via integrale l'atto di donazione e vendita, l'atto di donazione del notaio Lucio Visco rispettivamente in data 14/05/1987 ed in data 14/01/1999, nonché i precedenti atti del notaio Paolo Gramegna del 16/12/1961 rep.11387 e di compravendita del Notaio Girfatti dell'1/08/1968 rep.30110/5766 [cfr. all. n. 03].

In allegato alla presente sono anche riportati [cfr. all. n. 08] i documenti scaturiti dalla visura dei RR.II. eseguita sia sul nominativo dell'esecutato (XXXXXXXX XXXXXX), sia sugli immobili pignorati, identificati sulla scorta dei loro recenti identificativi catastali.

Dai documenti in parola, tralasciando le formalità non inerenti, si riscontra l'esistenza di una iscrizione ipotecaria (ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo) gravante sull'immobile di cui al Fg.57 p.lla 343 sub.3 (per quanto argomentato nel par. 2.3 divenuto sub.5) a favore della Gabetti Mutuicasa S.p.A. e contro l'odierno esecutato, registrata ai nn. 4606/304 del 14/02/1997 che formalmente non risulta ancora corredata di annotazione di cancellazione, sebbene l'ipoteca aveva lo scopo di garantire al creditore il pagamento di una quota capitale e dei relativi interessi mediante n.60 rate mensili dal 18/03/1997 al 18/02/2002.

Ad eccezione della formalità appena richiamata, l'ispezione eseguita conferma l'inesistenza di formalità pregiudizievoli rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva, registrate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta dell'Agenzia delle Entrate; l'unica trascrizione gravante sui cinque beni pignorati di cui al par. 1.3 è proprio quella inerente la presente procedura esecutiva:

- **trascrizione contro** del 21/01/2022 – Registro particolare 1426 e Registro Generale 1869, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27/12/2021 rep.9992/2021, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino- Società Cooperativa (c.f. 00076300599) e contro l'esecutato sig. XXXXXXX XXXXXXX sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343 sub.5 (già sub.3), sub.4 e sub.6, Fg.42 p.lla 5070 senza sub., nonché CT Sessa Aurunca Fg.42 p.lla 5071). Questa formalità attiene alla presente procedura esecutiva.

In conclusione, per esaustività di risposta al quesito in titolo, in linea con le prescrizioni del

*ing. XXXXXX XXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

mandato, alla presente si allega uno stralcio degli attuali fogli di mappa catastale “vax” [cfr. all. n. 02], con evidenziate, i mappali correlato del CT del Comune di Sessa Aurunca su cui insistono i fabbricati contenenti gli immobili pignorati.

#### 2.6. Quesito n.6.

Gli immobili pignorati sono tutti ubicati nella frazione San Castrese di Sessa Aurunca, due nella località Filaro e tre in località Castagna; questi ultimi sono adiacenti ai beni edificati oggetto di pignoramento della precedente procedura esecutiva.

I due beni in Filaro consistono in un deposito monopiano circondato da una corte esclusiva scoperta ed in un suolo rustico incolto e pressochè pianeggiante; entrambi ricadono in una località fuori del centro abitato della frazione S. Castrese e non distante dalla S.P.81.

La tipologia edilizia del deposito è certamente improntata ad una ricorrente e tipica edilizia rurale economica, priva di impianti e di aperture, creata verosimilmente per corredare l’adiacente suolo di un deposito per attrezzi. Attualmente la costruzione si presenta completata, in parte coperta da vegetazione occasionale, e totalmente priva di impianti al suo interno; ciò in linea con la classificazione catastale riconosciuta. In occasione dell’accesso svolto in data 18/07/2022 si è constatato che il cespite è utilizzato raramente dall’esecutato per il principale scopo di ricovero di mobilio in disuso che quasi interamente occupa la struttura.

Il suolo adiacente è una porzione di terreno incolto con prevalente presenza di essenze vegetali spontanee, nonché occasionale presenza di qualche albero; ha forma irregolare, è pressochè pianeggiante ed è allo stato incolto. Entrambi i beni, secondo il vigente Piano di Fabbricazione, ricadono in zona agricola e, pertanto, non residenziale.

I tre cespiti edificati in località Castagna appartengono ad un fabbricato interno alla frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca; esso non è distante dal centro abitato di tale frazione e dall’arteria stradale S.P.81. La tipologia della costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni pignorati è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia della seconda metà del

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

secolo scorso. Attualmente la costruzione si presenta completata ed adiacente ad una volumetria di recente costruzione che contiene gli immobili oggetto di pignoramento di cui alla precedente relazione peritale.

In occasione dell'accesso del 18/07/2022 si è constatato che i cespiti pignorati, ad eccezione dell'appartamento in cui risiede l'esecutato, presentano destinazioni d'uso fortemente discordanti con quelle dichiarate in catasto: l'immobile di cui al sub.4, pur accatastato quale appartamento civile (A/2) in effetti è pienamente utilizzato quale spazio espositivo dell'attività commerciale condotta dall'esecutato; analogamente, in merito all'immobile di cui al sub. 6, questo cespite, contrariamente alla sua classificazione catastale di deposito (C/2) è anche utilizzato quale spazio espositivo, ma soprattutto quale atrio principale per accedere dalla strada e per immettersi sui vari livelli dell'intero negozio in cui è presente l'attività commerciale.

Ne consegue che, come meglio dettagliato nel seguito, ai fini della stima economica dei cespiti, il calcolo deve essere eseguito sulla scorta delle effettiva destinazione d'uso, salvo apportare correttivi necessari sia sul piano catastale, sia su quello urbanistico edilizio.

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi di tutti i beni edificati, sono state consultate le dichiarazioni rese negli atti notarili ultraventennale del dott. Lucio Visco in data 14/05/1987 e 14/01/1999 [cfr. all. n. 03].

#### **2.6.1 Immobili di cui al "lotto n.3" e "lotto n.4".**

In seguito all'accesso svolto in data 18/07/2022 si è constatato che i cespiti pignorati sono beni autonomi, uno destinato ad abitazione e l'altro principalmente a salone espositivo per il commercio di mobili ed arredi; quest'ultimo in adiacenza e piena continuità con il lotto n.1 di cui alla precedente relazione peritale: ne è prova l'inesistenza di alcuna soluzione di continuità, di un'unica scala di collegamento per tutti i saloni espositivi, di unicità di servizi igienici, degli uffici e dell'ingresso principale.

In ossequio alle indicazioni contenute nel quesito, pertanto, dalle date indicate nei titoli di

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

provenienza emerge inequivocabilmente che l'edificazione del fabbricato contenente i due cespiti pignorati è certamente successiva al 1/09/1967 e gli estremi della concessione riportati nell'atto notarile richiamano un titolo autorizzativo che rappresenta il primo titolo edificatorio sul suolo di cui alla particella catastale, attualmente riconosciuta quale p.lla 343 del foglio n.57. Sulla scorta di dette indicazioni sono state eseguite ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, con il principale scopo di rintracciare la documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonché le eventuali istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati.

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'interpellato Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale ha attestato con nota prot. n.39474 del 15/11/2022, in riscontro alla istanza in data 27/07/2022 [cfr. all. n. 09] che, in riferimento ai nominativi ed all'area interessata, la consultazione degli archivi ha fornito riscontro relativamente all'esistenza di due pratiche inerenti altrettante concessioni edilizie relative agli immobili in esame: la pratica n.101/1975 e la pratica n.8868 del 24/03/1986 (n.574 e relativa alla C.E. n. 45/B-332 del 22/06/1994).

Dai documenti emerge che sulla originaria particella la prima edificazione autorizzata dall'Amministrazione Comunale doveva consistere in un piccolo immobile a destinazione commerciale (in pianta dichiarato di circa 35mq) monopiano. In riscontro alla domanda di autorizzazione a costruire presentata dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX (madre dell'odierno esecutato), l'Amministrazione, all'esito del parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia n.2631 in data 27/05/1975, autorizzava l'edificazione di un piccolo locale ad uso commerciale. Dal fascicolo contenente gli atti del periodo, tuttavia, emerge che sin dall'aprile del 1976 lo stato dei luoghi doveva essere difforme da quanto autorizzato dall'amministrazione comunale; ciò conferma quanto indicato nell'atto di donazione e vendita del dott. Visco del 1987. Successivamente, infatti, a seguito di istanza della sig.ra XXXXXXxxx, l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca rilasciava concessione edilizia in sanatoria (n. 45/B del 22/06/1994), ai sensi della L. 47 del 1985, e relativa ad un fabbricato per civile abitazione composto da tre piani abitativi ed un piano interrato, come da grafici presenti

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

nell'incartamento. Sull'edificio in esame ed in capo ai nominativi dell'odierno esecutato e dei precedenti aventi titolo (i genitori del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX) non si rinvengono titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca che potrebbero supportare la mancata congruenza tra l'attuale stato di fatto e lo stato di progetto inerente l'ultima concessione a sanatoria rilasciata. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo e dai grafici consultati si evince che la costruzione autorizzata avrebbe dovuto consistere in un corpo di fabbrica unico, con struttura portante in tufo e solai latero-cementizi, suddiviso su quattro livelli (uno semi-interrato e tre fuori terra di cui uno ad un livello leggermente rialzato rispetto alla locale quota stradale); tutti i piani avrebbero dovuto essere collegati da una scala unica. Ad eccezione del livello interrato, da destinarsi a cantina, tutti i superiori tre livelli risultavano dichiarati da destinarsi ad uso abitativo. La presenza di immagini fotografiche allegate al fascicolo rintracciato consente di acclarare che questo stato di progetto abbia trovato effettivo e corrispondente riscontro almeno fino ai tempi della concessione in sanatoria rilasciata. Successivamente, in tempi più recenti, verosimilmente cronologicamente allocabili ai tempi dell'avvio della edificazione dei beni originariamente pignorati ed analizzati nella precedente relazione peritale, sarebbero intervenute opere edili, eseguite senza titolo, che hanno modificato lo stato dei luoghi sino alle condizioni attuali; dette opere, pur non variando significativamente la complessiva cubatura, hanno comportato una differente distribuzione degli spazi e della loro destinazione d'uso, l'esecuzione di interventi strutturali principalmente consistenti nel trasferimento della scala dalla sua originaria posizione, una differente distribuzione delle superfici degli ambienti ed una sostanziale annessione del piano rialzato e di quello interrato ai locali commerciali destinati alla vendita di arredamenti e di mobili da interno.

Dunque, l'attuale stato dei luoghi non coincide con quanto graficamente riportato nell'incartamento allegato alla C.E. n. 45/B; inoltre dalla documentazione archiviata, la pratica edilizia in esame non risulta corredata da nessuna documentazione inerente l'agibilità e l'abitabilità dell'edificio costruito. L'adeguamento delle difformità riscontrabili allo stato attuale

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



necessita del rilascio di un nuovo titolo autorizzativo del Comune di Sessa Aurunca.

Lo scrivente ha eseguito una ulteriore specifica ispezione presso gli Uffici del Comune di Sessa Aurunca, al fine di individuare eventuali (ma in verità poco probabili) istanze di condono eventualmente pendenti o concluse sui beni pignorati. All'esito dell'ispezione è emerso che nessuna documentazione risulta presente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico preposto alle pratiche di condono, principalmente in riferimento ad istanze inoltrate ai sensi della e L.326/03 (cronologicamente unico riferimento normativo possibile). Come provato dalla foto satellitare allegata nella precedente relazione peritale [cfr. all. fotografico], alla data del 13/03/2003 la modifica di alcune opere era già stata compiuta, dal momento che la cassa delle scale non si trovava più nell'originario posizionamento, bensì dove attualmente collocata.

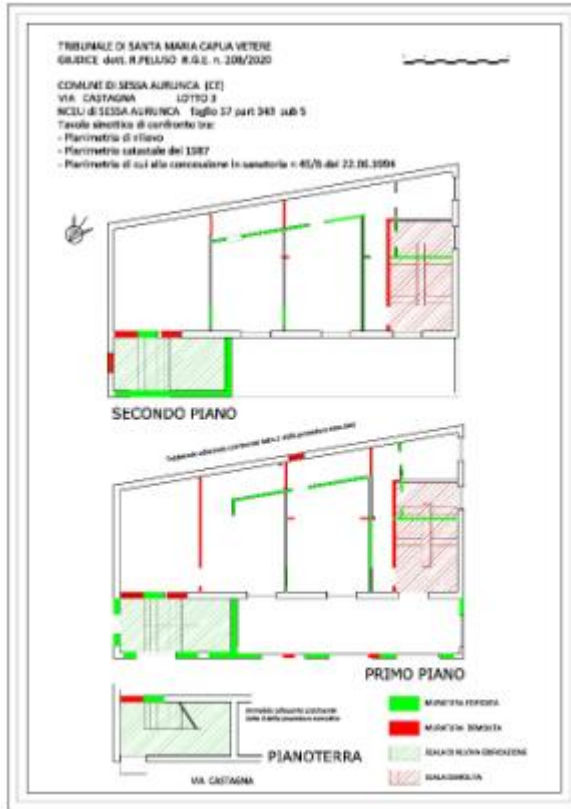
Con la nota prot. n.35233 del 17/10/2022 [cfr. all. n. 09] l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca ha precisato che lo strumento pianificatorio urbanistico ancora vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto 10 bis in data 12/04/1972 dal Presidente della Giunta Regionale della Campania, risultando definitivamente invalidato il PRG adottato dalla stessa Amministrazione con Delibera commissariale n.4 del 11/09/1997. Ne consegue che anche ai tempi del rilascio della autorizzazione 101/75 e della CE 45/B del 22/06/1994 lo strumento urbanistico vigente era anche il Programma di Fabbricazione. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09] rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 17/10/2022 prot.35233 emerge che il fabbricato contenente i beni pignorati risulta classificato nella zonizzazione del Programma quale zona "C10"; in detta zona le prescrizioni urbanistiche in essere prevedono, tra l'altro, un  $IF=0,5mc/mq$  (*Indice Fondiario*), un  $IT=0,38 mc/mq$  (*Indice Territoriale*), una  $H_{max}=7,5m$  (*altezza massima*), un  $NP=2$  (*numero di piani*) ed un  $RC=1,4 mc/mq$  (*Rapporto di copertura*).

Dall'incartamento di progetto inerente la CE 45-B/94 presente presso gli archivi dell'Amministrazione comunale emerge la verifica favorevole della compatibilità urbanistica del progetto, risultando ammissibili le caratteristiche morfologiche e volumetriche della costruzione, sostanzialmente immutate rispetto allo stato attuale, oltre che in linea con gli standard urbanistici di zona. Conseguentemente la Commissione Edilizia Comunale in data 22/06/1994, in seguito

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

alla disamina ed alla istruttoria del progetto in sanatoria, non poteva che esprimere definitivo parere favorevole, con la sola prescrizione di verificare gli oneri ed i costi previsti per il rilascio del titolo autorizzativo.

