

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°238/2023 R.G.E.

Creditore Procedente	FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
Esecutato	Sig. XXXXXXXX
Ubicazione immobile pignorato	Corso Lucilio n°63 Sessa Aurunca (Ce)
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Emiliano Vassallo
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott. Emiliano Vassallo



1. Premessa

Il sottoscritto arch. Gennaro Ambrosino, con studio tecnico in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Matarazzo n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°2167 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), **relaziona quanto segue.**

Premesso:

- **Che** il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce) - Sezione distaccata di Carinola (Ce) - con decreto n°350/2012 reso in data 17.12.2012, notificato in data 05.02.2013 al sig. XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) a XXXXXXXX, non opposto nei termini di legge e munito della relativa formula in data 12.08.2013, giusto decreto di esecutorietà del 17/07 - 12.08.2013, ingiungeva al sig. XXXXXXXX di pagare, in favore della Unicredit S.p.A., la somma di € 85.882,15 oltre agli interessi legali dalla notifica del ricorso e del decreto sino all'effettivo saldo, nonché alle spese di giudizio liquidate in complessivi € 1.542,00 di cui € 350,00 per spese, oltre ancora al rimborso delle spese generali, IVA e C.P.A. come per legge;
- **Che** in forza al predetto decreto, veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta al n°36242 di registro generale ed al n°4790 di registro particolare sull'immobile sito in Sessa Aurunca (Ce) al Corso Lucilio n°126 riportato al NCEU di detto Comune al Foglio 500 P.lla 5038 Sub 22 Cat. C1 Piano Terra;
- **Che** nel contesto di una operazione di cartolarizzazione avente ad oggetto un portafoglio di crediti pecuniari derivanti, inter alia, da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori classificati a sofferenza di titolarità di UniCredit S.p.A., compresi quelli di cui al presente atto, la società FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal giorno 14.07.2017, dei predetti crediti, ad Essa trasferiti dalla cedente Unicredit S.p.A., come da avviso di pubblicazione di cui alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte II n°93 del 08.08.2017, contrassegnato dal codice redazionale TX17AAB8480 e tra i quali rientra anche quello di cui al presente atto;

- **Che** FINO 2 SECURITISATION S.R.L., ha conferito a doBank S.p.A., con atto in data 20.07.2017 n°60850 di rep. e n°11358 di racc. Notaio Anita Varsallona di Milano registrato a Milano 4 il 21.07.2017 al n°40322 Serie 1T, ampia procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti, ovvero, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzioni parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa mandante;
- **Che** doBank S.p.A. ha, in data 25.06.2019, modificato la propria denominazione sociale in doValue S.p.A., giusta iscrizione del verbale di assemblea straordinaria presso la C.C.I.A.A. di Verona in data 25.06.2019;
- **Che** il mero mutamento di denominazione sociale della società da doBank S.p.A. a doValue S.p.A. non ha comportato la nascita di un soggetto autonomo, nuovo e distinto, rispetto all'impresa originaria, tant'è che risultano invariati il codice fiscale, la partita iva e l'indirizzo della sede sociale;
- **Che** alla luce della precisata cessione, il soggetto legittimato è la FINO 2 SECURITISATION S.R.L. che agisce per il tramite della sua procuratrice doValue S.p.A.;
- **Che** in forza al predetto titolo esecutivo, l'istante notificava l'atto di precetto in data 18.07.2023, ai sensi dell'art.143, c.p.c., per l'importo pari ad € 92.757,14 al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) ad oggi rimasto infruttuoso, nonostante sia decorso il termine di cui all'art.482 c.p.c..

Tanto premesso, la FINO 2 SECURITISATION S.R.L., Creditore Procedente, con sede legale in Viale Brenta n°18/B a Milano (Mi), C.F. e P.IVA: 09966400963, **ha sottoposto a pignoramento,** notificato in data 08.09.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13.10.2023 (R.G. 38409 - R.P. 30429), **il seguente immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX,**

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca (Ce), Corso Lucilio n°126 (oggi n°63), Piano Terra, censito al Catasto**

**Fabbricati del predetto Comune al Foglio 500 P.lla 5038 Sub 22 Cat. C/1 Piano
T.**

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto.

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 12.08.2025, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali, ha presentato il Modulo Controllo Documentazione inserendo la dicitura SI ATTI AL G.E. in quanto mancava la notifica al Creditore Ipotecario, **FEDERIGHI BARBARA S.P.A.** (già FEDERIGHI S.P.A.), che ad oggi non risulta ancora perfezionata.

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare con raccomanda A/R al debitore esecutato, sig. XXXXXXXX, la data stabilita.

Il giorno 26.09.2025, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si è presentato sul posto ed ha riscontrato la presenza dell'esecutato e del suo avvocato, avv. XXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato, mentre il custode ha redatto il verbale a chiusura delle operazioni peritali.

In seguito ha provveduto a reperire tutta la documentazione necessaria per poter espletare il mandato conferitogli attraverso diversi accessi agli uffici competenti.

Infine, per poter definire il corretto valore di mercato dell'immobile pignorato ha effettuato un'approfondita indagine di mercato con la collaborazione delle più importanti Agenzie Immobiliari del Comune interessato.

3. Quesiti posti dal G.E. e relative risposte

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Risposta al quesito n°1

L'immobile oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce), e precisamente:

- **Foglio 500 Particella 5038 Sub 22**, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale totale 31 mq, Rendita € 397,93, Corso Lucilio n°126 (oggi n°63) - Piano Terra.

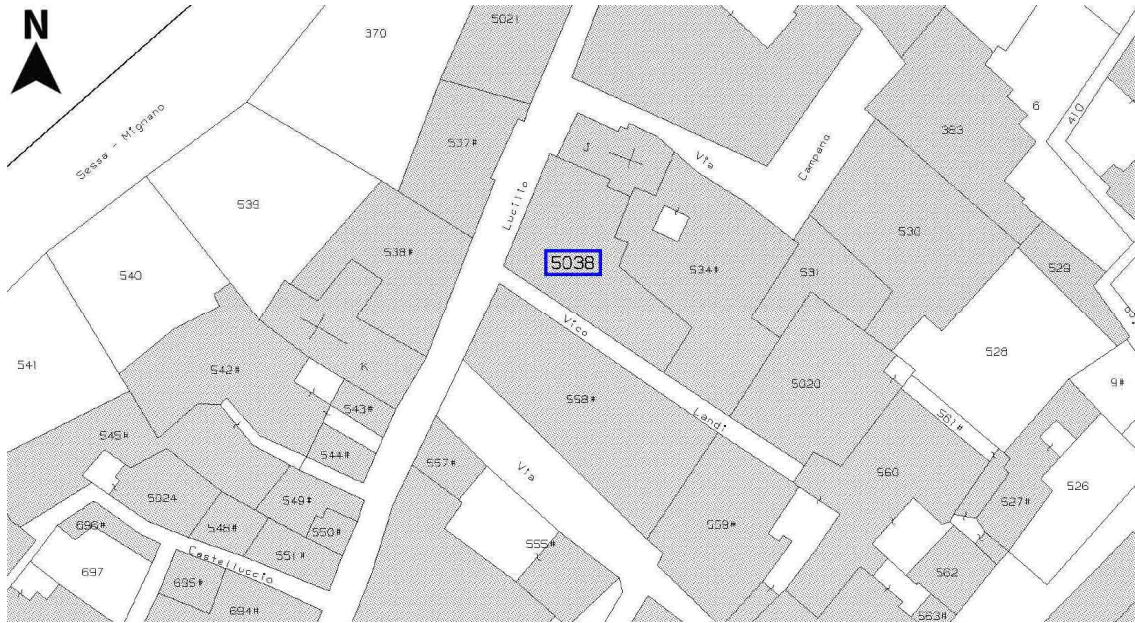
L'immobile risulta al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce) in ditta al sig.:

- **XXXXXXX** (Debitore Esecutato), nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà 12/12 (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni.

Il suddetto bene è intestato al sig. XXXXXXXX in virtù di Atto di Donazione - Accettata - (rep. n°4982 racc. 1175) del 19.06.2003, a rogito del Notaio dott. Sorgenti Degli Uberti Luigi di Sessa Aurunca (Ce), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 25.06.2003 al n°13679 di formalità.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato (quota 1/1 in regime di separazione dei beni), indicati nell'atto di pignoramento del 08.09.2023, trascritto il 13.10.2023 RG 38409 RP 30429, corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Donazione sopra citato.

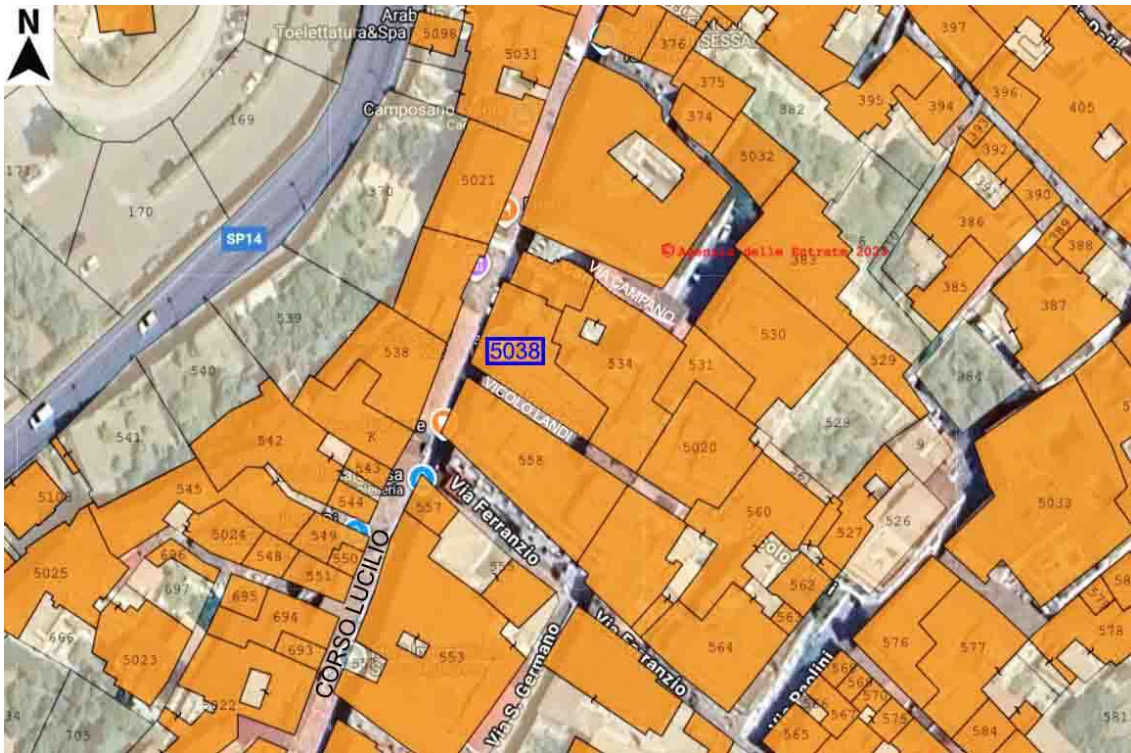
Di seguito, invece, si riportano la mappa catastale, la foto satellitare e la loro sovrapposizione con l'individuazione del bene pignorato.