Operando un puntuale confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto (assentito con



concessione edilizia in sanatoria), si evince che l'obliterazione delle difformità deve essere l'oggetto di un nuovo titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale, posto che l'ultima concessione rilasciata risulta datata di oltre 25 anni. Le lavorazioni per l'obliterazione delle difformità avranno quale scopo quello di giustificare lo stato attuale dei luoghi, con riferimento ai due beni oggetto di pignoramento trattati nel presente sottoparagrafo. Relativamente alle difformità, nelle tabelle seguenti sono schematicamente elencate, per ciascuno dei due beni pignorati, le

discrasie rilevate in occasione del sopralluogo, rispetto allo stato di progetto assentito, per ciascuno dei due beni pignorati.

<i>immobile</i>	<i>difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.5	<p><b>Primo piano :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- differente posizionamento della scala comune e dell'accesso all'immobile;</li> <li>- differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti;</li> <li>- presenza di una porta di accesso all'adiacente immobile (di cui al "lotto n.2" della precedente relazione peritale);</li> <li>- trasformazione del prospetto principale;</li> <li>- modifiche di due finestre sul prospetto principale.</li> </ul> <p><b>Secondo piano :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- differente posizionamento della scala comune e dell'accesso all'immobile;</li> <li>- differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti;</li> </ul>

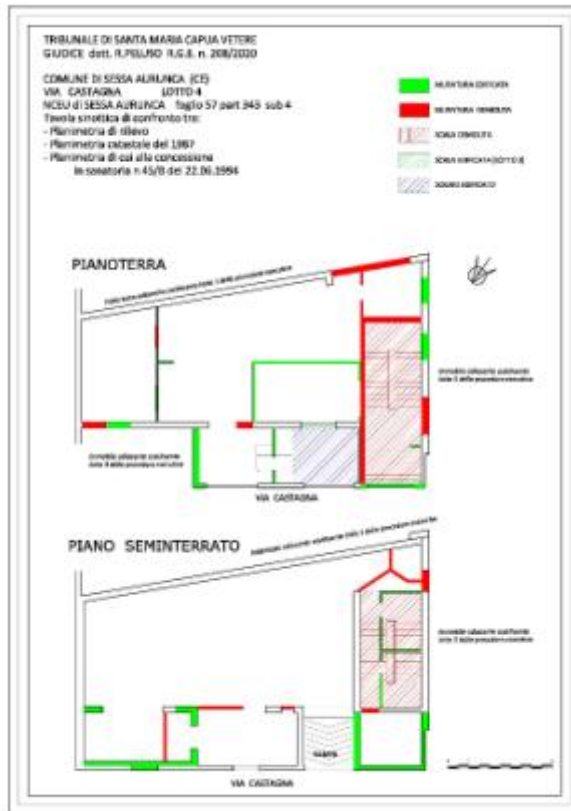
ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

	- contenute trasformazioni architettoniche del prospetto principale.
--	--

Tab.: 6. Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94: Fg57, p.lla 343 sub.5 (lotto n.3).

<b>Immobilie</b>	<b>difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94</b>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.4	<p><b>Piano seminterrato:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale soppressione della scala comune e realizzazione nel vano di servizi igienici e di un piccolo ripostiglio;</li> <li>- modifiche di uno dei lucernari nella cantina.</li> </ul> <p><b>Piano terra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- differente posizionamento della scala comune;</li> <li>- differente distribuzione dei vani, con conseguente spostamento delle ripartizioni non portanti e degli impianti a servizio degli ambienti;</li> <li>- trasformazione del prospetto principale con chiusura degli spazi antistanti;</li> <li>- modifiche all'ingresso del fabbricato;</li> </ul>

Tab.: 7. Difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. in sanatoria 45-B/94: Fg57, p.lla 343 sub.4 (lotto n.4).



La mancata esibizione da parte dell'esecutato e l'assenza presso gli archivi dell'Amministrazione comunale di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nei due cespiti fanno ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale risultato di modifiche apportate in una o più riprese, sia una conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite negli immobili in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

Le modifiche apportate, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.3 c.1 lett.d) “...rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

*di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", sono riconducibili ad opere di "ristrutturazione edilizia".*

Ovviamente gli interventi in parola hanno necessariamente comportato un'implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all'esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci, pitture e pavimentazione; tutte opere, ovviamente, assorbite nella categoria superiore della ristrutturazione edilizia.

Tutti questi interventi eseguiti in difformità (anche quelli che comportano modifiche a parti strutturali del fabbricato e modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati) rientrano tra quelli subordinati al rilascio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art.22 c.1 lett.c.

Per quanto previsto dall'art. 37 c.1 e c.4 del citato DPR 380/01 queste opere abusive possono essere agevolmente sanate: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) (ovvero, ai sensi del c.1) una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro, fatti salvi la ripresentazione del progetto ed il deposito dei calcoli al competente Genio Civile, nonché la corresponsione dei soli diritti di Segreteria (77,47 €) e delle spese di istruttoria (70,00 €).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 09], si deduce che lo strumento pianificatore urbanistico allo stato vigente nel territorio comunale individua parametri di zona immutati oggi rispetto ai tempi del rilascio della concessione edilizia; ne consegue che le opere di completamento e di obliterazione delle difformità risultano assentibili, parimenti a quanto favorevolmente verificato dalla Commissione edilizia propedeuticamente al rilascio della C.E. in data 22/06/1994. Sebbene il citato CDU contenga un'esplicita riserva cautelativa, non è esplicitamente annotata la vigenza di particolari

*ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

vincoli nel sito in esame. A conferma di ciò nè l'elaborato 2.A.8 del PRG (sebbene non in vigore, tale elaborato rappresenta una sintesi dei vincoli presenti nella frazione di S. Castrese), nè le cartografie della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno riportano l'esistenza di vincoli in questa frazione di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 06].

In ottemperanza alle indicazioni di cui alla circolare n.1/2006 della ex Agenzia del Territorio che prevede le tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale, considerato che l'aumento del valore venale è determinato dal confronto tra il valore della rendita (o il classamento) prima e dopo l'intervento edilizio, supponendo che le migliorie conseguenti siano sufficienti ad un saldo di doppio classamento, con conseguente incremento della rendita pari almeno al 30%, considerato l'intervallo della sanzione previsto dalla norma (tra 516 e 5.164 euro) ne consegue un aumento della sanzione percentualmente pari al 250% del valore minimo iniziale, ovvero pari a 1.290,00€ Pertanto, come si dettaglierà meglio nel seguito, l'ipotesi di sanatoria in parola comporta un costo, a detrarre dalla stima economica del valore del lotto, pari alla sanzione pecuniaria prevista, oltre ai costi inerenti le competenze specifiche di un professionista e diritti, il tutto forfettariamente stimabile pari a circa 2.000,00 € compresi costi di istruttoria, diritti ed i costi inerenti l'autorizzazione sismica, per ciascuno dei due beni in esame.

Quanto argomentato rappresenta una possibilità di sanatoria di un abuso, a domanda dell'interessato e prima dell'irrogazione di sanzioni, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale doppia conformità è soddisfatta, dal momento che il vigente Programma di Fabbricazione, come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 09], ed il vigente Regolamento edilizio, prevedono all'art.25 che allo stato nelle aree "C10", non siano vietati interventi di ristrutturazione edilizia con opere interne che rispettano i limiti di densità e di altezza del costruito.

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato, attesa l'inesistenza di documentazione inerente la certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09].

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

### 2.6.2. Immobile di cui al "lotto n.5".

Anche questo immobile, come detto in precedenza, ricade nel perimetro della frazione San Castrese del Comune di Sessa Aurunca non distante dal centro abitato di tale frazione e dall'arteria stradale S.P.81. La tipologia della costruzione del fabbricato a cui appartiene è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia recente. Attualmente la costruzione si presenta completata ed assolve esclusivamente alla funzione di ingresso al negozio e connettivo per accedere al piano inferiore in cui è svolta l'attività commerciale dell'esecutato.

In occasione dell'accesso svolto in data 18/07/2022 si è constatato che il cespite pignorato, contrariamente al suo accatastamento, è impropriamente un locale di deposito, in quanto annesso e senza soluzione di continuità al negozio di arredamenti in cui l'esecutato svolge la sua attività commerciale. Il cespite, oltre a costituire l'ingresso principale del negozio contiene al suo interno un piccolo atrio in cui è inserita una prima scala per il raccordo verticale al livello dei saloni espositivi, nonché parte di una seconda scala che dal livello del piano terra del negozio connette al livello del piano interrato.

In sede di accesso, inoltre, si è potuto constatare che è verosimile che ai tempi della costruzione degli immobili di cui ai lotti n.1 e n.2 della precedente relazione peritale le opere edili, oltre a riguardare l'edificazione ex novo del lotto n.1, hanno anche direttamente interessato l'immobile in esame, considerato che la sua trasformazione dall'originario deposito posto al livello seminterrato, è divenuto, in seguito ad una sua radicale trasformazione, un elemento funzionale di connessione per l'intero negozio, dal momento che per il tramite di questo immobile, allo stato contiguo e privo di ogni soluzione di continuità con i cespiti di cui ai lotti n.1 e n.4, si accede e si possono raggiungere i due livelli del negozio di arredamenti. Dei titoli autorizzativi e/o concessori inerenti l'esecuzione delle opere edili eseguite al suo interno, necessarie per trasformare l'originario deposito in un volume annesso al negozio, non vi è alcun riferimento negli atti notarili di provenienza; né è stato rinvenuto alcun fascicolo presso

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

l'archivio dell'Amministrazione comunale, sia inerente richiesta di titolo autorizzativo, sia di istanza di sanatoria.

In ossequio alle indicazioni contenute nel quesito, pertanto, dalla ricostruzione dei contenuti dell'atto di donazione del notaio Visco del 14/01/1999, della planimetria catastale reperita e da quanto palesemente riscontrabile direttamente ispezionando il cespite, emerge inequivocabilmente che l'attuale stato di edificazione dell'immobile contenente il bene pignorato è certamente successiva al 1/09/1967 e nessun titolo a supporto dell'attuale edificazione è emerso dalla consultazione dell'archivio dell'Amministrazione comunale.

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'interpellato Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale, infatti, con nota prot. n.39474 del 15/11/2022, in risposta alla istanza in data 27/07/2022 [cfr. all. n. 09], in riferimento all'immobile pignorato, non ha fornito riscontro: l'incartamento rintracciato dal competente Ufficio tecnico del Comune di Sessa Aurunca, infatti, è inerente una richiesta di concessione in sanatoria n. 329/2002 [cfr. all. n. 09] relativa, tuttavia, all'edificio adiacente, e non comprende, stante quanto rappresentato nei grafici, il locale deposito in esame. Nessuna documentazione, inoltre, è stata esibita dall'esecutato in merito ad eventuali titoli autorizzativi in occasione dell'accesso del 18/07/2022, fatta eccezione per alcune planimetrie di un non meglio definito stato di progetto, privo di ogni visto, approvazione o altro dell'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca e, soprattutto, non riscontrato presso gli archivi del Comune. Da dette planimetrie di evince che sarebbe stato progettato un intervento finalizzato alla modifica dell'originario piccolo deposito in un garage a servizio dell'immobile di cui al Fg57 p.lla 343 sub.5. L'inesistenza di alcun riscontro presso l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca è altresì supportata dalla planimetria catastale dell'immobile: questa, infatti ritrae ancora il cespite nello stato in cui sussisteva nell'anno 1998, ovvero da quando, secondo le registrazioni catastali, fu eseguita dall'allora avente titolo una variazione catastale per collegamento del NCT al NCEU.

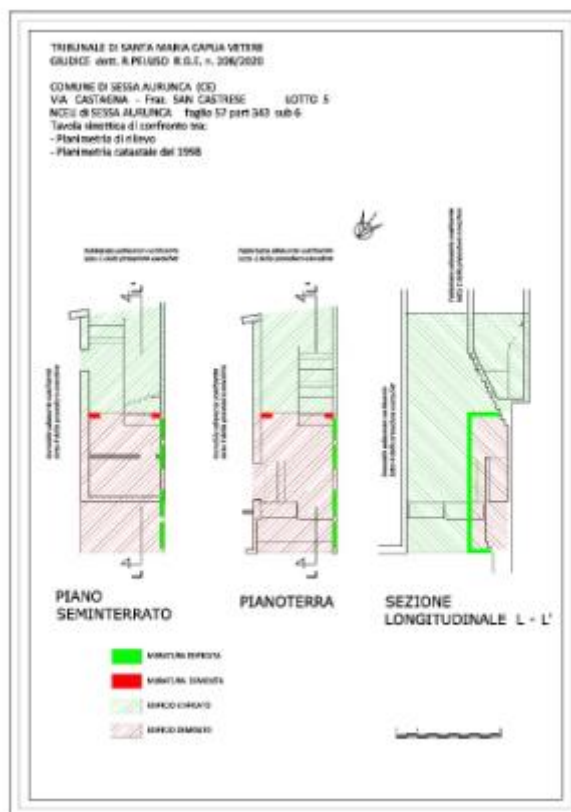
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09] rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 17/10/2022 prot.35233 emerge che il suolo su cui è stato edificato il bene

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



pignorato risulta classificato nella zonizzazione del Programma quale zona “C10”; in detta zona le prescrizioni urbanistiche in essere prevedono, tra l’altro, un  $IF=0,5mc/mq$  (*Indice Fondiario*), un  $IT=0,38 mc/mq$  (*Indice Territoriale*), una  $H_{max}=7,5m$  (*altezza massima*), un  $NP=2$  (*numero di piani*) ed un  $RC=1,4 mq/mq$  (*Rapporto di copertura*). Ne consegue che i parametri urbanistici caratteristici dell’immobile non risultano assolutamente in linea con gli standard previsti dalla zonizzazione in termini di indici fondiario e territoriale; inoltre, per espressa previsione del piano vigente, pur risultando consentite la demolizione e la ricostruzione, questa è ammessa unicamente nel rispetto dei limiti indicati di densità e di altezza massima. Pertanto, nessuna verifica favorevole della compatibilità urbanistica oggi sarebbe possibile, risultando non ammissibili le caratteristiche morfologiche e volumetriche della costruzione.

Dunque, l’attuale stato dei luoghi non coincide con quanto graficamente riportato nei grafici catastali archiviati dall’Agenzia delle Entrate, nè tantomeno l’Amministrazione comunale di Sessa Aurunca avrebbe mai potuto rilasciare sulla scorta del piano di fabbricazione vigente titoli



edilizi per la trasformazione del piccolo deposito nel suo stato attuale. Atteso che l’abuso non risulta in nessun modo sanabile, pertanto, occorre prevedere un elenco di lavorazioni finalizzate all’obliterazione delle difformità, fermo restando che il ripristino del bene in esame rende necessario prevedere soluzioni funzionali per gli immobili di cui al lotto n.1 e n.4, ovvero una soluzione alternativa per l’accesso all’area espositiva ed agli uffici del negozio di arredamenti, nonchè al suo piano interrato. Se dunque risulta

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

necessario stimare dei costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite in esame, nessun ulteriore costo va determinato per la funzionalità degli immobili adiacenti, dal momento che per il lotto n.1 risulta già esistente un accesso alternativo ai locali espositivi, mentre sono già stati previsti (e detratti), nella precedente relazione peritale, i costi per il ripristino di una scala a chiocciola inserita originariamente in progetto proprio per consentire l'accesso al piano interrato del negozio.