Mappa catastale - Stralcio Foglio 500 del Comune di Sessa Aurunca (Ce)



Foto satellitare - Stralcio Comune di Sessa Aurunca (Ce)



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Il bene pignorato non è interessato da procedura di espropriazione per pubblica utilità come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Il bene, viste le sue caratteristiche morfologiche e funzionali e, considerata la sua maggiore appetibilità in fase di vendita, **viene individuato come Lotto unico**, così descritto:

LOTTO UNICO sito nel Comune di Sessa Aurunca (Ce) al Corso Lucilio n°63, costituito da locale commerciale al Piano Terra, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 500 P.Ila 5038 Sub 22 Cat. C/1.

L'immobile confina:

- a nord con unità immobiliare Sub 23;
- a sud con unità immobiliare Sub 2;
- ad ovest con strada comunale Corso Lucilio;
- ad est con altra unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°2

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Sessa Aurunca (Ce), di circa 20.000 abitanti, posto a circa 30.00 km da Capua (Ce) ed a circa 40.00 km da Caserta (Ce).

Esso è situato sul Corso principale del paese, Corso Lucilio, al civico n°63, dove troviamo anche il Municipio. L'area, residenziale e commerciale, con costruzioni dalla tipologia simile, è dotata dei servizi di prima necessità.



Foto satellitare - Stralcio Comune di Sessa Aurunca (Ce)

L'immobile oggetto di pignoramento, a destinazione commerciale, è posizionato al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, con copertura a falde, e struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato, presenta due prospetti esterni su strada: uno sul Corso Lucilio (lato Ovest) e uno sul Vico Landi (lato Sud).

Entrambe le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Il fabbricato, per la parte esterna, risulta in sufficiente stato di conservazione.

Di seguito si riportano le foto che ritraggono l'esterno del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte integrante.



Esterno - Vista Sud



Esterno - Vista Nord

L'immobile, ubicato al piano terra, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare, con due camerini i cui tramezzi sono stati realizzati in cartongesso ed hanno un'altezza di 2,20 m, per una superficie utile interna pari a 23,30 mq (30,00 mq lordi). Esso ha accesso diretto dalla strada, Corso Lucilio, e all'esterno è presente una piccola vetrina a muro.

L'immobile, di altezza interna utile pari a 3,50 m, presenta il pavimento in laminato; le pareti ed il soffitto sono intonacati; la porta di ingresso è in ferro e vetro con sopraluce ad arco; la vetrina esterna è in ferro e vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico mentre non vi è il servizio igienico; è presente un condizionatore.

L'immobile, per la parte interna, risulta in buono stato di conservazione.

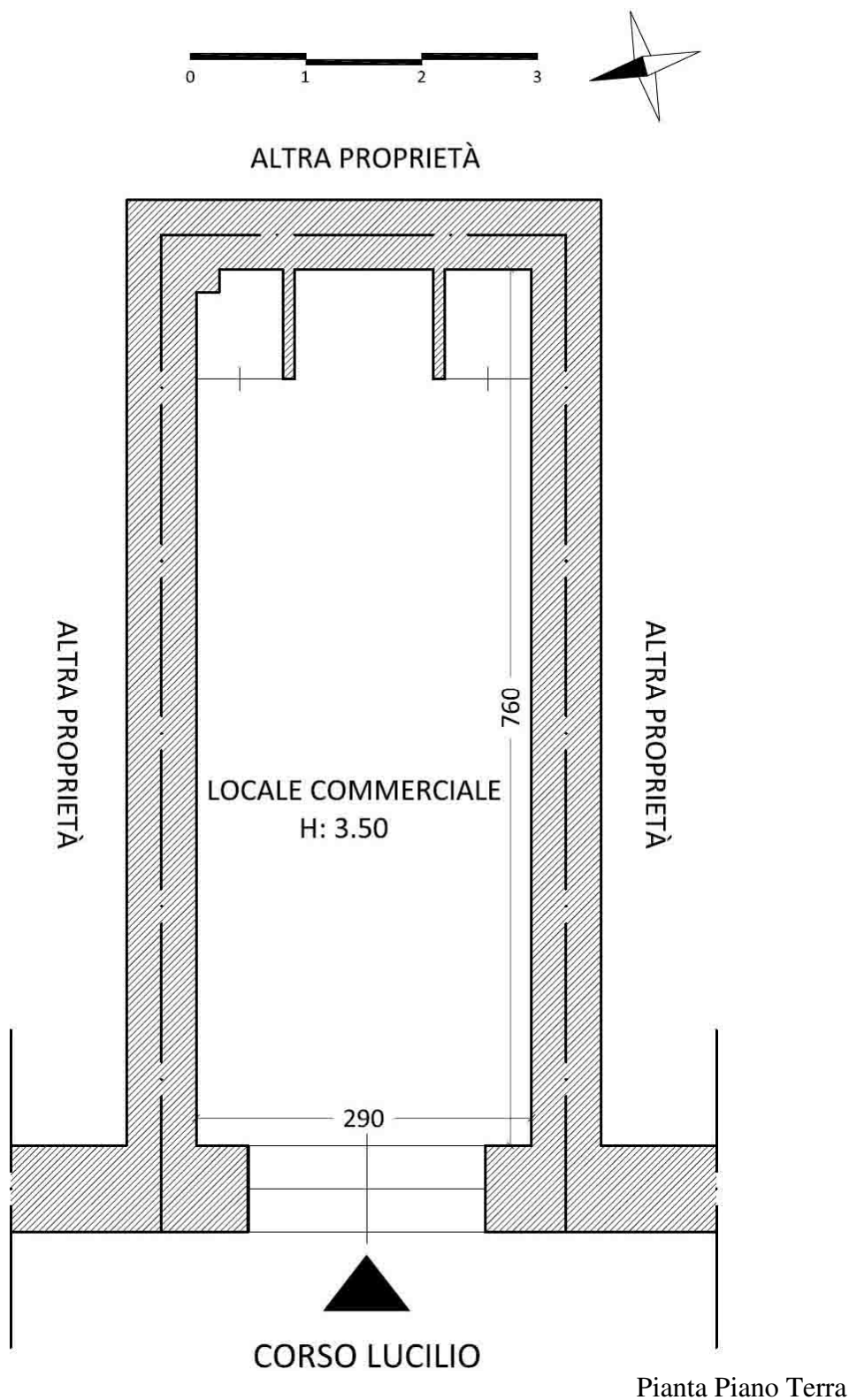
Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Muratura	Sufficiente
Finitura esterna	Intonaco	Sufficiente
Finitura interna	Intonaco	Buono
Pavimenti interni	Laminato	Buono
Porta di ingresso	Ferro e vetro	Buono
Vetrina esterna	Ferro e vetro	Buono
Impianto elettrico	Presente	Sufficiente
Impianto idraulico	Assente	-
Impianto di riscaldamento	Assente*	-
Acqua calda sanitaria	Assente	-

* È presente un condizionatore.

In definitiva, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi, nel complesso, sufficiente.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.





Esterno - Vista Nord



Esterno - Vista Sud



Interno - Vista Est



Interno - Vista Ovest

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

TABELLA 1 - superficie lorda* (compresa la muratura interna ed esterna)

PIANO	Superficie lorda
Piano Terra - Locale commerciale	30,00 mq

TABELLA 2 - superficie commerciale (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso commerciale Piano Terra	30,00 mq
TOTALE		30.00 mq

L'impianto elettrico risulta in buono stato di conservazione ma privo della certificazione di conformità alla normativa vigente.

In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Sessa Aurunca (Ce).

I costi necessari per adeguare l'impianto elettrico esistente alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 1.500,00 €, che non verranno detratti dal valore della stima.

Inoltre l'immobile risulta privo di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per tale certificazione ammontano ad € 300,00, che non verranno detratti dal valore della stima.

Relativamente, invece, alle dotazioni condominiali, come vedremo in seguito, in risposta al quesito n°5, nell'Atto di Donazione del 19.06.2003, si riporta all'art.2 che: *“L'oggetto della presente donazione viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, e con quanto più specificatamente indicato nei titoli di provenienza che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare ed ai quali si fa riferimento per la migliore individuazione dell'oggetto della presente donazione”.*

Si precisa, infine, che come vedremo in risposta al quesito n°11, pur trattandosi di fabbricato composto da più unità immobiliari, non è costituito il condominio.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Risposta al quesito n°3

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce) al Foglio 500 P.lla 5038

- Sub 22 Cat. C/1.

Il Sub risulta intestato al sig.:

- XXXXXXXX (Debitore esecutato), nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), per il diritto di proprietà 12/12 (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni.

Di seguito si riporta la **STORIA CATASTALE** del bene oggetto di pignoramento.

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile pignorato

FOGLIO 500 P.LLA 5038 SUB 22

Dal 26.10.2005 ad oggi

Foglio 53 Particella 5038 Sub 22, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, Rendita € 397,93, Indirizzo: Corso Lucilio n°126 - Piano Terra.

Dati derivanti da: - VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26.10.2005 Pratica n.CE0261066 in atti dal 26.10.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEMANENTO MAPPE (n°86101.13/2005).

Dal 21.09.1993 al 26.10.2005

Foglio 500 Particella 535 Sub 22, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 23 mq, Rendita € 397,93 L. 770.500, Indirizzo: Corso Lucilio n°126 - Piano Terra.

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21.09.1993 in atti dal 22.09.1993 RINUMERAZIONE FOGLIO: DA CU A 500 (n°101223.1/1993)

Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 al 21.09.1993

Foglio CU Particella 535 Sub 22, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 23 mq, Rendita € 397,93 L. 770.500 (già L. 338), Indirizzo: Corso Lucilio n°126 - Piano Terra.

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989.

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 500 PARTICELLA 5038 SUB 22

Dal 26.10.2005 ad oggi

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), per il diritto di proprietà 12/12 in regime di separazione dei beni.

- Dati derivanti da: Atto del 19.06.2003 Pubblico Ufficiale SORGENTI DEGLI UBERTI LUIGI Sede Sessa Aurunca (Ce) Repertorio n°4982 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n°13679.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n°CE0229335 in atti dal 12.08.2003.

FOGLIO 500 PARTICELLA 535 SUB 22

Dal 19.06.2003 al 26.10.2005

XXXXXXX, nato a **XXXXXXX** il **XXXXXXX** (C.F.: **XXXXXXX**), per il diritto di proprietà 12/12 in regime di separazione dei beni.

- *Dati derivanti da: Atto del 19.06.2003 Pubblico Ufficiale SORGENTI DEGLI UBERTI LUIGI Sede Sessa Aurunca (Ce) Repertorio n°4982 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n°13679.1/2003 Reparto PI di CASERTA-SMCV - Pratica n°CE0229335 in atti dal 12.08.2003.*

Dal 21.09.1993 al 19.06.2003

XXXXXXX, nata a **XXXXXXX** il **XXXXXXX** (C.F.: **XXXXXXX**), per il diritto di proprietà 1000/1000.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21.09.1993 in atti dal 22.09.1993 RINUMERAZIONE FOGLIO: da CU a 500 (n°101223.1/1993).*

FOGLIO CU PARTICELLA 535 SUB 22

Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 al 21.09.1993

XXXXXXX, nata a **XXXXXXX** il **XXXXXXX** (C.F.: **XXXXXXX**), per il diritto di proprietà 1000/1000.

- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989.*

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato costruito sul suolo Foglio 500 P.lla 5038 (già P.lla 535 e 536). Dalla visura catastale storica, infatti, si evince che la P.lla 535 di 263,00 mq e la P.lla 536 di 61,00 mq sono state fuse nell'attuale P.lla 5038 di 324,00 mq.

Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali dei beni riportati nell'Atto di Donazione, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento con i dati che troviamo attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce).

FOGLIO 500 P.LLA 5038 SUB 22				
	Atto di Donazione* <i>19.06.2003</i>	Atto di pignoramento <i>08.09.2023</i>	Nota di trascrizione pignoramento <i>13.10.2023</i>	Dati catastali <i>Attuali</i>
Comune	Sessa Aurunca (Ce)	Sessa Aurunca (Ce)	Sessa Aurunca (Ce)	Sessa Aurunca (Ce)
Indirizzo	Corso Lucilio n°126	Corso Lucilio n°126	Corso Lucilio n°126	Corso Lucilio n°126
Foglio	500	500	500	500
Particella	535	5038	5038	5038
Sub	22	22	22	22
Zona Censuaria	1	-	-	1
Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
Categoria	C/1	C/1	C/1	C/1
Classe	7	-	-	7
Consistenza	23 mq	-	-	23 mq
Superficie Catastale	-	-	-	31 mq
Rendita	€ 397,93	-	-	€ 397,93

**Atto di Donazione del 19.06.2003, rep.4982 racc.1175, a rogito del Notaio Sorgenti Degli Uberti Luigi, Notaio in Sessa Aurunca (Ce) trascritto il 25.06.2003 al n°13679 di formalità*

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio P.lla e Sub) riportati nell'Atto di Donazione del 19.06.2003 non siano conformi in merito alla sola Particella rispetto ai dati:

- riportati nell'atto di pignoramento del 08.09.2023;
- riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 13.10.2023;
- riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce).

Si precisa, però, che la P.lla 535 è stata soppressa d'Ufficio per Allineamento Mappe il 26.10.2005 dando luogo all'attuale P.lla 5038. Pertanto la difformità riscontrata è solo formale ma non sostanziale.

In merito all'indirizzo, invece, c'è stata solo una variazione nella numerazione civica e l'attuale numero civico è il n°63.

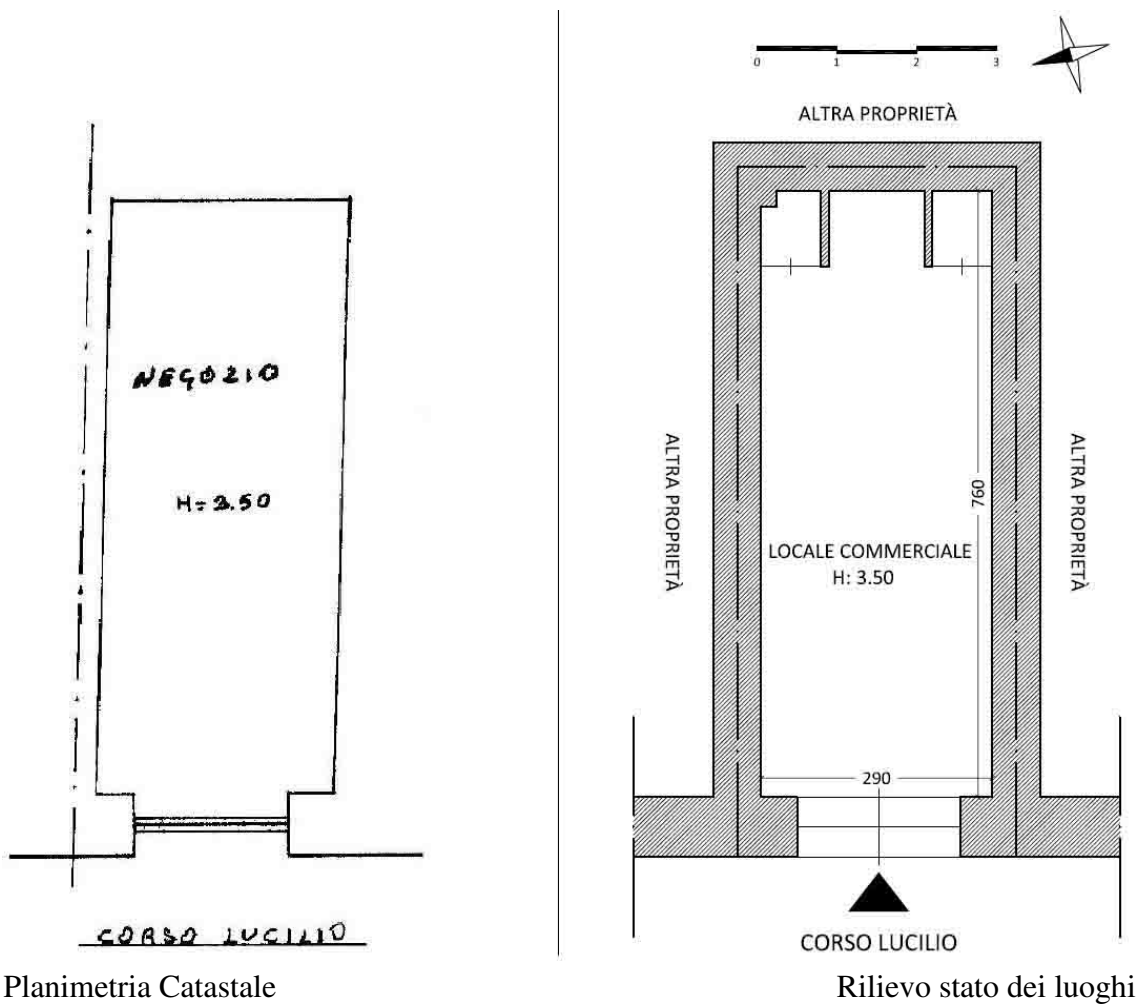
Di seguito, invece, si riporta il confronto grafico tra la Planimetria Catastale dell'immobile al Piano Terra e lo stato dei luoghi rilevato.

FOGLIO 500 P.LLA 5038 SUB 22

PIANO TERRA

CONFRONTO

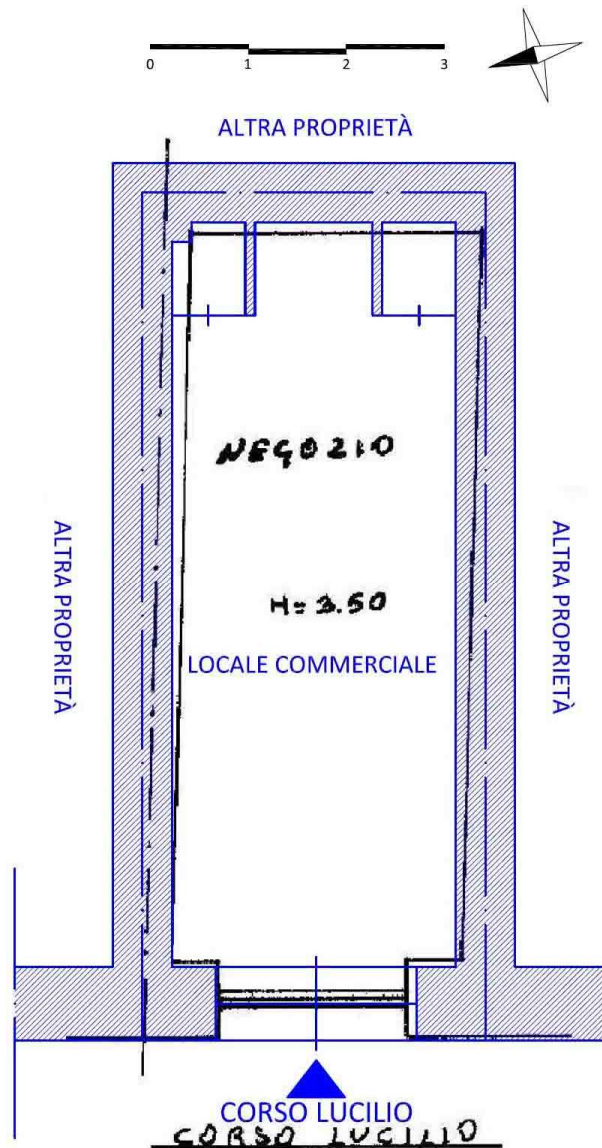
PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DEI LUOGHI



Planimetria Catastale

Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta la sovrapposizione della Planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la Planimetria Catastale.



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale.

Si rappresenta che esistono due piccole pareti in cartongesso di altezza 2,20 m per la realizzazione di due camerini a servizio del locale commerciale, che non sono riportate nella Planimetria Catastale in quanto, ai fini della rendita, sono influenti e pertanto non andrà effettuata alcuna variazione catastale.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Risposta al quesito n°4

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - Piena proprietà (quota di 1/1) di Locale Commerciale ubicato in Sessa Aurunca (Ce) al Corso Lucilio n°63, Piano Terra, composto da un unico ambiente con due camerini per una superficie utile interna pari a circa 23,30 mq (30,00 mq lordi), privo di servizio igienico; confina a nord con unità immobiliare Sub 23, a sud con unità immobiliare Sub 2, ad ovest con strada comunale Corso Lucilio e ad est con altra unità immobiliare; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 500 P.lla 5038 Sub 22 Cat. C/1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non è stato rinvenuto alcun Titolo Edilizio come da attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune; il fabbricato di cui il bene fa parte è di remota costruzione facente parte del Centro Storico del Comune ed è stato realizzato in data antecedente all'emanazione della prima Legge Urbanistica Italiana, Legge n°1150 del 1942; pertanto l'immobile si ritiene essere regolare dal punto di vista edilizio - urbanistico; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 26.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti il bene oggetto di pignoramento, andando a ritroso, partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13.10.2023** (R.g. 38409 R.p. 30429).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipotecaria *ex art. 567 c.p.c.*), a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (Pg), iscritto al Consiglio Notarile del Distretto di Perugia (Pg), nonché dalle ulteriori ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto.

Variazioni catastali intercorse

Dal 26.10.2005 ad oggi

C.F.: Foglio 500 Particella 5038 Sub 22 Zona Cens. 1 Cat. C/1 Classe 7 Consistenza 23 mq Superficie Catastale Totale 31 mq Rendita 397,93 €

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26.10.2005 Pratica n°CE0261066 in atti dal 26.10.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n°86101.13/2005)*

1 - ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 19.06.2003 (rep. n°4982 - racc. n°1175) trascritto il 25.06.2003 al n°13679 di formalità.