Al fine di quantificare gli oneri economici necessari per l'obliterazione delle difformità in parola è stato redatto specifico computo metrico estimativo [cfr. all. n. 13] contenente nel dettaglio le opere edili necessarie; l'importo complessivo è riportato nella sottostante tabella.

<i>immobile</i>	<i>costo adeguamento</i>
NCEU Sessa Aurunca Fg.57 p.lla 343 sub.6	€9.189,34

Tab.: 8. Importo complessivo del computo elaborato.

Ne consegue che, come meglio dettagliato nel seguito, ai fini della stima economica del cespite, risulterà necessario sottrarre detto importo al valore pieno dell'immobile

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato [cfr. all. n. 09], non risultando mai rilasciata da parte dell'Amministrazione Comunale una certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **2.6.3. Immobili in località Filaro.**

Anche in riferimento a questi beni, con l'accesso svolto in data 18/07/2022 si è constatato che i cespiti pignorati sono beni autonomi: il primo consiste in una costruzione in parte in muratura ed in parte in lamiera metallica destinata a deposito, mentre il secondo, è un fondo rustico incolto.

Il suolo non risulta mai stato edificato, per cui il riscontro alle richieste del quesito consiste nella produzione in allegato [cfr. all. n. 09] del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca in data 17/10/2022 prot.35241. Su uno dei lati è presente un piccolo deposito in blocchetti di muratura, all'apparenza visibilmente in stato di

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

abbandono, verosimilmente un tempo utilizzato per ricovero attrezzi. Ai fini della stima economica del cespite, risulterà necessario sottrarre il costo della rimozione di questo piccolo volume abbandonato al valore pieno dell'immobile; forfettariamente si considera che l'onere di rimozione sia pari a 2.000,00€

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi inerenti il solo deposito, è stato consultato l'atto notarile ultraventennale di donazione del notaio Lucio Visco in data 14/01/1999 [cfr. all. n. 03]; dal documento emerge una dichiarazione dell'allora proprietaria secondo la quale in riferimento all'immobile in esame, realizzato tra gli anni 1976 e 1979, in data 28/02/1995 e con n. prot. 4785 è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94, in riferimento alla quale il richiedente ha pagato l'intero dovuto in oblazione in unica soluzione.

In ossequio alle indicazioni contenute nel quesito, pertanto, dalla data dell'istanza di concessione in sanatoria emerge inequivocabilmente che l'edificazione del piccolo deposito oggi pignorato è certamente successiva al 1/09/1967 e la concessione richiesta rappresenterebbe il primo titolo edificatorio su una parte del suolo oggetto della donazione, oggi pignorato. Sulla scorta di dette indicazioni sono state eseguite ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Aurunca, con il principale scopo di rintracciare la documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonchè le eventuali istanze di sanatoria riferibili al bene in esame.

All'esito delle ricerche avviate sia per estremi indicati, sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'interpellato Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale con nota prot. n.39474 del 15/11/2022, in riscontro alla istanza in data 27/07/2022 [cfr. all. n. 09], in riferimento all'immobile pignorato, la consultazione degli archivi ha fornito unicamente riscontro relativamente all'esistenza di una sola pratica, tuttora non conclusa e con istruttoria in corso, inerente la concessione in sanatoria relativa all'immobile in esame: la pratica n.479 (relativa alla C.E. n.1077/19).

A seguito dell'istanza di concessione, il Comune di Sessa Aurunca richiedeva, al fine di potersi esprimere, integrazioni documentali ai sensi dell'art. 35 L.47/85 ed art. 39 L.724/94. In

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

riscontro alle richieste venivano trasmessi all'Amministrazione Comunale, tra l'altro, una documentazione fotografica ed un elaborato grafico che ritraggono il piccolo fabbricato contenente il deposito in uno stato congruente con quello attuale. Infatti, dagli allegati grafici di progetto, rinvenuti presso gli archivi dell'Amministrazione comunale [cfr. all. n. 09], si può verificare l'effettiva congruenza tra le opere da assentire e lo stato attuale dell'immobile. Dalla relazione tecnica allegata al fascicolo e dai grafici consultati si evince che la costruzione autorizzata consisteva già da allora in un corpo di fabbrica unico, con struttura portante in travi di ferro e partizioni perimetrali in parte in blocchi di tufo ed in parte in lamiera metallica, il tutto su unico livello. L'intero deposito, ora come allora, risulta suddiviso su due distinti ambienti con accessi separati al piano terra.

L'attuale stato dei luoghi dunque coincide con quanto graficamente riportato nei grafici allegati alla pratica edilizia in esame, tuttavia questa, allo stato, non risulta conclusa e non ancora rilasciata la concessione in sanatoria. La pratica in esame, alla data dell'accesso dello scrivente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale interpellato, risulta con istruttoria in corso, non essendo definita nella parte inerente il pagamento completo ed a saldo degli oneri concessori. In seguito all'esame della documentazione, l'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca, nulla eccependo sulla costruzione, rappresenta che la definizione della pratica risulta possibile solo in seguito al versamento di una differenza (ancora non versata o comunque non provata all'Amministrazione) inerente gli oneri concessori complessivamente pari a 1.762,71€ tra capitale ed interessi maturati all'anno 2005. Con ripetuta corrispondenza intercorsa tra gli anni 2005 e 2011 ed un avviso di avvio del procedimento di archiviazione e di diniego della concessione in sanatoria, l'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca ha notificato più volte all'allora proprietario ed all'odierno esecutato l'invito a corrispondere a saldo gli oneri non ancora corrisposti. In ultimo, con nota prot. 7714 del 18/04/2019, il preposto Settore dell'Ufficio Tecnico ha intimato, a titolo di ultimo avviso, il pagamento dei dovuti oneri a saldo, sempre quantificati in 1.762,71 € (con aggiunta di interessi legali -non precisati ma stimabili

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

oggettivamente nell'ordine di 250,00 €, oltre 361,52 € per diritti e 32,00 € per bolli), entro il termine di 30 giorni. La documentazione inerente la pratica in esame rintracciata presso l'Amministrazione comunale non comprende alcuna attestazione di avvenuto pagamento del saldo, né, tuttavia, risultano presenti documenti comprovanti l'avvio di un recupero forzoso delle somme dovute; al contrario la pratica risulta ancora in istruttoria.

Dall'incartamento rintracciato, presente presso gli archivi dell'Amministrazione comunale, emerge dunque l'assentibilità delle opere da condonare (sebbene il procedimento non sia concluso per omesso pagamento a saldo degli oneri di concessione), risultando queste, per morfologia e volumetria della costruzione, sostanzialmente immutate rispetto allo stato iniziale; di conseguenza, in seguito al pagamento a saldo dei richiesti oneri, l'istruttoria potrebbe concludersi con espressione del definitivo parere favorevole e rilascio della concessione in sanatoria.

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato, attesa l'inesistenza di documentazione inerente la certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09].

### 2.7. Quesito n.7.

Come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario del 18 luglio 2022 [cfr. all. n. 05], l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ha dichiarato di occupare personalmente i cespiti oggetto di pignoramento: l'immobile ad effettiva destinazione abitativa è utilizzato, unitamente al bene di cui alla precedente procedura esecutiva (Fg. 57 p.lla 5086 sub.2) quale residenza personale e della sua famiglia, gli immobili di cui al sub. 4 e sub.6 in località Castagna sono di fatto contigui e senza soluzione di continuità con quelli a destinazione commerciale di cui alla precedente procedura esecutiva (Fg. 57 p.lla 5086 sub.1) e come tali destinati ad esposizione di merce, analogamente nella disponibilità dell'esecutato sono il deposito in località Filaro, utilizzato per lo stoccaggio di vecchio mobilio ed attrezzi vari, nonchè il suolo adiacente, sebbene quest'ultimo risulti totalmente incolto. Detta dichiarazione è acclarata dai fatti rilevati in

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

occasione dell'accesso e non lascerebbe spazio ad ipotesi di eventuale locazione di entrambi gli immobili. Inoltre, dalla nota prot. CE-234518/2021 della Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio territoriale di Sessa Aurunca-Teano dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 10] emerge che non esistono registrazioni di contratti di locazione stipulati dal proprietario; pertanto l'attività commerciale che di fatto è stata rilevata in occasione dell'accesso e l'occupazione dell'immobile a destinazione abitativa sono esercitate dall'esecutato.

**2.8. Quesito n.8.**

Dall'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente, di cui si è riferito nel par. 2.5. [cfr. all. n. 08], si evince che allo stato non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui 5 immobili oggetto di pignoramento.

Alla data dell'ispezione ipotecaria, sui beni non risultano ulteriori procedimenti giudiziari civili pendenti; nel caso di specie, inoltre, non può ricorrere la circostanza di esistenza di provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; dai Registri Immobiliari, inoltre, non è stata riscontrata l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Dalla medesima ispezione ipotecaria si evince anche che non sussistono vincoli o oneri giuridici gravanti sui beni. Inoltre, fino alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano registrate formalità derivate da provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, il fabbricato contenente i beni pignorati in località Castagna è di proprietà dell'esecutato e non risulta la costituzione di un condominio.

Dagli originari atti notarili di provenienza (Visco del 14/05/1987 e Visco del 14/01/1999) ed all'esito di alcune ricerche eseguite, non è emersa l'esistenza di alcun vincolo cogente di apposizione ministeriale storico-artistico sull'edificio contenente i beni pignorati; inoltre, dalla consultazione dei Registri Immobiliari non è emersa l'esistenza di atti impositivi di servitù sugli stessi.

Ad ulteriore risposta al quesito ed in riferimento ai beni pignorati, al fine di verificare l'esistenza di ulteriori vincoli sono stati consultati alcuni elaborati di sintesi del non più vigente PRG, nonché il PSAI della AdB distrettuale dell'Appennino Meridionale ed il Certificato di

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione comunale in data 17/10/2022 prot.35233 [cfr. all. n. 06 e n. 09].

Dalla cartografia del PdF è emerso che le aree in cui ricadono gli immobili in esame non rientrano in un territorio urbano di impianto storico con valore paesaggistico, nè produttivo, nè di difesa del suolo; non esistono nell'area vincoli di natura militare, nè paesaggistici, ambientali e dei beni culturali. Il sito in esame risulta anche esente da ogni vincolo imposto da norme, Decreti, Testi Unici e Leggi inerenti le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, per elettrodotto, cimiteriali, ecc., nonché da “vincoli di area vasta” imposti da strumenti pianificatori sovraordinati, ecc.

La consultazione della Cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatta dalla ex Autorità di Bacino Nazionale dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno non ha evidenziato l'esistenza, nel sito in cui sorge l'edificio, di alcun rischio nè idraulico nè idrogeologico, per cui non sussistono neanche particolari vincoli cogenti di apposizione scaturiti dal Piano Stralcio in parola [cfr. all. n. 06]. Nessun vincolo, inoltre, risulta esplicitamente richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (prot.n.35233 del 17/10/2022) rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca [cfr. all. n. 09].

L'inesistenza di condomini non comporta effetti inerenti la gestione condominiale e la regolamentazione di cose/beni comuni. Inoltre, per quanto potuto accertare, non esistono né diritti demaniali, né specifici vincoli consequenziali e gravanti sugli immobili pignorati.

In definitiva:

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

- inesistenza di domande giudiziali;
- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;
- inesistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, uso, abitazione a favore di terzi;
- inesistenza di imposizione di vincoli di apposizione ministeriale (storico-artistici o di settore e di altro tipo), fatti salvi quelli eventualmente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, sopra argomentati;

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



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

- esistenza di un'iscrizione ipotecaria (ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo) gravante sull'immobile di cui al Fg.57 p.lla 343 sub.3 (per quanto argomentato nel par. 2.3 divenuto sub.5) a favore della Gabetti Mutuicasa S.p.A. e contro l'odierno esecutato, registrata ai nn. 4606/304 del 14/02/1997 che formalmente non risulta ancora corredata di annotazione di cancellazione, sebbene l'ipoteca aveva lo scopo di garantire al creditore il pagamento di una quota capitale e dei relativi interessi mediante n.60 rate mensili dal 18/03/1997 al 18/02/2002;
- inesistenza di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella inerente la presente procedura esecutiva;
- in virtù delle difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6, ne consegue una necessaria regolarizzazione delle opere eseguite in difformità dai titoli autorizzativi nei vari beni pignorati; pertanto, per quanto esposto in precedenza, i costi di regolarizzazione sono i seguenti: per i lotti n.3 e n.4 (in catasto al Fg. 57 p.lla 343 sub. 5 e 4) sono stati valutati omnicomprensivi 3.290,00€ per ognuno dei due beni; per il lotto n.5 (in catasto al Fg. 57 p.lla 343 sub.6) sono stati stimati come da computo metrico allegato [cfr. all. n. 13] i costi per il ripristino dello stato dei luoghi 9.189,34€ per il lotto n.6 (in catasto al Fg. 42 p.lla 5070) sulla scorta dell'importo a saldo richiesto dall'Amministrazione comunale di Sessa Aurunca per la definizione della sanatoria la somma omnicomprensiva stimata è 2.406,23€ mentre nulli sono i costi per la regolarizzazione del lotto n.7 (in catasto terreni al Fg.42 p.lla 5071). I costi stimati per le regolarizzazioni sono da portare in detrazione, come si vedrà in seguito, nella determinazione del valore di mercato e del prezzo base d'asta;
- in virtù di quanto argomentato nei sottoparagrafi del par. 2.3 sulla necessità di aggiornamento catastale degli immobili, sussiste l'obbligo di un aggiornamento catastale (DOCFA) per gli immobili in località Castagna di cui al NCEU Fg.57 p.lla 343 sub.5, 4 e 6, mentre non sussistono necessità di aggiornamento per gli immobili in località Filaro: ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale, il cui importo complessivo è pari a €300,00 ad immobile per ciascuno dei

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

tre beni in località Castagna. Tali oneri, come esposto nel seguito, sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.

**2.9. Quesito n.9.**

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

**2.10. Quesito n.10.**

Dagli atti notarili di provenienza e da quanto emerso in seguito all'ispezione ipotecaria non risulta dichiarato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non esiste nessun soggetto (pubblico o privato) a favore del quale sia costituito un eventuale diritto, né di eventuale affrancazione da pesi. Il debitore pignorato risulta pieno proprietario dell'appartamento in esame.

**2.11. Quesito n.11.**

Sulla scorta delle dichiarazioni rese in occasione dell'accesso dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, sono state raccolte informazioni inerenti le spese di gestione degli immobili pignorati, con particolare riferimento ai beni edificati e su eventuali procedimenti in corso; in particolare, non sussistendo né un condominio né una qualsiasi gestione ordinaria delle cose comuni, le spese per l'ordinaria gestione sono quantificate "contenute" (se non addirittura "nulle") ed occasionali non programmabili. L'unica spesa programmabile e quantificabile in qualche centinaio di euro riguarda un intervento almeno annuale di potatura delle essenze vegetali spontanee sul terreno di cui al Fg.42 p.lla 5071. L'inesistenza di un condominio del fabbricato comporta l'insussistenza di una programmazione di spese ordinarie di gestione. Le spese per eventuali interventi d'urgenza vengono comunque a carico dell'esecutato, proprietario

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

dei cespiti pignorati. La principale spesa per la gestione e conduzione degli immobili del fabbricato in via Castagna è imputabile a costi dell'energia elettrica. Non esistono voci di spesa fisse imputabili ad interventi di straordinaria o ordinaria manutenzione in quanto queste spese sono definite all'occorrenza. Su dichiarazione dell'esecutato, priva di riscontri formali, non sussisterebbero oneri pregressi non pagati inerenti la gestione del fabbricato in parola. Inoltre, sulla scorta di quanto riferito dall'esecutato e per quanto emerso dalla ispezione ipotecaria, gli immobili non risultano mai essere stati oggetto di sequestro.