Atto di donazione accettata del 19.06.2003, rep. n°4982 - racc. n°1175, a rogito del dott. Luigi Sorgenti Degli Uberti, Notaio in Sessa Aurunca (Ce) - iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 25.06.2003 al n°13679 di formalità, **con il quale il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. XXXXXXXX (Debitore esecutato), per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, dal sig. XXXXXXXX, nato a**

XXXXXXX il XXXXXXX, per i diritti di 3/12 di piena proprietà, e dalla sig.ra XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, per i diritti di 9/12 di piena proprietà, e più precisamente:

“...omissis... XXXXXXX e XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti pari rispettivamente ai 9/12 (nove dodicesimi) per la prima ed ai 3/12 (tre dodicesimi) per il secondo e solidalmente per l'intero, donano al proprio figlio XXXXXXX, che accetta, la piena proprietà delle seguenti entità immobiliari site in Sessa Aurunca (Ce) al Corso Lucilio n.126, e precisamente: - locale commerciale sito al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 23 (ventitré), confinante con beni eredi XXXXXXX, con beni XXXXXXX, con Corso Lucilio e con beni XXXXXXX, riportato nel NCEU del Comune di Sessa Aurunca al foglio 500, particella 535, subalterno 22, zona censuaria 1 categoria C1, classe 7, mq 23, piano T, rendita catastale Euro 397,93. L'oggetto della presente donazione viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, e con quanto più specificatamente indicato nei titoli di provenienza che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare ed ai quali si fa riferimento per la migliore individuazione dell'oggetto della presente donazione ...omissis... la piena proprietà di quanto donato come libero da pesi, oneri, ipoteche o altre iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli. Per quanto concerne le disposizioni normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia: la parte donante, ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, con consapevolezza delle conseguenze penali comminate in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara che la costruzione delle entità immobiliari oggetto del presente atto è stata intrapresa ante 1 settembre 1967 e che non sono stati realizzati nelle stesse interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia ...omissis... la presente donazione, fatta in conto della futura successione, è da imputarsi sulla legittima e, per l'eventuale eccedenza, sulla disponibile con dispensa dalla collazione ... omissis ... le parti dichiarano che il valore della presente donazione è la somma di Euro 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta virgola zero) ...omissis... le parti dichiarano che la presente donazione è la prima fatta dalla parte donante alla parte donataria. In merito al rapporto di parentela le parti dichiarano: - XXXXXXX e XXXXXXX sono i genitori di

XXXXXXX. In merito allo stato civile e regime patrimoniale le parti rispettivamente dichiarano: - XXXXXXXX e XXXXXXXX di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; - XXXXXXXX di essere coniugato in regime di separazione dei beni. In merito alla provenienza la parte donante dichiara: - che le entità immobiliari in oggetto pervennero giusta atto di donazione e cessione di diritti per Notaio Federico Girfatti di Sessa Aurunca (Ce) del 28 giugno 1978, registrato a Sessa Aurunca il 14 luglio 1978 al numero 1156 del volume 155, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 13 luglio 1978 ai numeri 13640/11948 e 13641/11949. La parte donante si richiama ai citati titoli per la più antica provenienza ...omissis...”

Variazioni catastali intercorse

Dall’impianto meccanografico del 01.01.1989 al 26.10.2005

C.F.: Foglio 500 Particella 535 Sub 22 Zona Cens. 1 Cat. C/1 Classe 7 Consistenza 23 mq Rendita 397,93 € L. 770.500 (già L. 338)

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21.09.1993 in atti dal 22.09.1993 RENUMERAZIONE FOGLIO: da CU a 500 (n°101223.1/1993)

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989

Variazioni catastali intercorse

Dal 04.11.1988 al 01.01.1989

C.F.: Foglio CU Particella 535 Sub 3 e 4

- Dati derivanti da: Denuncia di Variazione del 04.11.1988 n°2972/B-88 in atti dal 21.11.1988 dove venivano soppressi i Sub 3 e 4 (Foglio CU P.III 535) e sostituiti con i Sub 22, 23 e 24 per Fusione e Frazionamento.

2 - ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA E CESSIONE DI DIRITTI del 28.06.1978, n°64382/11523 di repertorio, trascritto il 13.07.1978 ai nn.13640/11948 e 13641/11949 di formalità e registrato a Sessa Aurunca (Ce) il 14.07.1978 al n°1156 Volume 155.

Atto di donazione e cessione di diritti del 28.06.1978, n°64382/11523 di repertorio, a rogito del Notaio Federico Girfatti di Sessa Aurunca (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 13.07.1978 ai nn.13640/11948 e 13641/11949 di formalità e registrato a Sessa Aurunca (Ce) il

14.07.1978 al n°1156 Volume 155 con il quale alla sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzata, le viene donata dal padre XXXXXXXX, nato XXXXXXXX a XXXXXXXX, la quota di 1/2 del bene oggetto di pignoramento e con lo stesso atto le viene ceduta, dal fratello XXXXXXXX, nato XXXXXXXX a XXXXXXXX, la restante quota di 1/2 del bene oggetto di pignoramento, la quale ricade nella Comunione dei Beni con il marito XXXXXXXX, a sua volta ricevuta dal padre XXXXXXXX per donazione, e più precisamente:

“...omissis... sono presenti il signor XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX, ed ivi domiciliato al Corso Lucilio n°138, pensionato, C.F.: XXXXXXXX provvisorio ed i di lui figli: XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX e domiciliato in XXXXXXXX, alla XXXXXXXX, impiegato statale, C.F.: XXXXXXXX e XXXXXXXX, maritata XXXXXXXX, nata l'XXXXXXX in XXXXXXXX ed ivi domiciliata al XXXXXXXX, commerciante, C.F.: XXXXXXXX, ...omissis... il costituito signor XXXXXXXX dichiara di donare, come in effetti dona, liberamente ed inequivocabilmente, ai suoi figli XXXXXXXX e XXXXXXXX, che accettano e ...omissis... in parti uguali fra loro e pro indiviso, (1/2) un mezzo ciascuno, le seguenti parti di un fabbricato di sua proprietà sito in Sessa Aurunca al Corso Lucilio, numeri civici 136 e 138 e precisamente: un vano terraneo, con retrostante sgabuzzino, con ingresso contraddistinto con il numero civico 136, e sovrastante vano al primo piano; con copertura a terrazza di proprietà aliena, e con accesso mediante una scala costruita nello sgabuzzino; confinante con: Corso Lucilio, retrostante proprietà del donante, con beni degli eredi XXXXXXXX e con beni di XXXXXXXX; e sottostante alla terrazza di proprietà degli eredi del dottor XXXXXXXX; riportato nel nuovo catasto edilizio di Sessa Aurunca alla partita n°4467 foglio CU particella 535 sub 3, Corso Lucilio n°136, Terra, Cat. C/1 classe 7 mq 15 R.C. lire 220 e particella 535 sub 4, Corso Lucilio n°136 Terra e 1 Cat. A/4 classe 3 vani 4 R.C. lire 496; pervenuto al donante per acquisto fattone da XXXXXXXX con atto ricevuto dal notaio Antonio Rozzera di Sessa Aurunca il 10 novembre 1948, registrato ivi il 24 novembre 1948, al n°460 e trascritto in S. Maria C.V. il 22 dicembre 1948 al n°27364. ...omissis... il donante ...omissis... trasferisce ai donatari le sopra descritte parti di fabbricato, con ogni diritto accessorio, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, nulla escluso e eccettuato ...omissis... ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore dei beni oggetto della presente donazione non supera presumibilmente le lire 3.000.000 (tre

milioni) ...omissis... pena per effetto del presente atto, il costituente signor XXXXXXXX dichiara di cedere e trasferire, con tutte le garanzie di legge e senza riserva alcuna, alla costituita sua sorella germana, signora XXXXXXXX, che accetta e compra in buona fede tutti i diritti di proprietà che nella misura di una metà (1/2) dell'intero e per effetto della superiore donazione paterna, egli rappresenta e vanta sulle sopra descritte parti di fabbricato sito in XXXXXXXX al Corso Lucilio n°136 ...omissis... il costituito XXXXXXXX dichiara di avere già ricevuto dalla sorella XXXXXXXX la somma di lire 1.500.000 (un milione e cinquecentomila) rappresentante il prezzo della cessione dei sopradescritti diritti ...omissis..."

A valle dell'Atto la sig.ra XXXXXXXX possiede 1/2 come Bene personale ed 1/2 in Comunione dei Beni con il marito XXXXXXXX.

3 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 10.11.1948, n°11039 di repertorio, trascritto il 22.12.1948 al n°27364 di formalità e registrato a Sessa Aurunca (Ce) il 24.11.1948 al n°460 di Volume.

Atto di compravendita del 10.11.1948, n°11039 di repertorio, a rogito del Notaio Antonio Rozzera di Sessa Aurunca (Ce), trascritto a Santa Maria C.V. (Ce) il 22.12.1948 al n°27364 di formalità e registrato a Sessa Aurunca (Ce) il 24.11.1948 al n°460 di Volume, **con il quale il sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, acquista dalla sig.ra XXXXXXXX il bene oggetto di pignoramento e più precisamente:**

"...omissis... la cosiddetta XXXXXXXX vende, cede e trasferisce in favore dell'altro costituito XXXXXXXX i seguenti stabili, che accetta:

- a) Bottega con scala compreso il vano a primo piano siti in Sessa Aurunca al Corso Lucilio, con tutte le accessioni e dipendenze, confinante con la Chiesa dell'Addolorata, Palazzo Giustiniani e Corso Lucilio.*
- b) Altra bottega con scala ed un vano a primo piano siti in Sessa Aurunca al Corso Lucilio, con tutte le accessioni e dipendenze confinante con bottega precedente, XXXXXXXX, XXXXXXXX e Corso Lucilio.*

Riportati detti fabbricati in Catasto urbano di Sessa Aurunca in testa alla venditrice alla partita XXXXXXXX ...omissis..."

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

In conclusione, dalla relazione notarile e dalle ulteriori ricerche effettuate, **si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.**

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato costruito sul suolo Foglio 500 P.lla 5038 (già P.lla 535 e 536). Dalla visura catastale storica, infatti, si evince che la P.lla 535 di 263,00 mq e la P.lla 536 di 61,00 mq sono state fuse nell'attuale P.lla 5038 di 324,00 mq.

In riferimento al regime patrimoniale dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, reperito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sessa Aurunca (Ce) in data 26.08.2025, **risulta che il sig. XXXXXXXX** (*Debitore esecutato*), come sopra generalizzato, **ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXX**, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, **a XXXXXXXX in data XXXXXXXX optando per il regime di comunione legale dei beni.**

In seguito, con Atto di Convenzione Matrimoniale del 28.05.1993, a rogito del Notaio dott. Provitera Paolo, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, **i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.**

Pertanto al momento dell'atto di Donazione del 19.06.2003 il sig. XXXXXXXX (*Debitore esecutato*) **risultava coniugato, in regime di separazione dei beni.**

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità del bene pignorato sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

Nell'Atto di Donazione accettata del 19.06.2003, rep. n°4982 - racc. n°1175, a rogito del dott. Luigi Sorgenti Degli Uberti, Notaio in Sessa Aurunca (Ce) - iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 25.06.2003 al n°13679 di formalità, con il quale il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. XXXXXXXX (*Debitore esecutato*), per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, è stato dichiarato che il bene è stato costruito in data antecedente il 01.09.1967.

In data 11.09.2025 (prot. n°33866) il sottoscritto ha fatto richiesta di visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica inerente il bene oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico (Settore Urbanistica - Edilizia) del Comune di Sessa Aurunca (Ce).

In risposta a tale istanza il Comune risponde in data 23.10.2025 (prot. n°0040741) con attestazione in cui si riporta testualmente:

*“ Il Responsabile del Settore X (Servizio Urbanistica - Condoni - Terremoto)
- Vista la richiesta del 11.09.2025 n°33866 dell'arch. Ambrosino Gennaro ... omissis
... per un immobile sito in Sessa Aurunca al Corso Lucilio n°126 Piano Terra,
identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 550 P.lla 5038 Sub 22;
- Visti gli atti d'ufficio,*

*COMUNICA che, a seguito della consultazione del registro cronologico in uso al
Settore, non risultano presentate domande di Licenze Edilizie - Concessioni Edilizie -
D.I.A. - S.C.I.A. in ditta: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX);
XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX); XXXXXXXX, nato a
XXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX); ... omissis ... ”*

Da quanto su riportato, non è possibile verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato in assenza degli atti tecnici.

Dalla consultazione dei Registri Immobiliari, dalle visure storiche all'impianto e dai caratteri tipologici e morfologici dell'immobile emerge che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente all'emanazione della prima Legge Urbanistica Italiana, Legge n°1150 del 17.08.1942. Infatti, il fabbricato fa parte della cortina stradale di Corso Lucilio, strada principale del Comune all'interno del Centro Storico, e la sua struttura portante è in muratura di tufo locale. Inoltre, sia gli atti reperiti che le visure storiche all'impianto rimandano ad atti antecedenti il 1942. Pertanto l'unità immobiliare pignorata, situata al piano terra di uno edificio di n°4 piani fuori terra, risulta regolare dal punto di vista urbanistico - edilizio.

Il terreno, su cui è stato costruito il fabbricato sito al Corso Lucilio, dalle ricerche effettuate, **ricade in ZONA A - Centro Storico secondo il Programma di Fabbricazione del 1972**, mentre ricade in **ZONA A1 (Centro Storico)**, secondo il **nuovo P.U.C. in adozione dal 08.07.2024 con Delibera n°166.**

Pertanto non essendo stato possibile fare un riscontro tra lo stato dei luoghi attuale ed i Titoli Edilizi interessanti l'immobile pignorato, il confronto è stato fatto con la Planimetria Catastale risalente al 04.11.1988, come meglio descritto in risposta al quesito n°3.

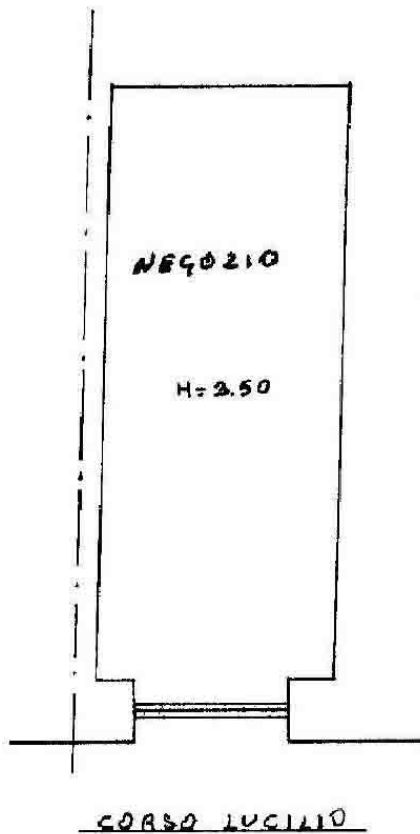
Si riporta di seguito il confronto delle planimetrie fra stato di fatto rilevato e la Planimetria Catastale risalente, come detto, al 04.11.1988.

FOGLIO 500 P.LLA 5038 SUB 22

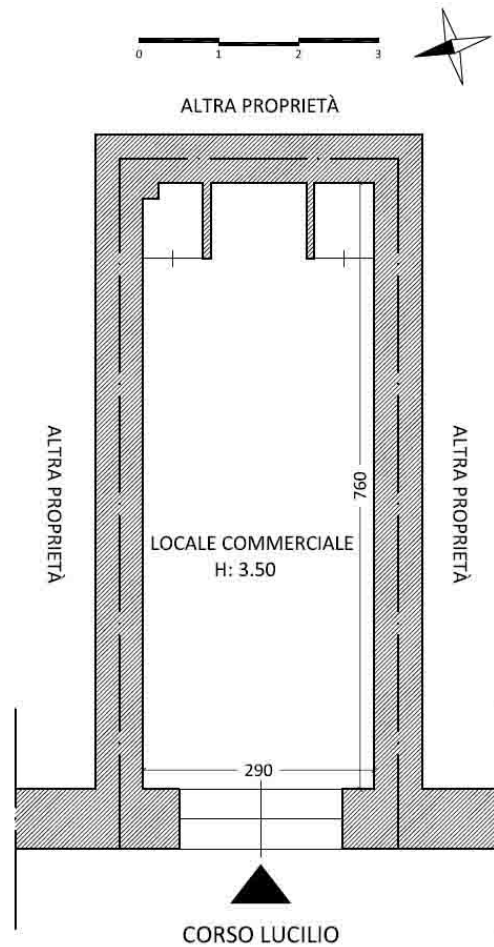
PIANO TERRA

CONFRONTO

PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

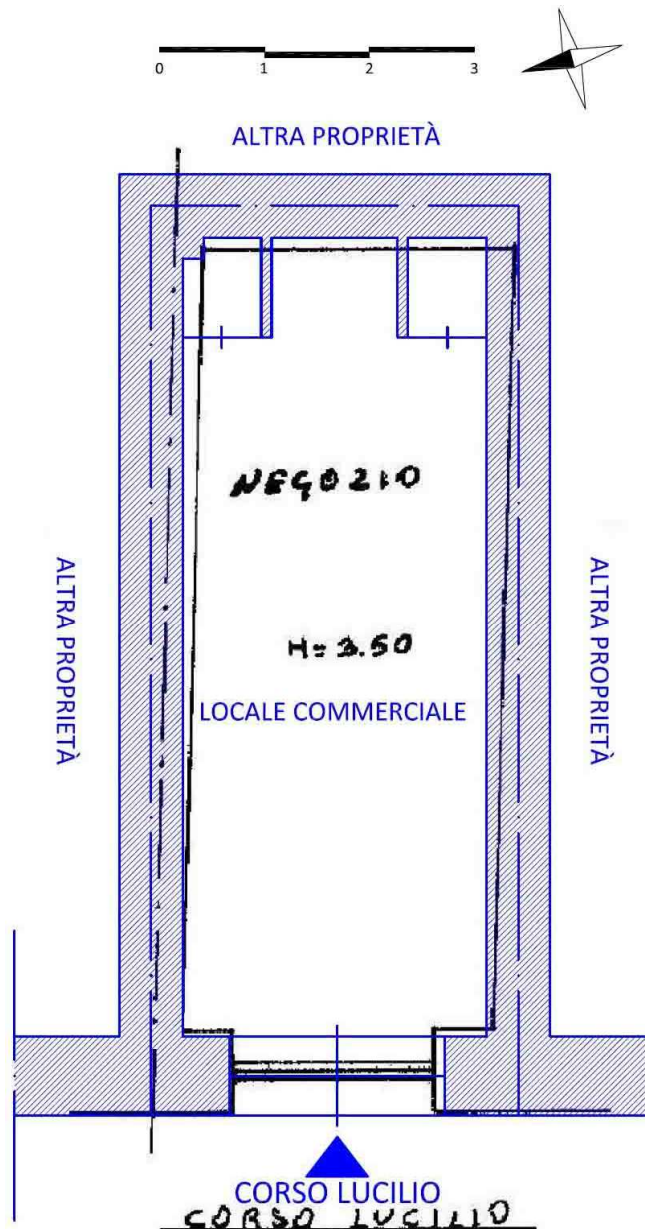


Planimetria Catastale



Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta la sovrapposizione della Planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la Planimetria Catastale.



Dal punto di vista planimetrico, come già riportato in risposta al quesito n°3, **lo stato attuale dei luoghi è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale.

Si rappresenta che esistono due piccole pareti in cartongesso di altezza 2,20 m per la realizzazione di due camerini a servizio del locale commerciale. Tali pareti, che attraverso delle tende, dividono l'area espositiva dai due spogliatoi, non sono riportate nella Planimetria Catastale in quanto ai fini della rendita, sono ininfluenti. Le pareti,

inoltre, risultano facilmente rimovibili e non sono ancorate al soffitto. Pertanto si ritiene che non vada presentata alcuna pratica edilizia.

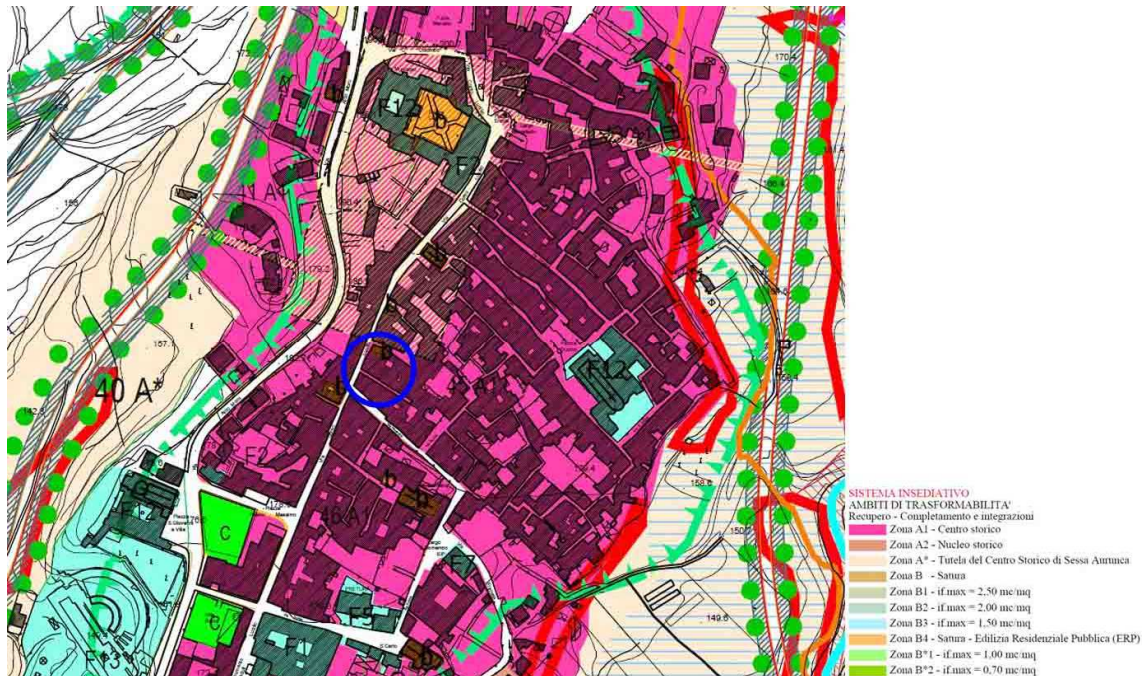
Non avendo trovato alcun atto tecnico presso l'Ufficio Settore Urbanistica - Edilizia del Comune di Sessa Aurunca (Ce), come su riportato, ne consegue che **non è stato reperito né il Certificato di Collaudo Statico né il Certificato di Agibilità.**

Si rappresenta che il locale commerciale è privo di servizio igienico e non è stato possibile verificare la presenza o meno della fossa biologica del fabbricato in quanto, se presente, ricadrebbe all'interno di altri locali non pignorati di altra proprietà. Pertanto per dotare l'immobile di un servizio igienico bisognerebbe procedere con la realizzazione di una fossa biologica all'interno del locale ed alla richiesta di allacciamento alla rete fognaria comunale.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che il Comune di Sessa Aurunca (Ce) ha adottato il P.U.C. con Delibera n°166 del 08.07.2024 ed il suolo su cui è stato costruito il fabbricato, di cui il cespite pignorato fa parte, ricade in ZONA A1 - Centro Storico.