**2.12. Quesito n.12.**

I cespiti oggetto di pignoramento consistono sia in edifici o porzioni di essi, sia in terreni non edificati. Nel seguito vengono prima eseguite le stime dei singoli cespiti e poi si computano i valori economici dei cinque lotti di vendita, così come individuati nel paragrafo 2.1. Le risposte al quesito posto dal Magistrato saranno articolate in sottoparagrafi riferiti prima agli immobili edificati (par. 2.12.I e seguenti) e poi al terreno (par. 2.12.II e seguenti).

**2.12.I. Analisi dei beni edificati (punti 1, 2, 3 e 4 del par. 1.3).**

I beni pignorati edificati e censiti al catasto fabbricati, sono identificati con i seguenti riferimenti catastali:

- abitazione di 7 vani, costituita da piano primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2;
- abitazione di vani 4,5, costituita da piano seminterrato e terra, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2;
- deposito di mq 30 al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343 sub.6, cat C/2;
- deposito di mq 65 sito nella località Filaro/San Castrese, al piano terra, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2.

Come esposto in precedenza alcuni cespiti presentano una destinazione d'uso in evidente discrasia con lo stato di fatto; pertanto in presenza di tali palesi discordanze tra la situazione di

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

fatto e quanto raffigurato (evidentemente non aggiornato) nella documentazione catastale, in coerenza con quanto esposto nel par. 2.3, le operazioni di stima sono riferite assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti nello stato di fatto, dunque prescindendo dalla classificazione catastale qualora in evidente contrasto con lo stato attuale, salvo operare un aggiornamento della categoria catastale, così come esposto nel par. 2.2 e relativi sottoparagrafi, nonché nel par. 2.3.

#### **2.12.1.a. Calcolo delle superfici commerciali.**

La misurazione degli immobili oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi della prassi consolidata e della letteratura tecnica; quest'ultima, in particolare e conformemente a quanto riportato nei quesiti del mandato, principalmente riferita al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Quinta edizione -2018).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi svolti presso gli immobili oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software applicativo.

Sebbene ritirata e sostituita dalla norma UNI 15733, il riferimento normativo di indirizzo più autorevole e principalmente impiegato per il computo delle superfici è la Norma UNI 10750, nelle sue varie edizioni ed il DPR 138/98; questi fissano -tra l'altro- le modalità per il calcolo della “*superficie commerciale*” di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Oltre alla citata norma, molto accreditate nell'ambito specifico delle stime immobiliari sono anche le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate; anche queste, infatti, convergono nell'impiegare la “*superficie commerciale*” quale riferimento convenzionale per la definizione della consistenza degli immobili.

In ottemperanza alle indicazioni dei citati riferimenti, devono essere calcolate le superfici calpestabili e quelle commerciali dei cespiti oggetto del pignoramento, compresi gli accessori e le pertinenze. La superficie commerciale, secondo quanto originariamente dettato dalle citate norme è definita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine (fanno solo eccezione gli immobili

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

indipendenti per i quali tale percentuale deve essere computata pari al 100%). Pertanto, in sintesi, i criteri di computo sono:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti perimetrali (100% per immobili indipendenti).

I criteri dettati dalla UNI 10750, in buona sostanza ripresi anche dal DPR 138/98 (allegato C) e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia delle Entrate, non coincidono esattamente tra loro: in particolare relativamente al computo delle superfici inerenti le aree di impronta delle murature perimetrali e delle pareti interne divisorie portanti non in comunione. L'OMI ed il DPR 138/98, infatti, introducono il 100% del valore della superficie con il limite di spessore di 50 centimetri nel caso delle murature perimetrali, e di 25 centimetri nel caso delle murature interne in comunione. In termini pratici i criteri delle due fonti normative possono divergere maggiormente nel caso degli edifici in muratura, rispetto a quelli intelaiati in c.a. e, nell'ambito degli edifici multipiano della prima tipologia, nel confronto tra i metodi riferiti a beni ubicati ai piani bassi di un edificio.

Inoltre, secondo le originarie indicazioni delle norme UNI, nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui alle superfici attinenti alle pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%, purchè non si ecceda il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici attinenti alle pareti divisorie interne.

Oltre al valore normale delle superfici di un immobile (quello delle superfici coperte a destinazione principale), vanno computate separatamente le superfici che presentano eccezioni o anomalie, quali le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine etc.). Per tali superfici viene applicato, nel calcolo, un coefficiente di differenziazione che permette di trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale e stabilire un valore proporzionalmente omogeneo a quello della "superficie principale". In merito, per il computo

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

della superficie commerciale di un immobile sia destinato ad uso residenziale, sia ad uso commerciale e produttivo, nel caso di superfici scoperte, definiscono i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini in appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% delle cantine e soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali);
- 35% delle cantine e sottotetti non abitabili (collegati ai vani principali);
- 35% locali accessori (vani scala)
- 75% sottotetti abitabili (mansarde);
- 15% locali tecnici e sottoscala.

In definitiva, per quanto sopra riportato, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle citate norme, il computo delle superfici per gli immobili in analisi è effettuato calcolando:

- il 100% delle superfici principali calpestabili coperte;
- il 25% delle superfici dei balconi e superfici scoperte degli immobili;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 100% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali (immobili indipendenti);
- 35% delle cantine e sottotetti non abitabili (collegati ai vani principali);
- 35% vani scala;
- 60% delle verande.

Il computo delle superfici nette e commerciali per gli immobili edificati pignorati è riportato nelle sottostanti tabelle.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Atrio scala PT.	13,59	0,35	4,76
Atrio scala 1P	13,59	0,35	4,76
Soggiorno/Cucina	43,28	1	43,28
Disimpegno centrale	9,79	1	9,79
Camera n.1 1P	20,25	1	20,25
Bagno 1 1P	5,80	1	5,80
Bagno 2 1P	4,67	1	4,67
Camera n.2 1P	14,30	1	14,30
Veranda	28,08	0,60	16,85
Atrio scala 2P	13,59	0,35	4,76
Soggiorno 2P	24,58	1	24,58
Disimpegno 2P	14,84	1	14,84
Camera n.3 2P	13,35	1	13,35
Camera n.4 2P	18,80	1	18,80
Bagno n.3 2P	5,38	1	5,38
Ripostiglio 2P	4,47	1	4,47
Camera n.5 2P	14,63	1	14,63
Terrazzo	28,17	0,25	7,04
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>291,16</i></b>	<b><i>Coefficiente di computo</i></b>	
Tramezzi divisori non portanti PT	0,00	1	0,00
Muratura divisoria portante PT	2,49	0,5	1,25
Muratura perimetrale PT	2,58	1	2,58
Tramezzi divisori non portanti 1P	2,69	1	2,69
Muratura divisoria portante 1P	10,93	0,5	5,47
Muratura perimetrale 1P	8,94	1	8,94
Tramezzi divisori non portanti 2P	3,38	1	3,38
Muratura divisoria portante 2P	1,69	0,5	0,85
Muratura perimetrale 2P	13,57	1	13,57
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>271,04</i></b>

Tab. 9: Superfici commerciali calcolate dell'immobile di cui al NCEU Fig. 57 p.lla 343 sub.5.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Atrio P.T.	11,69	1	11,69
Ufficio 1	13,73	1	13,73
Ufficio 2	10,19	1	10,19
Vetrina 1	9,33	1	9,33
Vetrina 2	4,98	1	4,98
Area esposizioni	79,22	1	79,22
Disimp. piano semint.	5,97	1	5,97
Bagno 1	5,12	1	5,12
Bagno 2	5,47	1	5,47
Corridoio	4,99	1	4,99
Ripostiglio 1	7,15	0,35	2,50
Rampa	6,83	0,35	2,39
Cantina	92,42	0,35	32,35
Vano sottoscala	12,05	0,35	4,22
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>269,14</i></b>	<b><i>Coefficiente di computo</i></b>	
Tramezzi divisori non portanti S1	2,13	1	2,13
Muratura divisoria portante S1	14,10	0,5	7,05
Muratura perimetrale S1	8,52	1	8,52
Tramezzi divisori non portanti PT	1,89	1	1,89
Muratura divisoria portante PT	12,68	0,5	6,34
Muratura perimetrale PT	6,64	1	3,32
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>221,40</i></b>

Tab. 10: Superfici commerciali calcolate dell'immobile di cui al NCEU Fg. 57 p.la 343 sub.4.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Ingresso	5,81	1	5,81
Fioriera	1,22	1	1,22
Scala 1 con pianer.	8,07	0,35	2,82
Scala 2 con pianer. sup.	12,05	0,35	4,22
Scala con pianerottolo e sottoscala	20,99	0,35	7,35
Ripostiglio	6,36	0,35	2,23
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>54,50</u></b>	<b><i>Coefficiente di computo</i></b>	
Tramezzi divisori non portanti (ringhiere e infissi) PT	1,34	1	1,34
Muratura divisoria portante e condivisa PT	3,85	0,5	1,93
Muratura perimetrale PT	2,36	1	2,36
Tramezzi divisori non portanti S1	0,34	1	0,34
Muratura divisoria portante e condivisa S1	3,75	0,5	1,88
Muratura perimetrale S1	2,79	1	2,79
<b><u>Totale</u></b>			<b><u>34,29</u></b>

Tab. 11: Superfici commerciali calcolate dell'immobile di cui al NCEU Fg. 57 p.lla 343 sub.6.

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Deposito coperto n.1	32,21	1	32,21
Deposito coperto n.2	32,85	1	32,85
Corte esclusiva scoperta	199,00	0,10	19,90
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>264,06</u></b>	<b><i>Coefficiente di computo</i></b>	
Tramezzi divisori non portanti	0,00	1	
Muratura divisoria portante	0,91	0,5	0,46
Muratura perimetrale	4,29	1	4,29
<b><u>Totale</u></b>			<b><u>89,71</u></b>

Tab. 12: Superfici commerciali calcolate dell'immobile di cui al NCEU Fg. 42 p.la 5070.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

**2.12.I.b. Stima del valore dei beni edificati.****1. Metodo di stima e fonte dei dati.**

Si determina il valore venale degli immobili, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale l’unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- *Metodo del confronto di mercato;*
- *Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;*
- *Metodo dei costi.*

Lo standard di riferimento per l’attività valutativa è costituito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall’ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L’applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell’immobile oggetto di stima. In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;

- il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'*Income Approach*;
- il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato per tutti i lotti edificati in vendita; questi sono ubicati peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (*Market Comparison Approach - MCA*), in quanto sono comunque disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo (o comunque non completamente inerte). Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, sono state effettuate indagini su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (compreso il sito web della stessa Agenzia), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Borsino Immobiliare e di qualche operatore economico del settore immobiliare referente per zona, per comparare i valori unitari di beni simili oggetto di compravendita.

L'applicazione del metodo del confronto si basa quindi sulla comparazione diretta di un bene oggetto di stima, con altri immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di compravendita nella zona in esame, noti i prezzi, la superficie commerciale, le caratteristiche ecc., così da poter stabilire il valore unitario di riferimento, sul quale intervenire con opportuni specifici coefficienti di confronto determinabili in relazione alle caratteristiche del bene da stimare.

Per la stima economica degli immobili pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima. Questo metodo ha sempre ottenuto ottimi risultati e, soprattutto, ha dimostrato una stima più accurata del valore di un immobile rispetto alle altre metodologie di calcolo.

Pertanto, partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, si tiene conto dell'incidenza delle caratteristiche attraverso specifici coefficienti. Questi variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, dello stato conservativo, delle dotazioni, degli accessori, delle caratteristiche posizionali ecc.. Definiti tali coefficienti di merito, si ottiene il valore di mercato, pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario e per il prodotto dei coefficienti adottati.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili residenziali variano in funzione dell'ubicazione, del piano, della panoramicità, dello stato di conservazione e delle altre caratteristiche intrinseche del bene. Analogamente i prezzi correnti degli immobili destinati a depositi, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, della vicinanza a strade di comunicazione,

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

della capienza dell'immobile, della sua morfologia e delle altre caratteristiche intrinseche del bene.

Differenti sono le caratteristiche che incidono sulla stima economica per gli immobili analoghi adibiti ad attività commerciale; questi hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della consistenza, della visibilità, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, parzialmente servita e collegata con attrezzature pubbliche di tipo collettivo ed infrastrutture.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel periodo gennaio 2019-maggio 2022, relativamente ad immobili residenziali ricadenti in San Castrese di Sessa Aurunca e frazioni adiacenti (in un raggio di circa 1 km) sono stati stipulati solo 8 atti notarili relativi al trasferimento di 11 distinti beni immobili residenziali. Ne consegue che il mercato immobiliare di beni residenziali in questa frazione, pur attivo, è statico e non risulta assolutamente vivace. Detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona, spaziando da un atto di compravendita relativo ad un immobile (residenziale di categoria A/2 di 210 mq) per 85.000,00€ ad un atto del gennaio 2019 relativo ad un singolo immobile (residenziale di categoria A/2 di 8,5 vani catastali) per 110.000,00€

Sempre nella zona in esame, nello stesso periodo di osservazione, sono stati stipulati solo pochi atti notarili (meno di 5) relativi sia al trasferimento di beni immobili commerciali, sia di terreni agricoli; di tali atti l'Agenzia delle Entrate non fornisce ulteriori dati in quanto l'esiguo numero non garantisce una loro anonimia. In tal caso il mercato immobiliare di beni commerciali e di terreni agricoli in questa frazione, è poco attivo ed ancora una volta è statico ed assolutamente non vivace.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili similari a quelli oggetto del pignoramento:

- *operatori economici del settore di intermediazione immobiliare.* La scelta è ricaduta su operatori commerciali eterogenei che dispongono di dati recenti relativi o a compravendite immobiliari di zona o a avanzate trattative di vendita.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si ritiene utile il ricorso ai dati degli intermediari immobiliari poiché questi rappresentano una fonte diretta di dati e come tale questa fonte fornisce indicazioni qualitative e quantitative "puntuali" dello specifico mercato. I dati di mercato sono stati ricavati dai seguenti operatori economici:

- ✓ Homepal
- ✓ Sipontina Immobiliare
- ✓ Celeste Immobiliare
- ✓ Immobiliare Giomar
- ✓ Immobiliare Sparagna
- ✓ Ag Immobiliare Miramare
- ✓ Peticone Immobiliare
- ✓ World Immobiliare
- ✓ Sistemina
- ✓ Simeoli Immobiliare
- ✓ Orta Real Estate
- ✓ Triade Immobiliare
- ✓ Krono Immobiliare
- ✓ Gioia Immobiliare
- ✓ DRV Immobiliare
- ✓ Gabetti
- ✓ Opzione Casa
- ✓ Studio Casa
- ✓ casaweb.biz Immobiliare
- ✓ C.I.S. Real Estate (Morolo)
- ✓ D'Addario Ag. Immobiliare

Attesa la staticità del mercato, i dati utilizzati sono ancora quelli ricavati nella precedente relazione peritale tramite un sito web specializzato ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), al quale fanno capo una pluralità di operatori

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

commerciali, eterogenei tra loro per presenza sul territorio, per numero di trattative concluse ogni anno, per affermazione, per target, ma accomunati dalla zona in cui ricade il bene in vendita e dalla tipologia di immobile ricercato. Dalla consultazione del sito, interrogando uno specifico database, di pubblico accesso, con una ricerca mirata sulla tipologia di immobili (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di beni posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono rappresentati da offerte di cespiti in vendita e non da trattative concluse; ragione per cui i valori specifici di mercato ricercati sono determinabili indirettamente, ovvero successivamente ad una decurtazione mediamente pari al 15% (fonte Nomisma: Osservatorio Mercato Immobiliare). L'elenco di immobili così estrapolato è stato utilizzato come insieme di dati di confronto, costituito da 16 non residenziali e 24 appartamenti di comparazione, ubicati in Sessa Aurunca o in Comuni immediatamente confinanti e/o aventi caratteristiche confrontabili con gli immobili oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione dei valori unitari, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 11], ad esso si rinvia per ogni dettaglio informativo, sia inerente le valutazioni economiche specifiche degli immobili, sia inerente la determinazione di alcuni dei coefficienti correttivi sopra utilizzati.