Di seguito si riporta lo stralcio del P.U.C. adottato.



Di seguito si riportano le Norme Tecniche relative alle Zona A e A1 indicate all'art.75 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato.

Zona A. Centro storico. Nuclei originari del capoluogo e delle frazioni.

La zona A è distinta nelle sottozone A1 e A2. La sottozona A1 comprende i centri storici del capoluogo e quelli delle frazioni che conservano in gran parte i caratteri urbanistico-edilizi tradizionali. La sottozona A2 comprende i nuclei storici che hanno subito diffuse alterazioni per il rimaneggiamento parziale o totale degli edifici.

Norme valide per l'intera zona A.

Nelle zone A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, solai, scale, etc.) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere. Per i singoli edifici, la conservazione avviene prioritariamente attraverso la manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti. Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni. E' consentita l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n. 15, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate. In ogni caso dette trasformazioni non dovranno dar luogo ad aumento del numero delle unità immobiliari. Il piano del colore deve caratterizzare le cortine edilizie dell'antico insediamento. Mediante intervento diretto è ammesso il cambio di destinazione anche parziale dei singoli edifici dall'uso residenziale ai seguenti usi terziari:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazioni;
- attività ricettive per l'accoglienza (B&B, affittacamere);
- attività commerciali e di rappresentanza;
- impianti ricettivi e per la ristorazione;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra).

Le attività non compatibili con la residenza vanno progressivamente delocalizzate nelle zone produttive previste dal PUC.

Gli interventi sopra descritti possono eseguirsi direttamente su iniziativa dei proprietari o aventi titolo nel rispetto delle norme tecniche di cui al successivo Capo VII del Titolo I. La zona A costituisce "zona di degrado" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n. 457. In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono, nelle forme di legge, ricorrere agli strumenti di cui al Capo III del Titolo I, per la riqualificazione sistematica di ambiti estesi del Centro storico o per la sua interezza.

Tali strumenti, in aggiunta agli interventi già individuati sui singoli edifici, possono prevedere:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
 - le opere di arredo urbano comprendenti la sistemazione dei marciapiedi, la messa in opera dei corpi illuminanti, di cassonetti per siepi e piante decorative, la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.
 - per la sola sottozona A2, la ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione" come normata nel successivo art. 68.
- Nell'ambito dei suddetti strumenti di recupero e riqualificazione urbana è ammesso, mediante gli interventi di risanamento conservativo e, per la sottozona A2, di ristrutturazione edilizia "di riconfigurazione", il cambio di destinazione degli edifici per usi pubblici e/o di interesse pubblico quali:
- l'istruzione dell'obbligo o superiore;
 - gli esercizi ricettivi a rotazione d'uso;
 - i centri sociali per gli anziani e per le categorie socialmente deboli;
 - i centri culturali e di documentazione, le biblioteche.

Sia nel caso di intervento diretto che nell'ambito degli strumenti di recupero e riqualificazione urbana, i lavori riguardanti edifici soggetti a vincolo ex legge n. 1089/39 così come modificata e integrata dalla legge 29.10.1999 n. 490 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art. 1 della legge 8.10.1997 n. 352) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22.1.2004 n. 42) devono essere preventivamente autorizzati secondo le previste modalità.

Nell'ambito della zona A, la progettazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico rilevanti può avvenire mediante concorsi pubblici riservati alle categorie professionali abilitate, le cui modalità di svolgimento sono di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale.

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici e l'arredo urbano sono oggetto di una specifica progettazione coordinata che, nel rispetto dei valori ambientali, deve prevedere preferibilmente l'uso di materiali lapidei idonei e tradizionali, o di altri materiali non dissonanti con il contesto storico.

Nelle aree a giardino storico comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicalari delle specie arboree entro un raggio di 3 m dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo;
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie.

Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici non occupate da giardini storici è ammessa l'attività di orto urbano come normata dalle presenti NTA.

L'Amministrazione Comunale e gli altri enti competenti possono, con programmi e incentivazioni, favorire la riconversione di edifici in servizi ricettivi, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti e delle LL.RR. n. 15/84, n. 17/01 e n. 5/01.

Nelle aree inedificate a tutela degli insediamenti storici, nelle quali non è consentita la realizzazione di nuovi volumi, sono consentiti gli usi agricoli, le sistemazioni a verde, con essenze autoctone, sia pubbliche che private, gli orti urbani e i percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili. Ai fini del riuso dei locali terranei per attività commerciali e terziarie, è ammessa la deroga ai relativi limiti minimi di altezza utile stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche:

- gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, i livelli dei solai, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati;
- i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni, anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun caso suddividere ambienti voltati;
- sono consentite sopalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di 2,50 m.

In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico. Al fine di salvaguardare le caratteristiche peculiari dell'edilizia abitativa e non, favorendone il recupero, sono ammesse deroghe alle disposizioni in materia di altezza interna.

Sottozona A1. La sottozona A1 comprende i nuclei originari dell'abitato e va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo

- **Pua** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto, consentano un miglior utilizzo delle volumetrie, gli adeguamenti tecnologici, la riconversione dei manufatti edilizi per attività compatibili con la residenza. Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario.

Fino all'approvazione dello strumento attuativo sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo così come definiti nell'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- gli interventi di cui all'art.14 della legge 179/92, a condizione che non aumentino la consistenza dell'edificio esistente.

Nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2/4/68 n.1444, i piani attuativi possono prevedere, tra l'altro:

- le sostituzioni edilizie "di riconfigurazione" secondo le modalità di seguito prescritte, nonché nuove costruzioni sui suoli allo stato ineditati.

- i manufatti edilizi da demolire per creare spazi liberi, luoghi di incontro e parcheggi;
- i percorsi pedonali e gli elementi di arredo urbano: pavimentazioni, panchine, cestini, illuminazione, zone verdi.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate le superfici minime d'intervento, come appresso riportate, con riferimento alle singole sottozone. Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

I Pua - Piani di Recupero possono essere proposti dai soggetti pubblici o privati come prescritto dall'art.27 della L.R. n. 16/2004.

L'individuazione dei limiti del Piano di Recupero e/o del PPE è oggetto di apposita delibera della Giunta comunale. Per la loro attuazione devono essere rispettate, per quanto possibile, le superfici minime d'intervento riportate negli elaborati del PUC nel rapporto 1: 5.000 e 1: 2.000.

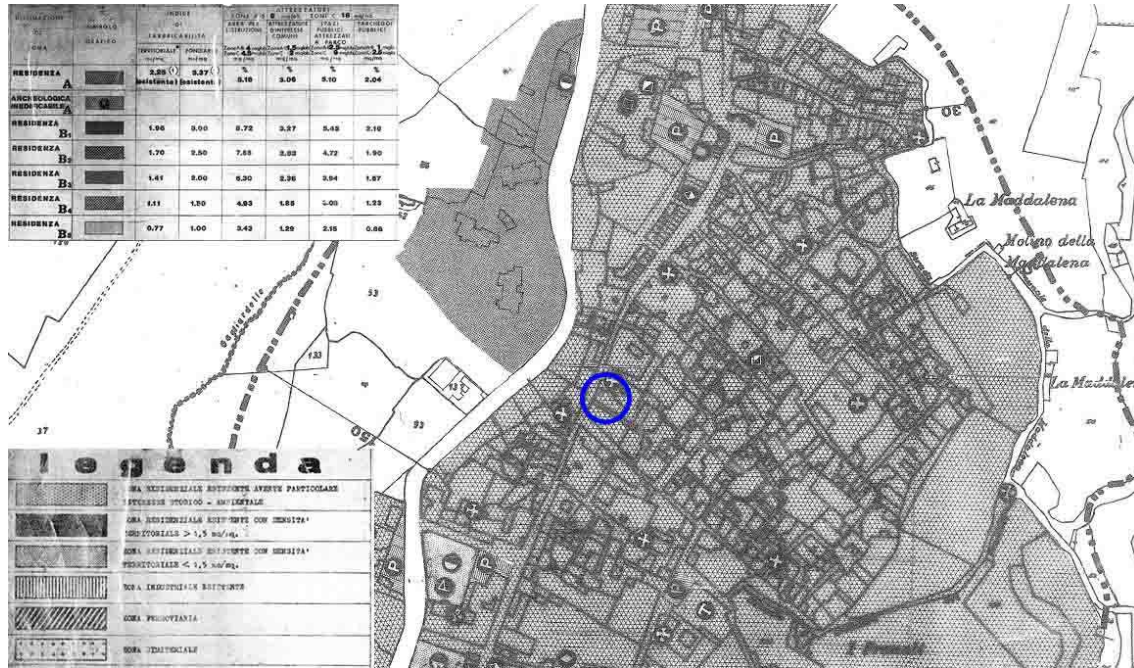
I limiti delle U.M.I. possono, con motivata delibera G.M., essere modificati nella estensione planimetrica. Gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2000 riportano perimetrazioni definite "**interventi campione**" atti a sperimentare tecniche e procedure per interventi di maggiore dimensione. Gli interventi previsti dal piano attuativo, con riferimento alle definizioni riportate nel T.U. n. 380/2001, devono, in ogni caso, rispettare i caratteri architettonici, decorativi, storici degli edifici, evitando alterazioni costruttive e formali anche connesse all'uso dei materiali.

Il piano di recupero va concepito come progetto urbano non solo come indicazione/prescrizione dell'intervento proposto, ma come metodologia di progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione di contesti operativi di forte complessità caratterizzati da una considerevole articolazione del tipo di azioni necessarie: riusi, sostituzioni, integrazioni, completamenti; dalla centralità che deve conferire agli spazi pubblici; alla possibilità di utilizzare gli spazi liberi per destinazioni differenziate quali orti urbani, mercatini, spazi espositivi, luoghi di incontro per manifestazioni, concerti, caffè letterari.

Il piano di recupero/progetto urbano diventa strumento fondamentale per creare/migliorare la qualità urbana, di contribuire ad esaltare i valori dell'architettura e degli spazi aperti. Anche nelle more dell'approvazione dei prescritti PUA, possono effettuarsi alcuni interventi atti a rimuovere elementi incongrui (condizionatori, antenne, targhe dissonanti con il carattere del contesto, intonaci degradati e/o prodotti con materiali inadatti, infissi in alluminio, ...) di ripristino, a cura dei privati, sulla scorta di invito e/o Ordinanza del Sindaco. E' facoltà degli Uffici Comunali individuare, nell'ambito dei contesti, gli interventi necessari a rimuovere elementi incongrui e dissonanti.

Ai sensi dell'art. 91 delle NTA del PTCP: *"Per i piani di recupero o attuativi che prevedano almeno per l'80% interventi di restauro e risanamento conservativo, per il riuso di edifici o di isolati di superficie coperta superiore a cinquecento metri quadrati, ovvero a mille nel caso di estensione territoriale maggiore di un ettaro, i Comuni potranno prevedere per i soggetti che si attivano quantità edificatorie premiali, espresse in superficie utile coperta, il cui valore convenzionale, calcolato sul costo a metro quadrato di superficie lorda complessiva stabilito dalla Regione per gli interventi di nuova costruzione di Edilizia Residenziale Pubblica, non superi il 25% del costo delle opere attuate, asseverate dal progettista, da utilizzare in aree edificabili in zona B o C in aggiunta a quelle già previste dallo strumento urbanistico stipulando apposite convenzioni con il Comune; ..."*

Di seguito si riporta lo stralcio del Programma di Fabbricazione del 1972.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, avvenuto in data 26.09.2025, ha verificato che **il bene è adibito alla vendita al dettaglio di abbigliamento**, con la denominazione "XXXXXXX", così come dichiarato nel verbale di accesso dal debitore esecutato, sig. XXXXXXXX.

L'attività è esercitata dall'impresa individuale "XXXXXXX", della moglie del debitore esecutato, sig. XXXXXXXX, senza alcun Contratto di Locazione.

L'immobile quindi è occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.

Come previsto dal presente quesito, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza titolo, lo scrivente quantificherà il canone di locazione e da questo individuerà l'indennità di occupazione da richiedere al soggetto terzo occupante.

Si precisa che, su richiesta del G.E. del 01.10.2025, il sottoscritto aveva già determinato l'indennità di occupazione depositando la documentazione in data 09.10.2025.

Di seguito si riporta quanto già determinato.

Lo scrivente ha verificato i valori dei canoni locativi di mercato nell'area in oggetto presso le locali agenzie immobiliari e sulla banca dati OMI.

Di seguito si riportano i dati OMI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SESSA AURUNCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	800	1600	L	4,5	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Tali valori variano da un minimo di 4,50 €/mq ad un massimo di 9,00 €/mq per i locali commerciali in normali condizioni di conservazione. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale commerciale si ritiene congruo, a parere del sottoscritto, utilizzare un valore medio di 7,00 €/mq.

Pertanto il canone locativo di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale (30,00 mq) e il valore di riferimento al mq e precisamente:

$$\text{Canone locativo di mercato} = 30,00 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 210,00 \text{ €}$$

Conoscendo il canone locativo di mercato e attesa la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della Procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si effettuerà una decurtazione di un ulteriore 20% per il calcolo dell'indennità di occupazione.

Quindi il calcolo per la quantificazione dell'indennità di occupazione è il seguente:

$$\text{Indennità di occupazione (€ 210,00) - (€ 210,00 X 20\%) = 168,00 €}$$

$$\text{Indennità di occupazione arrotondata per eccesso} = 170,00 \text{ €}.$$

Infine è stata reperita la Visura Camerale dell'impresa individuale occupante l'immobile, "XXXXXXX", dalla quale emerge che la sede sociale è registrata nell'immobile pignorato dal 16.05.2013.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto è emerso che **non esistono oneri e vincoli che resteranno a carico e spese dell'acquirente.**

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura i seguenti oneri e vincoli giuridici:

1- Iscrizioni ipotecarie per l'immobile oggetto di perizia

- ISCRIZIONE CONTRO del 08.03.2012 - R.P. 694 R.G. 8882

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PONTEDERA Repertorio 82 del 13.02.2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Annotazione n°37 del 08.01.2016 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- ISCRIZIONE CONTRO del 10.11.2016 - R.P. 4790 R.G. 36242

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 350/2012 del 17.12.2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di perizia

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.10.2023* - R.P. 30429 - R.G. 38409

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Repertorio 5702 del 08.09.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità pregiudizievoli sopra indicate è approssimabile in € 2.000,00 (Euro duemila/00), spese tecniche comprese, che, come richiesto dal G.E., non verranno sottratti dal valore del lotto.

3- Difformità urbanistico-edilizie

Come relazionato in risposta al quesito n°6 non si riscontrano difformità di tipo edilizio - urbanistico.

4- Difformità catastali

Come relazionato in risposta al quesito n°3, non si riscontrano difformità catastali.

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

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

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti da cui è emerso che **il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.**

Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere la certificazione inerente all'Unità Operativa Semplice Ambiente e Foreste - Sezione Usi Civici, mezzo Pec, in data 10.09.2025, al fine di verificare l'eventualità che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, sia gravato da censo, livello o uso civico,

Nel certificato del 06.10.2025 (prot. n°0503311/2025 del 06/10/2025) viene riportato:

“...omissis... visti gli atti d'Ufficio e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE - del SOTTOSEGRETARIO PER LA BONIFICA INTEGRALE 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 giugno 1938, il Decreto del R° COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 26 febbraio 1941, il Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 21 GIU. 1965 di parziale modifica del predetto Decreto del 13/06/1938 ed il Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 5 MAR. 1970, tutti relativi al Comune di Sessa Aurunca (CE) ...omissis... SI CERTIFICA che nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - COMITATO SPECIALE PER LA BONIFICA INTEGRALE - del SOTTOSEGRETARIO PER LA BONIFICA INTEGRALE 1107 Pos. 13/3/4 u.c. del 13 giugno 1938, nel Decreto del R° COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 26

febbraio 1941, nel Decreto del Ministro Segretario di Stato PER L'AGRICOLTURA E PER LE FORESTE del 21 GIU. 1965 sopra richiamati, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500; che fra quelli per i quali il suddetto Decreto del 26 febbraio 1941 fa salvo al Comune di Sessa Aurunca di provocare ai sensi dell'art. 39 del Regolamento approvato con R.D. 26/02/1928 n.332, la prescritta autorizzazione dal Ministero Agricoltura e Foreste per l'alienazione non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500; che fra le terre lasciate alla destinazione di uso pubblico dal suddetto Decreto del 13 giugno 1938 non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500; che fra i terreni citati nel suddetto Decreto del 5 MAR. 1970, relativo alla permuta di terreni di uso civico con terreni di proprietà privata, ai sensi dell'art. 39, 2° comma, del Regolamento approvato con R.D. n.332 del 26/02/1928 non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 500.

Pertanto, si certifica che tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio 500 non risultano gravate da usi civici...omissis..."

In definitiva, da quanto su riportato si evince che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto l'intero Foglio 500 non presenta tali limitazioni.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, pur trattandosi di fabbricato composto da più unità immobiliari, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, si rileva che non esiste condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono ripartite, all'occorrenza, equamente tra i vari proprietari degli immobili.

Pertanto il sottoscritto ha verificato che:

- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- l'immobile non fa parte di alcun condominio;
- non esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti l'immobile pignorato.

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°12

Premettiamo che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, esclusive, difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha seguito il metodo sintetico - comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro.

Il metodo del più probabile prezzo di mercato tiene presente la domanda e l'offerta di unità immobiliari esistenti sul mercato della zona in periodi prossimi a quelli della stima da effettuare. Infatti, nell'accertamento del valore di mercato di un bene, il metodo di stima più corretto ed utilizzato è proprio quello sintetico - comparativo.

Sono state esperite, pertanto, indagini di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate.

Il compito dell'estimatore è quello di capire quali influenze ascendenti e quali discendenti caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Al valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati raccolti, quindi, vanno applicati dei coefficienti di differenziazione. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente inferiore ad 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente superiore ad 1 produce un aumento di tale quotazione. Di norma non si applica mai uno solo dei tanti coefficienti di differenziazione esistenti, per cui si arriverà a stabilire, con una semplice media aritmetica, un coefficiente globale unico.

Si va così a definire il più probabile valore di mercato, al quale vanno, eventualmente, ancora applicate una serie di detrazioni derivanti dalle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per liberare il bene da qualsiasi tipo di pendenza sia tecnica che giuridica, come di seguito meglio specificato.

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

- 1) Individuazione di una serie di immobili simili, per caratteristiche, al nostro che sono stati oggetto di transazioni recenti;
- 2) Indagine conoscitiva presso gli operatori del settore;
- 3) Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato;
- 5) Applicazione di eventuali detrazioni;
- 6) Applicazione di decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili.

Fase n°1

In questa fase lo scrivente ha individuato una serie di immobili con caratteristiche economiche/commerciali simili.

Le caratteristiche prese in considerazione per la selezione degli immobili sono:

CARATTERISTICHE	
<i>Posizione</i>	- posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico.
<i>Esposizione</i>	- esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale.
<i>Tipologia</i>	- età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici.
<i>Produttività</i>	- situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari.

Fase n°2

In questa fase lo scrivente ha effettuato indagini conoscitive presso gli operatori del settore e borsini immobiliari come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate (*ex Catasto*), le agenzie immobiliari della zona e siti web.

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

- **OMI** dell'Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SESSA AURUNCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: BS

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	800	1600	L	4,5	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

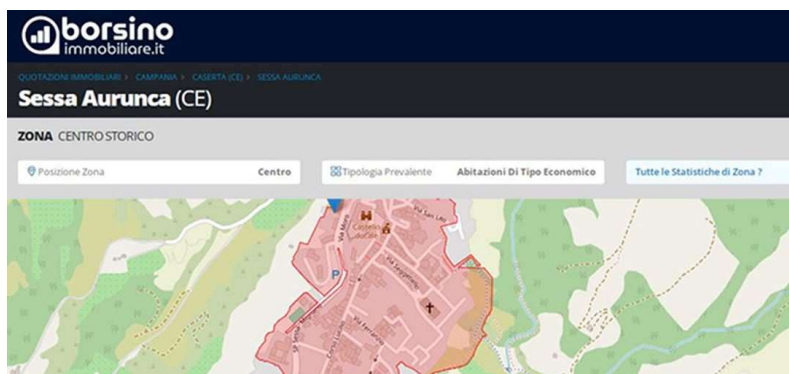
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- **Borsinoimmobiliare.it**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 461	Valore medio Euro 591	Valore massimo Euro 720	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 715	Valore medio Euro 1.135	Valore massimo Euro 1.556	Valuta questo immobile

- **Caasa.it**

Caasa

Locali commerciali in vendita a Sessa Aurunca

Valore locali commerciali a Sessa Aurunca

Nella città di Sessa Aurunca sono al momento presenti 9 offerte per **locali commerciali in vendita**, che rappresentano meno del 5% dei locali commerciali in vendita in provincia di Caserta.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto dei locali commerciali in vendita è oggi pari a **1.640 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **1.025 €/m²** e **2.910 €/m²**. Il prezzo richiesto a Sessa Aurunca è quindi circa il 18% superiore alla media di tutta la regione.