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare*. Tale scelta è dovuta al fatto che con periodicità regolare questo operatore immobiliare provvede all'aggiornamento di accreditati listini immobiliari pubblicati on line sul web, riportanti in dettaglio, per tutti i Comuni di Italia, per quartieri e per zone, i valori unitari per immobili a varia destinazione d'uso. L'accesso a tale listino è pubblico e può avvenire attraverso il sito web dello stesso operatore. Il listino è elaborato sulla scorta di dati forniti da una pluralità di operatori commerciali accreditati, nonché da periti e consulenti tecnici; i dati utilizzati sono relativi a transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate. Dalla

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

determinazione dei valori riportati sono escluse le situazioni squilibrate o atipiche o comunque non ordinarie. I dati utilizzati sono stati estrapolati da un database on line nel mese di settembre 2022, per quotazioni relative alle zone suburbane: “Torelle, Lauro, S. Castrese” [cfr. all. n. 11];

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, pubblicata sul sito web dell’Ente. Questa banca dati, pubblicamente consultabile on line, fornisce per ogni Provincia un intervallo del valore unitario di immobili a differente destinazione d’uso, suddiviso per zone omogenee. La banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni, di pubblico accesso, relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. L’attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dagli uffici provinciali. All’attività di questi uffici si affianca anche quella della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall’Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. La restituzione dei dati può avvenire anche tramite consultazione cartografica dell’Agenzia su sistema “GEOPOI”, suddivisa per territori comunali in fasce/zone omogenee e per codici di zona, oltre che per microzona e riportante la tipologia edilizia prevalente della zona. L’interrogazione del database consente di ricavare, in funzione della tipologia del bene in osservazione e della sua destinazione d’uso, un intervallo di valori unitari racchiuso tra un minimo ed un massimo del valore di mercato, riferito a trattative di compravendita e/o di locazione; dunque la fonte restituisce non un valore mediato aritmeticamente rispetto alla zona in osservazione, bensì un intervallo del valore unitario di stima economica che individua il valore minimo e quello massimo relativo a trattative immobiliari. Il risultato

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



dell'interrogazione preso a riferimento dallo scrivente è relativo al II sem. 2021 e la quotazione assunta è riferita alle fasce urbane e suburbane "Centrale, codificata B5", "Cellole, codificata B7" e "Semicentrale, codificata C2" per gli immobili commerciali (considerata l'assenza di dati specifici nell'area di S. Castrese), nonché "Torelle, Lauro, S. Castrese, codificata E19" (per le abitazioni), quest'ultima a prevalente destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 11]. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non dispone di dati di mercato relativi alla zona "Torelle, Lauro, S. Castrese, codificata E19" per ciò che non sia ad uso residenziale.

## 2. Calcolo dei valori unitari.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni riportate nella sottostante tabella per beni classificati quali abitazioni residenziali ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	780,58 € <b>(663,49 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili in condizioni "buone" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	816,18 € <b>(693,75 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	960,00 € <b>(816,00 €)</b>		
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in località San Castrese (fonte: "immobiliare.it")	<b>370,00 €</b>	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo economico: II sem.2021: zona "E19". (tra parentesi il valore medio).		300,00€- 450,00€ <b>(375,00 €)</b>	
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, in zona "Torelle, Lauro , San Castrese". (tra parentesi il valore medio)	-		443,00€- 700,00€ <b>(571,50 €)</b>

Tab. 13: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili residenziali.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

Dai 6 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 581,62 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

Analogamente, per beni a destinazione commerciale e ricadenti nel medesimo o analogo contesto urbano, espressi in termini di valore economico unitario si ricavano i valori riportati nella sottostante tabella. Si osserva che, in riferimento alla valutazione OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stato assunto il valore minimo, dal momento che la quotazione prospettata, per assenza di dati utili dell'Agenzia delle Entrate, è riferita ad immobili commerciali siti nel centro storico del Comune:

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto per immobili comm. non nel centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	380,27 € <b>(323,23 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili comm. in "buone e discrete condizioni" non in centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	384,85 € <b>(327,12 €)</b>	-	-
Valore medio per immobili oltre 150 mq (tra parentesi con decurtazione del 15%).	380,27 € <b>(323,23 €)</b>		
Valore minimo per immobili commerciali con stato conservativo "normale"- II sem.2021 non in centro abitato.	-	<b>800,00 €</b>	-
Valore medio (fra parentesi) per immobili commerciali in zona	-	-	521,00-1.112,00€ <b>(816,50 €)</b>

Tab. 14: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili commerciali.

Dai 5 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 518,02 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

Analogamente, anche per immobili destinati a magazzini, dalle fonti utilizzate e per beni ricadenti nel medesimo o analogo contesto urbano, espressi in termini di valore economico unitario si ricavano i valori riportati nella sottostante tabella. Si osserva che nella tabella non è

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

riportato nessuna indicazione della valutazione OMI dell'Agenzia delle Entrate per assenza di dati utili dell'Agenzia delle Entrate,

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto per immobili magazzini non nel centro abitato del Comune (tra parentesi con decurtazione del 15%).	254,27 € <b>(216,13 €)</b>	-	-
Intervallo per immobili classificati "magazzini" in zona "Torelle Lauro San Castrese". (tra parentesi il valore medio)	-	-	250,00€- 459,00€ <b>(354,00 €)</b>

Tab 15: Fonti utilizzate e valori proposti per depositi/magazzini.

Dai 2 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 285,07 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

### 3. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub.5.

#### a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- la panoramicità;
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato;
- gli eventuali spazi in comunione;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

del bene);

- *stato di conservazione* (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);
- *la distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento;*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato* (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, considerato che la maggioranza dei beni immobili di confronto (nonché quelli nelle immediate vicinanze) è costituita da costruzioni unifamiliari pluripiano che per lo più comprendono un piano terra ed uno superiore, si ritiene che per il cespite in esame, parimenti disposto su più livelli, non si possa riconoscere, in termini di stima economica, nè una condizione di vantaggio, nè di svantaggio, rispetto alla media dei beni in zona ed in vendita, dal momento che, attese le caratteristiche dei fabbricati nelle immediate vicinanze, è verificato che in zona esistono fabbricati al più bipiano: come si evince dal campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si può constatare che su 25 immobili, la netta maggioranza di questi sono case coloniche o piccoli fabbricati unifamiliari di contenuta quadratura, costituite da un piano terra, un primo piano ed eccezionalmente da un secondo livello (sottotetto). Pertanto, sulla scorta del campione di immobili presi a confronto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *panoramicità* si è valutato che l'immobile, a causa anche del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, beneficia di una condizione di vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati mono o bipiano nelle vicinanze dell'appartamento in esame consente comunque di godere di vedute sulla zona non abitata e destinata a verde e ad uso agricolo che rende tipico il locale paesaggio; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo del 2,31% per gli immobili in condizioni “buone”. Sebbene l’incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima veramente poco rilevante, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio al valore derivato dal mercato e pari al 2,31%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l’edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione “buono”, all’apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sia al suo interno che all’esterno. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che l’intera palazzina è di un unico proprietario (non presenta quindi spazi in comunione condivisi); caratteristica certamente ricorrente nei fabbricati più prossimi. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l’edificato prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l’appartamento allo stato è nella disponibilità dell’esecutata e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l’aggiudicatario. La comparazione con gli immobili di confronto, tutti non locati, consente di ritenere che anche tale caratteristica giochi un ruolo di sostanziale *neutralità*.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell’immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni “ottime” e/o “buone”, trattandosi di un appartamento di

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

recente ristrutturato. Pertanto, come si evince dal campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 11]), tale caratteristica ricopre un ruolo di *vantaggio* sulla stima dell'appartamento (rispetto alla media dei beni in zona); per tale caratteristica, dal campione di beni presi a confronto emerge un valore specifico che al massimo risulta pari al 4,56%; si ritiene di poter adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio al valore derivato dal mercato e pari al 4,56%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di disimpegni centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione tra i piani delle camere, poichè sullo stesso livello risultano presenti gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, mentre su altro livello sono presenti vani principalmente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di tre bagni. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 230mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,76 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio al di sopra della media non può non giocare un ruolo rilevante ai fini della stima economica del bene. Dal campione di immobili si può verificare che, solo 5 cespiti su 25, di confrontabile quadratura, presentano tre vani adibiti a bagno. Dal campione di immobili si registra che tale condizione può incidere in misura incrementale in misura fino al massimo del 16,71%; pertanto, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 8,36%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della specifica superficie commerciale del cespiti; l'ampio annesso terrazzo a livello è stato computato come superficie ponderata equivalente alla superficie coperta. L'immobile non dispone di ulteriori pertinenze all'esterno del proprio confine.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene pignorato ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, si osserva che ciò, ai fini di una stima di un bene, comporta la preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6.1, risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno anche gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 37 c.1 e c.4 del DPR 380/01. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 1.290,00€ oltre ad una stima di 2.000,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Sessa Aurunca.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3.1, risultano pari a 300,00 €

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, non trattandosi di immobile in condominio, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione eventuali importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.1.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

b) Stima del valore specifico.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto al valore medio di zona, del piano, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene, dell'assenza di pertinenze di esclusiva proprietà e dell'assenza di vincoli sul fabbricato, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti la panoramicità dell'immobile, il suo stato di conservazione, la distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'immobile; pertanto, computati a parte i costi inerenti la presenza di abusi edilizi realizzati nell'immobile, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$581,62 \text{ €/mq} * 1,0231 * 1,0456 * 1,0836 = \mathbf{674,21 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti la sanatoria degli abusi edili.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.290,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €}$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.1., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 3.360,00€

Adeguamento impianto elettrico: 2.450,00€

A.P.E.: 300,00€

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



Per complessivi **6.110,00 €**

*e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).*

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

*f) Calcolo del valore economico del cespite.*

Valore del cespite:

674,21 €/mq \* 271,04 mq = 182.737,88 €

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) si ha:

182.737,88 €- 3.590,00 €- 6.110,00 €= **€173.037,88.**

*4. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub. 4.*

*a) Caratteristiche intrinseche del bene.*

Come esposto in precedenza, la stima dell'immobile in esame è effettuata sulla effettiva destinazione dell'immobile, prescindendo, per i motivi argomentati, dalla classificazione catastale; ciò è supportato soprattutto dalla evidente divergenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale reperita e non aggiornata.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;

- versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);

- visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

*favorevole o sfavorevole per il commercio);*

- *la vetustà;*
- *le condizioni generali del fabbricato condominiale;*
- *gli eventuali spazi in comunione;*
- *disponibilità del bene (stato di possesso, stato locativo, ecc.);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, occorre valutare l'incidenza di questa caratteristica per l'immobile in esame che si sviluppa sia al piano terra (in parte leggermente rialzato), sia al piano interrato. Non potendo operare, per carenza di dati utili, una comparazione con l'insieme dei beni presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 11]), possiamo valutare l'effetto del piano rispetto alle indicazioni fornite in letteratura. Accertato che l'altezza dei soffitti non supera i 4,5m (e quindi l'altezza di piano non è valutabile come una condizione favorevole alla stima economica del bene), si riconosce che il piano interrato può disporre di un accesso (semi) carrabile dal prospetto principale interno al confine perimetrale del magazzino, mentre il piano terra è unicamente accessibile da una scala; ciò si traduce in una decurtazione pari al 15% della stima per la superficie del piano interrato, nonchè in una decurtazione della superficie utile riferita al solo piano terra, in misura anche pari al 10%. Pertanto, considerato che la superficie commerciale del piano interrato è circa la metà della superficie totale commerciale, operativamente si applica una decurtazione all'intera superficie commerciale dell'immobile pari al 50% del 10% + 15%, ovvero pari al 12,5%. La caratteristica in esame, valutata sulla scorta delle indicazioni presenti in letteratura e suggeriti nel mandato, è quindi quantificabile in misura

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

di decremento pari al 12,5% sulla superficie totale.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di dati presi in esame [cfr. all. n. 11] è emerso che il mercato predilige locali di piccola quadratura a quelli di maggiori dimensioni, sebbene con minore versatilità commerciale, quale evidente conseguenza che le attività commerciali in zona sono principalmente svolte in negozi non di grandi dimensioni. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla metà degli immobili campione, valutata sulla scorta della serie di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura percentuale fino ad un valore percentuale pari al 13,55%; nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente di decremento pari a 6,78%.