- **Requot.it**


Sessa Aurunca:
Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
Negozi Vendita Min: 800 €/m² - Max: 1.600 €/m² Affitto Min: 3,67 €/m² - Max: 7,67 €/m²			

[VALUTAZIONE](#)

- **Esempio di locale commerciale in vendita a Sessa Aurunca (Ce)**


Locale in vendita in Corso Lucilio, 180
 Centro, Sessa Aurunca [Vedi mappa](#)
23.000 €
 29 m² | 793 €/m²

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Grazie

[Contatta via chat](#)

Vedi il telefono

Codice dell'annuncio
1ec0e315-651e-458b-8VCG

Professionista
Gabetti Franchising Baia
Domizia di Sessa Aurunca

Gabetti Franchising
Baia Domizia di
Sessa Aurunca
Sessa Aurunca

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio di mercato è pari a **1.000,00 €/mq.**

Fase n°3

Al valore medio immobiliare andremo ad applicare i coefficienti di differenziazione che vanno a diversificare il nostro immobile dagli altri presi in esame per la comparazione. I coefficienti di differenziazione si basano su una serie di parametri che riportiamo di seguito.

Parametri relativi all'ubicazione			
1 - Zona	Pregiata	1.20	
	Centrale	1.05	
	Semicentrale	0.98	
	Periferica	0.96	
	Suburbana	0.95	
2 - Collegamenti	Ottimi	1.05	
	Buoni	1.03	
	Sufficienti	1.00	
	Scadenti	0.98	
	Assenti	0.95	
3 - Posizione	Panoramica	1.10	
	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Depressa	0.95	
4 - Infrastrutture		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
	Scuole	1.03	0.95
	Ospedali	1.10	0.95
	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

Parametri relativi all'edificio		
5 - Tipologia Strutturale	Costruzione in Cemento Armato	1.05
	Costruzione in muratura	1.00
6 - Età della costruzione	Minore di 5 anni	1.03
	Maggiore di 5 anni e minore di 15	1.00
	Maggiore di 15 anni e minore di 50	0.98
	Maggiore di 50	0.95
7 - Funzionalità	Dotato di due o più box auto	1.05
	Dotato di un box auto	1.00
	Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva	0.99
	Posto auto all'aperto su suolo condominiale	0.98
	Parcheggio su suolo pubblico	0.90
	Non raggiungibile con auto	0.75

Parametri relativi all'immobile			
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>
	Piano seminterrato	0.80	0.80
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90
	Piano primo	0.94	0.92
	Piano secondo	0.96	0.90
	Piano terzo	0.98	0.80
	Piani intermedi	1.00	0.70

	Ultimo piano	1.15	0.50
	Piano Attico	1.20	0.40
9 - Esposizione	Nord	0.90	
	Sud	1.00	
	Est	0.95	
	Ovest	0.95	
	Nord - Ovest	0.93	
	Nord - Est	0.93	
	Sud - Ovest	0.98	
	Sud - Est	0.98	
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00
11 - Servizi igienici*	1.05	1.03	1.00
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05	
	Giardini	1.00	
	Cortili e chiostrine	0.98	
	Strade	0.95	

* Si considera un valore di 0.70 vista l'assenza del servizio igienico

Parametri di superficie		
17 - Superfici	Minore di 45 mq	1.15
	Compresa tra 46 e 60 mq	1.10
	Compresa tra 61 e 120 mq	1.00
	Compresa tra 121 e 180 mq	0.90
	Maggiore di 180 mq	0.80

Avremo, quindi, un coefficiente globale unico calcolato facendo la media dei vari coefficienti:

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	1.05
2	Coefficiente di collegamento	1.00
3	Coefficiente di posizione	1.00
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	1.00
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.00
6	Coefficiente di età della costruzione	0.95
7	Coefficiente di funzionalità	0.90
8	Coefficiente di livello di piano	1.00
9	Coefficiente di esposizione	0.95
10	Coefficiente di impianti tecnologici	1.00
11	Coefficiente di servizi igienici	0.70
12	Coefficiente di infissi	1.02
13	Coefficiente di pavimentazioni	1.02
14	Coefficiente di finiture	1.05
15	Coefficiente di manutenzione	1.05
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.95
17	Coefficiente di superfici	1.15
	TOTALE	16.79 : 17 = 0.98

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0,98**

Fase n°4

In questa fase andremo a calcolare il più probabile valore di mercato con una semplice operazione aritmetica, utilizzando la formula matematica:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

La superficie commerciale è pari a 30,00 mq, così come calcolato nella Tabella 2 in risposta al quesito n°2, che di seguito si riporta nuovamente.

TABELLA 2 - superficie commerciale (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso commerciale Piano Terra	30,00 mq
TOTALE		30,00 mq

Quindi avremo:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

$$30,00 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} \times 0,98 = 29.400,00 \text{ €}$$

Fase n°5

In questa fase della stima immobiliare andremo a sottrarre, al prezzo di mercato, una quota derivante da eventuali spese che il futuro acquirente dovrà affrontare.

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale del bene al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso non sono presenti spese da sottrarre al valore della stima.

Fase n°6

In quest'ultima fase, come richiesto dal G.E., in risposta al presente quesito, andremo ad applicare, in percentuale tra il 10% ed il 20%, le decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Tali differenze possano concretizzarsi:

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

Applicheremo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

$$\text{Valore dell'immobile} - 10\% = € 29.400,00 - 2.940,00 = € 26.460,00$$

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondato per difetto, risulta pari ad € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 26.000,00

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

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

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

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

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che non **si ricade nel caso di quota indivisa**, trattandosi di immobile intestato al sig.:

- **XXXXXXXX** (*Debitore esecutato*), per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sessa Aurunca (Ce) in data 27.08.2025 **risulta che** l'esecutato:

- **sig. XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è **residente in XXXXXXXX alla XXXXXXXX dal 06.10.2005**.

Il sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, ha denunciato le seguenti mutazioni di residenza:

Indirizzi nel Comune:		
	dal 01-08-1958	fino al 18-10-1961
	dal 19-10-1961	fino al 23-02-1970
	dal 24-02-1970	fino al 28-09-1980
	dal 29-09-1980	fino al 24-10-1981
	dal 25-10-1981	fino al 09-06-1989
	dal 10-06-1989	fino al 11-12-1989
	dal 12-12-1989	fino al 14-10-1990
	dal 15-10-1990	fino al 19-10-1991
	dal 20-10-1991	fino al 05-10-2005
	dal 06-10-2005	a tutt'oggi

Pertanto al momento del Pignoramento, avvenuto in data 08.09.2023, il sig. XXXXXXXX era residente in XXXXXXXX alla XXXXXXXX.

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito il **Certificato di Stato Civile** presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sessa Aurunca (Ce) in data 26.08.2025.

Dal Certificato l'esecutato, sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXX dal XXXXXXXX.

Quindi, il sottoscritto, ha reperito l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sessa Aurunca (Ce) in data 26.08.2025.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, ha contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX con la sig.ra XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, optando per il regime di comunione legale dei beni.

In seguito, con Atto di Convenzione Matrimoniale del 28.05.1993, a rogito del Notaio dott. Provitera Paolo, del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Infine è stata reperita la Visura Camerale dell'impresa individuale occupante l'immobile, "XXXXXXX", dalla quale emerge che la sede sociale è registrata nell'immobile pignorato dal 16.05.2013.

4. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica riportiamo, sinteticamente, i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E..

Il fabbricato pignorato è situato presso il Comune di Sessa Aurunca (Ce), al Corso Lucilio n°63.

Più precisamente, trattasi di:

- Locale Commerciale posto al Piano Terra composto da un unico ambiente di forma rettangolare con due camerini per una superficie utile interna pari a 23,30 mq (30,00 mq lordi).

Il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte integrante, rientra nel Centro Storico del Comune di Sessa Aurunca (Ce) come da P.U.C. in adozione dal 08.07.2024 con Delibera n°166 e Programma di Fabbricazione del 1972.

Dalla dichiarazione resa nell'Atto di Donazione del 19.06.2003 il cespite pignorato risulta realizzato nel periodo antecedente il 01.09.1967 e da ricerche condotte dal sottoscritto presso il Settore Urbanistica del Comune non è risultato alcun Titolo Edilizio.

L'immobile pignorato è così attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (Ce):

- **Foglio 500 Particella 5038 Sub 22**, Zona Censuaria 1 Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 31 mq, Rendita € 397,93 - Corso Lucilio n°126 Piano T

Si precisa che l'immobile è situato al Corso Lucilio n°63.

Il Sub risulta intestato al sig.:

- **XXXXXXX** (*Debitore esecutato*), nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 12/12 in regime di separazione dei beni.

Attualmente l'immobile è occupato dall'impresa individuale "XXXXXXX", della moglie del debitore esecutato, sig. XXXXXXXX, senza alcun Contratto di Locazione.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

TRASCRIZIONE CONTRO del 13.10.2023 - R.G.: 38409 R.P.: 30429

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 08.09.2023

Numero di repertorio: 5702

Autorità emittente: TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Codice Fiscale: 80011750611)

Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre, si è verificato che il fabbricato pignorato non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il bene, viste le sue caratteristiche, viene individuato come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - Piena proprietà (quota di 1/1) di Locale Commerciale ubicato in Sessa Aurunca (Ce) al Corso Lucilio n°63, Piano Terra, composto da un unico ambiente con due camerini per una superficie utile interna pari a circa 23,30 mq (30,00 mq lordi), privo di servizio igienico; confina a nord con unità immobiliare Sub 23, a sud con unità immobiliare Sub 2, ad ovest con strada comunale Corso Lucilio e ad est con altra unità immobiliare; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 500 P.lla 5038 Sub 22 Cat. C/1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non è stato rinvenuto alcun Titolo Edilizio come da attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune; il fabbricato di cui il bene fa parte è di remota costruzione facente parte del Centro Storico del Comune ed è stato realizzato in data antecedente all'emanazione della prima Legge Urbanistica Italiana, Legge n°1150 del 1942; pertanto l'immobile si ritiene essere regolare dal punto di vista edilizio - urbanistico; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 26.000,00

Elenco Allegati

	Allegato
1	Verbale di sopralluogo
2	Dati del Creditore Procedente
3	Documentazione Fotografica
4	Rilievo piano - altimetrico
5	Documentazione Catastale
6	Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale
7	Confronto grafico tra Rilievo stato dei luoghi e Planimetria Catastale attuale
8	Documentazione Ufficio Tecnico Comunale <i>- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune</i>
9	Ispezioni Ipotecarie
10	Documentazione Ufficio Anagrafe: <i>- Certificato di Residenza Storico Pergamo Alfredo (Debitore esecutato)</i> <i>- Certificato di Residenza Storico Melucci Patrizia (Coniuge non debitore)</i>
11	Documentazione Ufficio Stato Civile: <i>- Certificato Stato Civile Pergamo Alfredo (Debitore esecutato)</i> <i>- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio Pergamo Alfredo (Debitore esecutato)</i>
12	Atti di provenienza del bene pignorato: <i>- Atto di Donazione del 19.06.2003</i> <i>- Atto di Donazione del 28.06.1978</i> <i>- Atto di Compravendita del 10.11.1948</i>
13	Visura Camerale occupante immobile
14	Calcolo indennità di occupazione
15	Documentazione Regione Campania <i>- Certificato Unità Operativa Semplice Ambiente e Foreste - Sezione Usi Civici</i>
16	Dati reperiti per la stima
17	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti
18	Nota onorari e spese
19	Istanza di liquidazione

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi eventuale chiarimento e/o precisazione.

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 12.11.2025

L'esperto stimatore
arch. Gennaro Ambrosino