La versatilità commerciale del bene in argomento non può prescindere dalle caratteristiche morfologiche e, quindi, in particolare dalla ridotta altezza del piano interrato; quest'ultima limita l'utilizzo della superficie interrata ad uso deposito del magazzino al piano terra. Ancora una volta non potendo operare, per carenza di dati utili, una comparazione con l'insieme dei beni presi a confronto, possiamo valutare la caratteristica in parola rispetto alle indicazioni fornite in letteratura. Queste suggeriscono una riduzione anche del 10% della superficie del piano; nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari proprio al 10%.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali commerciali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli al commercio, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli al commercio. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via, rispetto ad una visibilità intermedia o addirittura nulla; classificata "buona" la posizione commerciale dell'immobile in esame (requisito presente nel 38% degli immobili campione), si riscontra che tale caratteristica

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

interviene rispetto alla media della zona in incremento del valore specifico, quantificabile in misura percentuale che al massimo risulta pari al 3,58%. Pertanto, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio a tale valore percentuale: 3,58.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recenti interventi edilizi su limitate parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento agli *spazi condominiali (o in comune)*, si è ritenuto che l'inesistenza di specifiche superfici o volumi condominiali ad uso comune, peraltro non frequenti nei locali terranei appartenenti ad altri edifici della zona, corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato non è occupato da terzi con un contratto di locazione registrato; pertanto, ai fini della stima economica del cespite, sulla scorta della serie di dati degli immobili di confronto [cfr. all. n. 11], verificato che il mercato predilige locali commerciali in zona con contratto di affitto in essere (per evidenti finalità di immediata rendita degli immobili locati), si riscontra che l'esistenza di un contratto di locazione (indipendentemente se opponibile o non alla procedura), riscontrabile solo su circa il 25% degli immobili campione, incide in maniera incrementale sul valore dell'immobile in esame: l'incremento è quantificabile in misura percentuale fino ad un massimo del 27,45%. Nel caso di specie si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 13,73%.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in "ottime condizioni". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico (si pensi alle finiture delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni del piano terra), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno del locale. Tutto ciò si traduce in un incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale incremento massimo può risultare pari al 25,85% e che l'ottimo stato di conservazione è riscontrabile solo su circa il 18,8% degli immobili di confronto della zona, nella quale, evidentemente, domina uno stato di conservazione di minore livello. Per tale caratteristica si adotta un valore incrementale pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 12,93%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, nel caso specifico, si ritiene che la mancanza di pertinenze corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, tale caratteristica occupa un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene pignorato ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6.1, risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno anche gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 37 c.1 e c.4 del DPR 380/01. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 1.290,00€ oltre ad una stima di 2.000,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Sessa Aurunca. Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3.2, risultano pari a 300,00 €

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.

b) Stima del valore specifico.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti il piano, la versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza, la sua visibilità, la disponibilità e lo stato di conservazione, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$518,02 \text{ €/mq} * 0,8750 * 0,9322 * 0,9000 * 1,0358 * 0,8627 * 1,1293 = \mathbf{383,75 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti la sanatoria degli abusi edili.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 € Pertanto, in dettaglio:

$$1.290,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €}$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del bene sono pari a:

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

Adeguamento impianto idrico/gas: 1.800,00 €

Adeguamento impianto elettrico: 1.225,00 €

A.P.E.: 300,00 €

Per complessivi 3.325,00 €

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$383,75 \text{ €/mq} * 221,40 \text{ mq} = 84.962,25\text{€}$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$84.962,25\text{€} - 3.590,00 \text{€} - 3.325,00 \text{€} = \underline{\underline{\mathbf{€78.047,25.}}}$

5. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub. 6.

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto in precedenza, anche per questo bene la stima economica è effettuata sulla sua effettiva destinazione dell'immobile, prescindendo, per i motivi argomentati, dalla classificazione catastale.

Trattandosi di un immobile a destinazione commerciale, in conformità con il bene stimato in precedenza, per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, come argomentato in precedenza, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

- *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);*
- *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio);*
- *la vetustà;*
- *le condizioni generali del fabbricato condominiale;*
- *gli eventuali spazi in comunione;*
- *disponibilità del bene (stato di possesso, stato locativo, ecc.);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, occorre valutare l'incidenza di questa caratteristica per l'immobile in esame che si sviluppa sia al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota stradale), sia al piano interrato. Non potendo operare, per carenza di dati utili, una comparazione con l'insieme dei beni presi a confronto (di cui si è detto in precedenza [cfr. all. n. 11]), possiamo valutare l'effetto del piano rispetto alle indicazioni fornite in letteratura. Accertato che l'altezza dei soffitti non supera i 4,5m (e quindi l'altezza di piano non è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene), si riconosce che il piano terra dispone solo di un accesso non carrabile dal prospetto principale interno al confine perimetrale del magazzino, mentre il piano interrato non dispone di ulteriori accessi; ciò si traduce in una decurtazione pari al 10% della stima per la superficie del piano terra, nonchè in una decurtazione della superficie utile riferita al solo piano interrato, in misura anche pari al 30%. Pertanto, considerato che la superficie del piano terra è all'incirca  $\frac{1}{4}$  della superficie totale commerciale, operativamente si applica una

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



decurtazione all'intera superficie commerciale dell'immobile pari al 10% del 25% della superficie complessiva, oltre al 30% dei  $\frac{3}{4}$  della superficie totale, ovvero -complessivamente- pari al 25,0%. La caratteristica in esame, valutata sulla scorta delle indicazioni presenti in letteratura e suggeriti nel mandato, è quindi quantificabile in misura di decremento pari al 25,0% sulla superficie totale.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni commerciali o ad un numero ridotto di queste. Come già esposto per il bene precedente, dalla analisi della serie di dati presi in esame [cfr. all. n. 11] è emerso che il mercato predilige locali di piccola quadratura a quelli di maggiori dimensioni, sebbene con minore versatilità commerciale, quale evidente conseguenza che le attività commerciali in zona sono principalmente svolte in negozi non di grandi dimensioni. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla maggioranza degli immobili campione, valutata sulla scorta della serie di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura percentuale fino ad un valore percentuale pari al 27,28%; nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente di incremento pari a 13,64%.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali commerciali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli al commercio, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli al commercio. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via, rispetto ad una visibilità intermedia o addirittura nulla; classificata "buona" la posizione commerciale dell'immobile in esame (requisito presente nel 38% degli immobili campione), si riscontra che tale caratteristica interviene rispetto alla media della zona in incremento del valore specifico, quantificabile in misura percentuale che al massimo risulta pari al 3,58%. Pertanto, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari proprio a tale valore

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

percentuale: 3,58.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recenti interventi edilizi su limitate parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento agli *spazi condominiali (o in comune)*, si è ritenuto che l'inesistenza di specifiche superfici o volumi condominiali ad uso comune, peraltro non frequenti nei locali terranei appartenenti ad altri edifici della zona, corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato non è occupato da terzi con un contratto di locazione registrato; pertanto, ai fini della stima economica del cespite, sulla scorta della serie di dati degli immobili di confronto [cfr. all. n. 11], verificato che il mercato predilige locali commerciali in zona con contratto di affitto in essere (per evidenti finalità di immediata rendita degli immobili locati), si riscontra che l'esistenza di un contratto di locazione (indipendentemente se opponibile o non alla procedura), riscontrabile solo su circa il 25% degli immobili campione, incide in maniera incrementale sul valore dell'immobile in esame: l'incremento è quantificabile in misura percentuale fino ad un massimo del 27,45%. Nel caso di specie si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 13,73%.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in "ottime condizioni". L'evidente recente ristrutturazione

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti, pertanto, si traduce in un incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale incremento massimo può risultare pari al 25,85% e che l'ottimo stato di conservazione è riscontrabile solo su circa il 18,8% degli immobili di confronto della zona, nella quale, evidentemente, domina uno stato di conservazione di minore livello. Per tale caratteristica si adotta un valore incrementale pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 12,93%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, nel caso specifico, si ritiene che la mancanza di pertinenze corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, tale caratteristica occupa un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, considerata la presenza di opere non assentibili, ai fini della stima, sono stati quantificati gli oneri connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

Per tutto quanto argomentato nel par. 2.6.2, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno i costi dell'esecuzione delle opere; in virtù di quanto calcolato e riportato nel computo allegato [cfr. all. n. 13], conformemente a quanto riportato in sintesi nella tab. 6 del par. 2.6, si ha che i costi delle opere complessivamente sono pari a €9.189,34.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3.3, risultano pari a 300,00 €

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

cui al par.2.2.

b) Stima del valore specifico.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti il piano, la versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza, la sua visibilità, la disponibilità e lo stato di conservazione, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$518,02 \text{ €/mq} * 0,7500 * 1,1364 * 1,0358 * 0,8627 * 1,1293 = \mathbf{445,54 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti le opere di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, che complessivamente ammontano a 9.189,34 €

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.3., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile sono pari a:

Adeguamento impianto elettrico: 175,00 €

A.P.E.: 300,00 €

Per complessivi 475,00 €

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$445,54 * 34,29 \text{ mq} = 15.277,57 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$15.277,57 \text{ €} - 9.189,34 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 475,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€}5.313,23.}}$$

6. Immobile di cui al Fg. 42 p.lla 5070 senza sub.

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto per i precedenti immobili, per fare fronte alle evidenti disomogeneità dei beni esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);
- visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole);
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato;
- gli eventuali spazi in comune;
- disponibilità del bene (stato di possesso, stato locativo, ecc.);
- stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*

- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*

- *eventuale situazione debitoria nei confronti della eventuale comunione.*

In merito al *piano*, occorre valutare l'incidenza di questa caratteristica per l'immobile in esame che si sviluppa esclusivamente al piano terra; la parte coperta del deposito, inoltre non presenta coperture ad altezza superiore a 4,5m (e quindi l'altezza di piano non è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene). È indubbia la condizione di vantaggio per l'immobile in esame che consiste nell'accesso carraio situato ad un piano terra fronte strada che, tuttavia, si traduce in una incidenza nulla della stima per la superficie, dal momento che immobili simili in zona presentano analoga caratteristica. Pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni, anche commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di dati presi in esame [cfr. all. n. 11] è emerso che il mercato predilige locali di grande quadratura a quelli di minori dimensioni, quale evidente conseguenza che gli immobili adibiti a deposito in zona sono principalmente di piccole dimensioni. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla totalità del campione rappresentativo (sebbene la serie di immobili presi a confronto è costituita solo da tre immobili) premia gli immobili di maggiori dimensioni, lasciando ininfluente l'incremento di stima per quelli di piccole dimensioni. Tale caratteristica, per l'immobile in esame, dunque gioca un ruolo di *"neutralità"*.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali non residenziali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con buona visibilità dalla pubblica via, rispetto ad una visibilità intermedia o addirittura nulla; classificata "nulla" la posizione dell'immobile in esame (requisito presente nel 66,6% degli immobili campione non locati), si riscontra che tale caratteristica interviene rispetto alla media della zona in decremento del valore specifico, quantificabile in misura percentuale che al massimo risulta pari al 18,75%. Pertanto, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio: 9,38%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in un ordinario stato di conservazione, all'apparenza in linea con il costruito adiacente. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento agli *spazi condominiali (o in comune)*, si ritiene che l'inesistenza di un contesto condominiale o comunque di spazi condivisi ad uso comune, peraltro assolutamente non frequenti nei locali terranei appartenenti ad altri edifici della zona, corrisponda a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato non è occupato da terzi con un contratto di locazione registrato; pertanto, ai fini della stima economica del cespite, dato che l'esiguo numero di immobili di confronto non consente di riscontrare informazioni sulla predilezione di immobili locati o liberi, si ritiene non rilevante tale caratteristica. Pertanto, ai fini del valore da stimare, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di "*neutralità*".

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

ritiene che la stima del bene, rispetto a quelli di confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni “da ristrutturare”, trattandosi di un deposito ultimato solo al rustico, privo di impianti interni, di intonaci e di finiture alle pareti ed al pavimento. La necessità di ultimazione delle opere edili, in termini di stima, si traduce in un costo a detrarre rispetto ad un immobile ultimato. Dal campione di immobili preso a confronto si registra che la condizione “da ristrutturare” è riscontrabile su uno dei tre campioni in confronto; questo incide con una percentuale di decurtazione abbastanza elevato e pari al 49,20%. Tale valore non deve sorprendere, dal momento che andrebbe interpretato rapportando un costo di finitura, intonacatura e posa di impianti che al massimo può incidere fino al valore percentuale sopra riportato; ciò atteso il contenuto costo dei locali da adibire a deposito presenti in zona. Pertanto, per tale caratteristica si ritiene opportuno adottare un valore percentuale di decremento pari ad un valore medio, ovvero pari al 24,60%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, nel caso specifico, si ritiene che la presenza di una corte perimetrale pertinenziale corrisponda ad uno standard ricorrente e di “normalità” rispetto al valore medio di zona e, pertanto, anche tale caratteristica occupa un ruolo di *neutralità* sulla stima dell’immobile.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l’edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, nel caso di specie non occorre quantificare nessuna incidenza della presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*, dal momento che, per quanto argomentato nel par. 2.6.3, nessuna opera in difformità è stata riscontrata nell’immobile; ne consegue che il deprezzamento del valore dell’immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore “pieno” del bene è unicamente ascrivibile al saldo degli oneri concessori richiesto dall’Amministrazione comunale di Sessa Aurunca e pari a 2.406,23€

Come esposto nel par. 2.3.4., l’inesistenza di difformità tra lo stato di fatto e la sua

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



rappresentazione planimetrica catastale non impone alcun aggiornamento; pertanto non sono da prevedere costi da portare in decurtazione nella stima economica.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, non trattandosi di immobile in condominio, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione eventuali importi risultanti a *debito*; inoltre, per quanto esposto nel par. 2.2.2, nella stima economica del bene non sono da computare i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica.

b) Stima del valore specifico.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti la sua visibilità e lo stato di conservazione, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$285,07 \text{ €/mq} * 0,9062 * 0,7540 = \mathbf{194,78 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti la sanatoria degli abusi edili.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3.4 non ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale. Pertanto, in dettaglio:

$$1.762,71 \text{ €} + 250,00 \text{ €} + 361,52 \text{ €} + 32,00 \text{ €}$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.4., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in esame sono nulli, al pari di quelli inerenti l'attestazione di prestazione energetica.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse, ecc.).

Nel caso di specie non sussiste un condominio ed entrambi gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutato.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$194,78 \text{ €/mq} * 89,71 \text{ mq} = 17.473,71 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui al sottoparagrafo c) si ha:

$$17.473,71 \text{ €} - 2.406,23 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€15.067,48.}}}$$

2.12.II. Analisi del terreno rustico (punto n.5 del par. 1.3).

Nel presente sottoparagrafo è trattata la stima del solo bene classificato nel catasto terreni ed identificato con i seguenti riferimenti:

- - CT di Sessa Aurunca: Foglio **42**, part.IIa **5071**, qualità/classe **seminativo arborato**, di classe **3**, consistenza are **18** centiare **53**, reddito dominicale **18,18€** reddito agrario **9,09€**

a) Calcolo della superficie.

Ai fini della valutazione della consistenza immobiliare, la superficie del suolo è stata desunta dagli atti di provenienza del bene e successivamente verificata speditivamente in sito in occasione del sopralluogo eseguito.

Il suolo ispezionato è apparso non coltivato e non produttivo per carenza di colonizzazione; sulla quasi totalità della sua superficie si è riscontrata la presenza di vegetazione spontanea che comunque non ha richiesto, preliminarmente all'accesso, l'apertura di sentieri a mezzo di decespugliatori.

b. Stima del valore dell'immobile.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

1. Introduzione.

Anche per questi immobili se ne determina il valore venale, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale il cespite in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Come per i beni edificati, nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno sono i seguenti:

- *Metodo del confronto di mercato;*
- *Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;*
- *Metodo dei costi.*

Lo standard di riferimento per l’attività valutativa è costituito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall’ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato; il suolo, inoltre, è ubicato peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

Per la stima economica del terreno pignorato si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono comunque disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare comunque attivo (non completamente inerte). Il metodo estimativo

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi peculiarità analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni contenute e principalmente in funzione sia delle caratteristiche intrinseche che delle estrinseche del bene; pertanto, per fare fronte alle disomogeneità dei suoli esistenti in zona, sono state analizzate entrambe le caratteristiche (le più ricorrenti in letteratura) dei beni pignorati che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore economico.

A nessun terreno si può attribuire un valore, se dapprima non si siano conosciute, apprezzate e valutate le caratteristiche che lo distinguono. La conoscenza delle caratteristiche deve essere effettuata nel duplice aspetto della loro realtà all'attualità e delle previsioni, che può fare il mercato, relativamente alla loro evoluzione nel tempo.

L'analisi delle caratteristiche dei fondi rustici porta in primo luogo a rilevare le condizioni che dipendono dalla zona ove il fondo è ubicato. Queste caratteristiche sono definite estrinseche, perché relative all'ambiente ove il suolo insiste. Le altre caratteristiche, intrinseche, sono relative alla situazione interna del fondo. Alcune caratteristiche estrinseche possono variare nel tempo indipendentemente dalla volontà del proprietario. Invece le caratteristiche intrinseche dei fondi variano per iniziativa del proprietario.

Le caratteristiche estrinseche devono essere analizzate nella loro realtà presente e nella loro possibilità di variare nel tempo, rilevandone le conseguenze sui valori. Tra le caratteristiche estrinseche si comprendono le condizioni fisico-ambientali, cioè il clima, il microclima e lo stato d'inquinamento della zona. Sono anche estrinseche le condizioni del mercato ed il livello dei prezzi, relativamente a tutte le spese necessarie per la conduzione del fondo (lavoro, materiali, attrezzature, capitali); inoltre si devono considerare le condizioni dell'ambiente tecnico (livello della tecnica e dell'organizzazione) e le condizioni sociali, igieniche ed urbanistiche.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

Le caratteristiche estrinseche influenzano, in maniera determinante, la rendita dei fondi; inoltre, influenzano i vantaggi, o gli svantaggi accessori della proprietà che complessivamente costituiscono la desiderabilità dei fondi.

Pertanto, la valutazione del suolo pignorato si è basata sul prezzo unitario per Ha (ettaro) per il bene oggetto di stima, valutando, quali caratteristiche estrinseche, gli aspetti più ricorrenti nella zona di ubicazione ed incidenti nella stima:

- *condizioni fisico-ambientali (la temperatura, l'umidità, i venti, l'irraggiamento, la presenza di inquinanti, il microclima);*
- *condizioni dell'ambiente tecnico della zona dove è ubicato il fondo in relazione alle condizioni economiche (livello della tecnica agricola, costi manodopera, costi dei mezzi di produzione e dei seminativi, costi dei trasporti);*
- *condizioni sociali, economiche e di mercato dove è ubicato il fondo;*
- *qualunque condizione che influenza la rendita dei fondi o che influenzi il rapporto tra domanda ed offerta (condizioni che possono favorire l'abbandono dei suoli, l'instabilità idrogeologica, eccessiva frammentazione dei suoli, ecc.)*

Nell'ambito di una stessa zona, i fondi rustici hanno generalmente valori diversi perché le condizioni intrinseche manifestano delle diversità anche notevoli da un suolo all'altro. Le caratteristiche intrinseche, dunque, influenzano sia la produttività dei fondi, cioè l'entità della rendita, sia la desiderabilità. Pertanto la stima dei terreni è avvenuta analizzando le caratteristiche intrinseche più ricorrenti in letteratura e riconosciute nella zona di ubicazione:

- *caratteristiche planimetriche, morfologiche e di ampiezza (planimetria, regolarità della forma del fondo, ampiezza in funzione delle specie di coltivazione)*
- *caratteristiche di attitudine alla coltivazione (proprietà fisico-chimiche e fisico-meccaniche del terreno, fertilità, reazione chimica e proprietà delle acque irrigue);*

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

- *opere di miglioramento fondiario (sistemazioni del terreno, lo stato dei suoli, la presenza di viabilità interna, presenza di impianti elettrici, irrigazione, ecc.)*

Orbene, ipotizzando comuni solo le ricorrenti caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) riconosciute sia nel suolo oggetto di valutazione, sia in quelli di comparazione (ad esempio tutti i suoli rimanenti ubicati nella stessa zona del Comune di Sessa Aurunca), l'attenzione è da porre esclusivamente solo su quelle caratteristiche riconosciute nel terreno oggetto della stima, ma non negli altri; in tal modo appare evidente che si può ottenere una maggiore calibrazione della stima dei beni in analisi, dal momento che il valore economico che ne deriva tiene conto di parametri correttivi non altrimenti riconosciuti negli altri suoli e, quindi, nel valore medio dei terreni nella particolare zona osservata del territorio comunale di Sessa Aurunca.

Pertanto, ritenendo che tra tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche elencate in precedenza solo quelle sotto riportate operino sulla differenziazione del valore economico specifico del suolo pignorato rispetto ad un valore medio di riferimento, si procede considerando solo le seguenti peculiarità:

- a) *l'instabilità idrogeologica;*
- b) *la regolarità morfologica dei suoli (nel senso opposto, ovvero dell'irregolarità);*
- c) *il posizionamento reciproco rispetto alle proprietà confinanti;*
- d) *l'assenza di impianti.*

Al costo specifico andranno eventualmente dedotte tutte le spese conseguenti allo stato in cui si ritrova il terreno oggetto della stima (abbandono, presenza di vegetazione spontanea abbondante, ecc. ecc.). Inoltre, attesa la consistenza dei terreni locati, la durata del contratto di fitto e le sue caratteristiche, si ritiene che nella determinazione del valore economico si possa prescindere dalla locazione in essere.

In merito all'instabilità idrogeologica si osserva che le particelle oggetto di pignoramento pur non prossime ad un'incisione naturale sulle pendici di rilievi, non espone in misura rilevante i suoli, in questa frazione del Comune, al rischio di alluvionamenti; ciò per i terreni esposti, sia

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

pur in assenza di opere di difesa del suolo, non si traduce nè in significativi danni conseguenti ad erosioni, asportazioni, alterazioni morfologiche ed instabilità, nè in rilevanti danni diretti al soprasuolo e diminuzione di fertilità (caratteristica quest'ultima ricorrente nei suoli per la presenza proprio del Roccamonfina). Pertanto, attesa anche la locale leggera pendenza di tutti i suoli, si ritiene che si possa prescindere da tale caratteristica, che quindi in termini parametrici gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

La riduzione del valore di un suolo in riferimento all'irregolarità morfologica è anche condizionata dall'ampiezza complessiva del suolo in oggetto, secondo una proporzionalità diretta; ad una minore estensione del terreno, ovviamente corrisponde una minore riduzione del valore a parità di irregolarità morfologica e viceversa. Se la forma del fondo è regolare, essa si divide facilmente in campi senza residui di pigole; più è irregolare la forma del fondo, maggiore sarà il numero di pigole residue. Se il fondo sviluppa molto in una sola direzione si avranno più spese per i trasporti, più strada da percorrere per recarsi ai lavori, più spese di vigilanza o maggiori difficoltà di difesa di intrusioni estranee. Quanto esposto, per il suolo oggetto di stima, potrebbe avere una ricaduta in misura molto contenuta. Per questi terreni si ritiene che tale caratteristica determini una riduzione del valore al massimo pari all'1%.

In riferimento al posizionamento reciproco rispetto alle proprietà confinanti si osserva che le particelle oggetto di pignoramento sono disposte in leggera pendenza trasversale verso valle. Il posizionamento reciproco incide sulla valutazione di un suolo dal momento che eventi naturali (si pensi ad incendi o ad allagamenti) possono causare danneggiamenti più o meno rilevanti in funzione del posizionamento dei suoli. In linea generale, in assenza di specifici problemi di allagamento o esposizione a particolari altri rischi naturali, le stime economiche vedono attribuite un valore "pieno" ai suoli ubicati più in basso in quanto più umidi e più ricchi di humus. Nel caso del terreno in oggetto, considerata la sua contenuta estensione, una decurtazione economica del valore dei beni riguarda certamente tutti i suoli analizzati, ma in misura al massimo pari all'1%.

In merito alla assenza di impianti in un suolo si osserva che in tutti i terreni non è stata rilevata la presenza di impianto di elettrificazione; nessun impianto irriguo, inoltre è presente all'interno dei suoli ispezionati e nessun suo componente è stato rinvenuto (pozzi, serbatoi

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

consortili, opere per il trasporto dell'acqua, canalizzazioni, condutture ecc.). Per questi terreni si ritiene che tale caratteristica determini una riduzione del valore pari al 2,5%.

Si ritiene importante precisare che quanto stimato nel seguito è svolto in conformità a due ipotesi basilari riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica [cfr. all. n. 09] rilasciato dall'Amministrazione Comunale (prot. 35233 del 17/10/2022): la prima è che il terreno ricade nell'ambito della zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Sessa Aurunca; la seconda è che in virtù delle norme dettate dal vigente strumento urbanistico non è consentita la realizzazione di fabbricati ex novo che comportino nuova edificazione, se non negli strettissimi limiti degli standard urbanistici imposti dal piano nelle zone agricole.

Per la stima del suolo, oltre ai valori medi unitari di mercato, si sono consultate anche tre fonti dei dati al fine di poter comporre un costo unitario che comprenda valori di mercato e valori agricoli specifici classificati da organismi ufficiali; le banche dati di riferimento sono:

1. i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2021 redatti dalla Direzione Generale 7 della Giunta della Regione Campania: direzione generale per le politiche agricole, alimentari e forestali, pubblicati sul Bollettino della Regione Campania e sul sito internet istituzionale della Giunta e del Consiglio;
2. i valori agricoli medi della provincia di Caserta, aggiornati all'annualità 2018 a cura dell'Ufficio del Territorio di Caserta e sul sito web dell'Ente.

La stima economica dei terreni è determinata tenendo conto delle colture ricorrenti sui fondi, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, la stima è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ove si trova il fondo.

La vocazione agricola principale dei suoli presenti nella zona in cui sono ubicati i terreni pignorati è sia uliveto, sia castagneto (grazie alla fertilità del complesso Roccamonfina); tuttavia, allo stato, l'evidente assenza di colonizzazione ed il conseguente abbandono dei suoli non ha consentito il mantenimento e la presenza su tutte le particelle di uliveti e castagneti, ad eccezione di essenze residuali al pari degli appezzamenti limitrofi alle particelle in oggetto.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, si ricavano le quotazioni dei valori specifici riportate in tabella per beni analoghi

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*



al suolo in esame e ricadenti nel medesimo contesto urbano, espresse in termini di valore economico unitario:

	Operatori commerciali	Regione Campania	Agenzia delle Entrate
Valore medio assoluto di mercato per terreni agricoli. Qual.: seminativo (fonte: immobiliare.it) (tra parentesi con decurtazione del 15%).	43.503,65 €Ha <b>(36.978,10 €Ha)</b>	-	-
Valore fondiario medio unitario della Regione Campania (annualità 2021). Qualità: seminativo arborato	-	23.428,00 €Ha	-
Valore agricolo medio unitario della AdE: Ufficio del Territorio di Caserta (annualità 2018). Qualità: seminativo arborato	-	-	26.329,00 €Ha

Tab. 16: Fonti utilizzate e valori proposti per il suolo di cui al Fg.42 p.la 5071.

Dai 3 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per un terreno classificato seminativo arborato: *28.911,70 €/Ha*.

## 2. Stima del suolo.

Nella seguente tabella sono indicati i valori unitari per ettaro adottati, il valore “pieno” della particella in relazione alla sua entità, la variazione del valore in funzione delle caratteristiche intrinseche e/o estrinseche di cui alle lettere *a), b), c) e d)* del precedente sottoparagrafo 1) e la rilevanza dei costi incidenti sulla conservazione.

Part.la	qualità	val. unit. x Ha (€Ha)	superficie (Ha)	val. “pieno” (€)	caratt. a)	caratt. b)	caratt. c)	caratt. d)	prod	Totale (€)
5071	seminativo arborato	28.911,70	0,1853	5.357,34	1,00	0,990	0,990	0,975	0,956	4.894,20
<b>Tot</b>			<b>0,1853</b>	<b>5.357,34</b>						<b>4.894,20</b>

Tab. 17. Stima

Al valore calcolato occorre sottrarre i costi per la rimozione del piccolo volume adibito un tempo a ricovero attrezzi ed oggi abbandonato; gli oneri per detta rimozione, come anticipato, sono pari a 2.000,00 € per cui si ha:

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

4.894,20 €– 2.000,00 €= **2.894,20 €**

**2.12.c. Calcolo di verifica della stima dell'appartamento di cui al punto 1 par. 1.3.**

A puro titolo di convalida della stima eseguita per il solo appartamento di cui in catasto al Fg. 57 p.lla 343 sub.5, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico.

In Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene. Ne consegue la prassi consolidata di valutazioni fondate sull'attribuzione di un prezzo, quale valore economico più probabile del bene, basate su un singolo e significativo parametro che consente, attraverso considerazioni anche dettate da esperienza e conoscenza del mercato, la definizione del corrispondente valore economico di un immobile.

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il “*Market Comparison Approach*” (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Rinviano per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull'asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusesi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei “prezzi marginali”;
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i “comparables” e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

Il calcolo della stima degli immobili costituenti il “lotto n.1” è stato eseguito rapportando ciascun immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e di Cassino, accessibile on line su un sito web dedicato.

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all’asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono ubicati nei Comuni di Cellole e di Sessa Aurunca, non proprio nelle immediate vicinanze del cespite in esame per assenza di immobili di confronto posti all’asta, ma comunque non eccessivamente distanti dalla frazione S. Castrese e comunque tutti posizionati in un contesto comparabile al sito in cui è presente l'appartamento pignorato di cui al punto 1) del par. 1.3; essi sono: 1) appartamento sito in via Casarinoli in Sessa Aurunca; 2) appartamento sito in via Ortale San Castrese in Sessa Aurunca; 3) appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 4) ulteriore appartamento sito in via Punta a Fiume in Sessa Aurunca; 5) appartamento sito in Corso Lucilio in Sessa Aurunca; 6) appartamento sito in via Vanvitelli in Cellole; 7) appartamento sito in via Benedetto Croce in Cellole. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) la qualità dell'ubicazione dell'edificio; d) la panoramicità; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 12] che dettagliano il calcolo del valore del bene oggetto di stima.

Consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto- della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si è ricavato un valore unitario a mq del bene leggermente difforme (solo qualche punto percentuale) rispetto a quello calcolato nel sottoparagrafo *b-3 del paragrafo 2.12.I*; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra argomentate.

**2.12.d. Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione dei valori a base d'asta.**

Lotto n.3

<p>Valore intero di mercato del "lotto n.3":  <b>euro <u>173.037,88</u> (centosettantatremilatrentasette/88)</b></p>
--

Lotto n.4

<p>Valore intero di mercato del "lotto n.4":  <b>euro <u>78.047,25</u> (settantottomilaquarantasette/25)</b></p>
--

Lotto n.5

<p>Valore intero di mercato del "lotto n.5":  <b>euro <u>5.313,23</u> (cinquemilatrecentotredici/23)</b></p>
--

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
 n. XXXX

Lotto n.6

Valore intero di mercato del "lotto n.6":  
**euro 15.067,48 (quindicimilasessantasette/48)**

Lotto n.7

Valore intero di mercato del "lotto n.7":  
**euro 2.894,20 € (duemilaottocentonovantaquattro/20)**

Sulla scorta dei valori di mercato determinati, a fronte dell'analitica stima economica eseguita, comprensiva delle correzioni e degli adeguamenti apportati, lo scrivente propone, perché dettato dai quesiti del mandato, 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 al valore di mercato determinato una riduzione (in ogni caso mai inferiore al 10%, come indicato nel mandato) in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In merito si osserva che, come argomentato in precedenza, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità risulta fortemente mitigata per effetto degli adeguamenti e delle correzioni computati in sede di stima. Pertanto, ritenendo che sui valori di mercato sopra determinati possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si ritiene che la riduzione proposta (che per quanto riportato nel mandato non deve essere inferiore al 10%), qualora il G.E. ne ribadisca la necessità, si possa attestare pari al valore minimo suggerito, ovvero pari proprio al 10%.

In definitiva, in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), il valore per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, è pari a:

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX

Valore a base d'asta del "lotto n.3":

**euro 155.734,09 (centocinquantacinquemilasettecentotrentaquattro/09)**

Valore a base d'asta del "lotto n.4":

**euro 70.242,53 (settantamiladuecentoquarantadue/53)**

Valore a base d'asta del "lotto n.5":

**euro 4.781,91 (quattromilasettecentoottantuno/91)**

Valore a base d'asta del "lotto n.6":

**euro 13.560,73 (tredicimilacinquecentosessanta/73)**

Valore a base d'asta del "lotto n.7":

**euro 2.604,78 €(duemilaseicentoquattro/78)**

**2.13. Quesito n.13.**

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento per intero di tutti i cespiti intestati all'esecutato; pertanto, si è proceduto alla stima del bene solo per intero.

**2.14. Quesito n.14.**

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e della consorte sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX risulta essere in Sessa Aurunca frazione S. Castrese loc Castagna n.13, come attestato dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 5/08/2022 [cfr. all. n. 01]. Tale residenza risulta protratta ininterrottamente sino allo stato attuale a decorrere dal 25/10/1981.

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

Come provato dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca in data 5/08/2022 [cfr. all. n. 01], i sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno tra loro contratto matrimonio in Napoli in data 6/06/1990; detto certificato non riporta annotazioni nè inerenti separazioni legali o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nè provvedimenti di omologazione di separazione consensuale, nè dichiarazioni rese dai coniugi in merito alla scelta del regime patrimoniale della separazione dei beni.

*ing. XXXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

**3. Proposta di accorpamento dei lotti in vendita.**

In relazione allo stato dei luoghi ed alla morfologia dei beni pignorati, accertata la stima economica di ognuno di questi, al fine di incontrare una loro concreta appetibilità sul mercato, includendo anche i due lotti della originaria proc. esec. 208/20 (oggetto di stima nella precedente relazione peritale), si propone l'accorpamento dei singoli lotti in macro-lotti di vendita, così composti:

<i>denominazione del macro-lotto</i>	<i>composizione del macro-lotto:</i>	<i>valore di mercato del macro-lotto €</i>	<i>totale valore di mercato €</i>	<i>valore a base d'asta del macro-lotto €</i>	<i>totale valore a base d'asta €</i>
LOTTO "A"	"lotto n.2" "lotto n.3"	17.828,31 + 173.037,88	<b><u>190.866,19</u></b>	16.045,48 + 155.734,09	<b><u>171.779,57</u></b>
LOTTO "B"	"lotto n.1" "lotto n.4" "lotto n.5"	229.106,52 + 78.047,25 + 5.313,23	<b><u>312.467,00</u></b>	206.195,87 + 70.242,53 + 4.781,91	<b><u>281.220,31</u></b>
LOTTO "C"	"lotto n.6" "lotto n.7"	15.067,48 + 2.894,20	<b><u>17.961,68</u></b>	13.560,73 + 2.604,78	<b><u>16.165,51</u></b>

Tab.: 18. Composizione dei "macro-lotti" di vendita e sintesi del loro valore di mercato e a base d'asta.

ing. XXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX



**4. Allegati.**

Le risposte ai quesiti posti al sottoscritto Esperto risultano dalla presente relazione espositiva, completata dai sotto elencati allegati:

1) Certificati anagrafici rilasciati dalla Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca (CE):

- certificato di residenza storica del sig. XXXXXXXX XXXXXXX;
- certificato di residenza storica della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2) Documenti catastali e stralci cartografici:

- planimetria catastale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.5;
- planimetria catastale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4;
- planimetria catastale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.6;
- planimetria catastale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.42, p.lla 5070;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.3;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.2;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.5;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.6;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.42, p.lla 5070;

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli  
n. XXXX*

- visura catastale storica dell'immobile di cui al CT S. Aurunca Fg.42, p.lla 5071;
- soppressione registrazione catastale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.3;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al CT S. Aurunca Fg.42, p.lla 141;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al CT S. Aurunca Fg.42, p.lla 5070;
- visura catastale storica informatizz. dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.3;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 7, sub.3;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 7, sub.4;
- visura catastale storica dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 5071, sub.1;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.5;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.6;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al NCEU S. Aurunca Fg.42, p.lla 5070;
- visura catastale attuale dell'immobile di cui al CT S. Aurunca Fg.42, p.lla 5071;
- estratto della copia del frazionamento prot. n.409 in data 20/04/1996;
- vax Sessa Aurunca Foglio 57 e Foglio 42.

3) Atti notarili:

- atto di donazione e vendita del Notaio Lucio Visco del 14/05/1987 rep.18692, racc.4420;
- atto di donazione del Notaio Lucio Visco del 14/01/1999 rep.52224, racc.12659;
- atto di donazione e cessione del Notaio Paolo Gramegna del 16/12/1961 rep. 11387;
- atto di compravendita del Notaio XXXXXXXX Girfatti dell' 1/08/1968 rep. 30110,

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

racc. 5766.

- 4) Stralci cartografici:
  - sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI in zona via Castagna;
  - sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI in zona Filaro;
  - cartografia in scala di dettaglio del Comune di Sessa Aurunca fraz. S. Castrese;
  - cartografia in scala di dettaglio del Comune di Sessa Aurunca fraz. Filaro.
- 5) Comunicazione del Custode Giudiziario, raccomandata A/R e Verbale di accesso del 18/07/2022.
- 6) Stralci di alcune cartografie tematiche del vigente Programma di Fabbricazione, del vigente Regolamento edilizio e delle cartografie del rischio della competente Autorità di Bacino Distrettuale:
  - stralcio del Regolamento edilizio annesso al Programma di Fabbricazione vigente;
  - stralcio della planimetria del PdF, Tav.n.52: frazione di San Castrese 1:2.000;
  - tabella delle tipologie edilizie previste dal PdF e relativi standard urbanistici;
  - stralcio della cartografia del PsAI-ri (PsDA) della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno;
  - stralcio della cartografia del PsAI-rf della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno;
  - Tav.2.A.8 del PRG (non vigente) del Comune di Sessa Aurunca: “Sistema infrastrutturale e regime vincolistico” 1:5.000 e relativa legenda.
- 7) Rilievo planimetrico di dettaglio dello stato di fatto e confronti tra lo stato e le planimetrie delle concessioni edilizie in sanatoria, confronti tra lo stato attuale e le planimetrie catastali;
  - rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.IIa 343, sub.5;
  - rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.IIa 343, sub.4;
  - rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.IIa 343, sub.6;
  - rilievo immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.42, p.IIa 5070;

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

- planimetria di confronto tra lo stato attuale, la planimetria di cui alla C.E. n. 45B/1994 e la planimetria catastale (immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.5);
  - planimetria di confronto tra lo stato attuale, la planimetria di cui alla C.E. n. 45B/1994 e la planimetria catastale (immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4);
  - planimetria di confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale (immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.6);
- 8) Esito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, su:
- sig. XXXXXXXX XXXXXXXX;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.5;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.6;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.2;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.3;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.42, p.lla 5070;
  - immobile di cui al CT Sessa Aurunca Fg.42, p.lla 5071;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 343, sub.4;
  - immobile di cui al NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.lla 5071, sub.1;
- 9) Nota e documentazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Sessa Aurunca:
- fascicolo inerente la pratica edilizia n.101/1975 del Comune di Sessa Aurunca;
  - fascicolo inerente la concessione edilizia in sanatoria n.45B del 22/06/1994 del Comune di S. Aurunca;
  - fascicolo inerente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria n.1077/19 del Comune di Sessa Aurunca;
  - fascicolo inerente la concessione edilizia in sanatoria n.329/02 del Comune di Sessa Aurunca;
  - nota di riscontro alle richieste di accesso agli atti del CTU del Comune di S. Aurunca

*ing. XXXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

in data 15/11/2022 prot. n.39474 ed istanza di accesso del 28/07/2022 prot.25430;

- certificato di destinazione urbanistica per gli immobili al CT ricadenti nel Fg.42 p.la5071;

- certificato di destinazione urbanistica per gli immobili al NCEU ricadenti nel Fg.42 p.la5070 e nel Fg.57 p.la 343.

- 10) Nota dell'U.T. di Sessa Aurunca-Teano Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate inviata a mezzo pec in data 10/10/2022 prot. 234518.
- 11) Fonti utilizzate (operatori commerciali, OMI e Borsino Immobiliare) nel calcolo della stima economica dei beni pignorati: NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.la 343, sub.5, sub.4 e sub.6, nonché Fg.42, p.la 5070 e p.la 5071.
- 12) Tabelle di sintesi del modello M.C.A. "Market Comparison Approach" multiparametrico applicato per la verifica delle stime del valore di mercato degli immobili: NCEU Sessa Aurunca Fg.57, p.la 5086, sub.1 e sub.2.
- 13) Computo metrico estimativo delle opere necessarie per il ripristino dell'immobile di cui al NCEU Fg.57 p.la 343 sub 6.

Allegato Fotografico.

L'Esperto Nominato.

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*

**Indice.**

1. Introduzione. ....	pag.	1
1.1. Mandato. ....	pag.	1
1.2. Premessa. ....	pag.	2
1.3. Beni pignorati. ....	pag.	3
2. Risposte ai quesiti.. ....	pag.	4
2.0. Controllo preliminare. ....	pag.	4
2.1. Quesito n.1. ....	pag.	5
2.2. Quesito n.2. ....	pag.	10
2.2.1. Abitazione di 7 vani, costituita da piano primo e secondo, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2). ....	pag.	15
2.2.2. Abitazione di vani 4,5, costituita da piano seminterrato e terra, censita al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2.). ....	pag.	25
2.2.3. Deposito di mq 30 al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343 sub.6, cat C/2). ....	pag.	31
2.2.4. Deposito di mq 65 sito nella località Filaro/San Castrese, al piano terra, censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2). ....	pag.	34
2.2.5. Appezamento di terreno sito nella località Filaro/San Castrese, esteso mq.1853 e censito al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5071). ....	pag.	37
2.3. Quesito n.3. ....	pag.	38
2.3.1. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.5 (ex sub.3), cat A/2). ....	pag.	40
2.3.2. Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.4, cat A/2.). ....	pag.	43

2.3.3.	Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.57, p.lla 343, sub.6, cat C/2).	pag.	46
2.3.4.	Immobile censito al NCEU del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5070, cat C/2).	pag.	48
2.3.5.	Appezamento di terreno sito nella località Filaro/San Castrese, esteso mq.1853 e censito al NCT del Comune di Sessa Aurunca al Fg.42, p.lla 5071.).	pag.	50
2.4.	Quesito n.4.	pag.	51
2.4.1.	Lotto n.3.	pag.	51
2.4.2.	Lotto n.4.	pag.	53
2.4.3.	Lotto n.5.	pag.	55
2.4.4.	Lotto n.6.	pag.	57
2.4.5.	Lotto n.7.	pag.	58
2.5.	Quesito n.5.	pag.	59
2.6.	Quesito n.6.	pag.	63
2.6.1.	Immobili di cui al “lotto n.3” e “lotto n.4”.	pag.	64
2.6.2.	Immobili di cui al “lotto n.5”.	pag.	72
2.6.3.	Immobili in località Filaro.	pag.	75
2.7.	Quesito n.7.	pag.	78
2.8.	Quesito n.8.	pag.	79
2.9.	Quesito n.9.	pag.	82
2.10.	Quesito n.10.	pag.	82
2.11.	Quesito n.11.	pag.	82
2.12.	Quesito n.12.	pag.	83
2.12.I	Analisi dei beni edificati (punti 1, 2, 3 e 4 del par. 1.3).	pag.	83
2.12.I.a	Calcolo delle superfici commerciali.	pag.	84
2.12.I.b	Stima del valore dei beni edificati.	pag.	90
	1. Metodo di stima e fonte dei dati.	pag.	90
	2. Calcolo dei valori unitari.	pag.	97

3. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub.5. ....	pag.	99
a) Caratteristiche intrinseche del bene. ....	pag.	99
b) Stima del valore specifico. ....	pag.	104
c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie. ....	pag.	104
d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica. ....	pag.	104
e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse). ....	pag.	105
f) Calcolo del valore economico del cespite. ....	pag.	105
4. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub.4. ....	pag.	105
a) Caratteristiche intrinseche del bene. ....	pag.	105
b) Stima del valore specifico. ....	pag.	110
c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie. ....	pag.	110
d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica. ....	pag.	110
e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse). ....	pag.	111
f) Calcolo del valore economico del cespite. ....	pag.	111
5. Immobile di cui al Fg. 57 p.lla 343 sub.6. ....	pag.	111
a) Caratteristiche intrinseche del bene. ....	pag.	111
b) Stima del valore specifico. ....	pag.	116
c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie. ....	pag.	116
d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica. ....	pag.	116



e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse).</i> .....	pag.	116
f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i> .....	pag.	117
6. <i>Immobile di cui al Fg. 42 p.lla 5070 senza sub.</i> .....	pag.	117
a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i> .....	pag.	117
b) <i>Stima del valore specifico.</i> .....	pag.	121
c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ....	pag.	121
d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i> .....	pag.	121
e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile (eventuali conguagli, oneri della comunione per annualità pregresse).</i> .....	pag.	122
f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i> .....	pag.	122
2.12.II <i>Analisi del terreno rustico (punto n.5 del par. 1.3).</i> .....	pag.	122
a) <i>Calcolo della superficie.</i> .....	pag.	122
b) <i>Stima del valore dell'immobile.</i> .....	pag.	122
1. <i>Introduzione.</i> .....	pag.	123
2. <i>Stima del suolo.</i> .....	pag.	129
2.12.c <i>Calcoli di verifica della stima dell'appartamento di cui al punto 1 par. 1.3.</i> .....	pag.	130
2.12.d <i>Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione dei valori a base d'asta.</i> .....	pag.	132
2.13. <i>Quesito n.13.</i> .....	pag.	134
2.14. <i>Quesito n.14.</i> .....	pag.	134
3. <i>Proposta di accorpamento dei lotti in vendita.</i> .....	pag.	136
4. <i>Allegati.</i> .....	pag.	137
<i>Indice.</i> .....	pag.	142

*ing. XXXXXX XXXXXXXX*  
*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli*  
*n. XXXX*