TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

promosso da

AGENZIA DELLE ENTRATE

contro

OMISSIS

R.G.E. n° 908/2011

Giudice Dott. Emiliano Vassallo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO: diritto di proprietà per la quota di 1/1 di **villetta** semindipendente con annessa area pertinenziale, sita nel Comune di Cellole (CE) località Baia Domizia in una traversa di via del Trimoletto n.68 ed identificata al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196:**

-p.lla 881 sub 2 graffata 885, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,

-**p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi.

1.PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Aldo Natale, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3081, nominato Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo nel procedimento di Esproprio Immobiliare iscritto al R.G.E. n°908/2011 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), in data 14/07/2025 prestava il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e riceveva ufficialmente l'incarico di rispondere ai quesiti disposti dal giudice che di seguito sono riportati con la relativa risposta.

Il sottoscritto, dopo una serie di indagini presso il compendio oggetto del pignoramento e sulla scorta degli accertamenti effettuati presso Enti vari, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti dell'incarico.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come si evince dal verbale allegato, le operazioni preliminari di sopralluogo e rilievo presso i luoghi di causa sono state svolte nella data del 23/07/2025.

Breve riassunto delle operazioni peritali

In data 23/07/2025 ore 18,15 il sottoscritto C.T.U., congiunto con il custode giudiziario incaricato della procedura nella persona della dott.ssa OMISSIS, si reca nel Comune di Cellole (CE) località Baia Domizia al Viale degli Olmi, ora Via del Trimoletto n.68, Fabbricato A, interno 3, per dar seguito al mandato ricevuto nel giudizio iscritto al R.G.E. n°908/2011 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) e da inizio alle operazioni peritali per i beni oggetto di pignoramento.

All'incontro è presente l'esecutato che permette di accedere e di visionare il bene esecutato ossia una villetta semindipendente costituita da piano rialzato, piano seminterrato, lastrico solare e spazio esterno pertinenziale recintato, suddiviso in area cortilizia pavimentata, area a giardino e porzione occupata da piscina interrata.

L'immobile, complessivamente, si presenta in buono stato di conservazione ed è nella disponibilità del debitore.

In tale data si effettua una visione generale dei luoghi di causa e con l'ausilio di rullina metrica e distanziometro laser, si effettua il rilievo planimetrico ed il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Ogni ulteriore chiarimento potrà meglio evincersi dall'allegato verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto, inoltre, allo scopo di acquisire dati utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali ha svolto indagini e accertamenti presso: l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – e l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta; l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cellole (CE); Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Sessa Aurunca e Cellole (CE).

RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

a) 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);
b) 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);
c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
   - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
   - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

****

Dallo studio degli atti di causa si riassume quanto segue:

a) con Decreto del Presidente della Sezione Giurisdizionale della Corte dei Conti della Campania del 29.05.2001 veniva autorizzato in favore dell'Agenzia delle Entrate, il sequestro conservativo nei confronti di OMISSIS, sul seguente immobile: - Appartamento sito in Sessa Aurunca (CE) località Baia Domizia al Viale degli Olmi, Fabbricato A, interno 3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca al Foglio 196, particella 281, sub. 2, cat. A/2, vani 6 di cui alla nota di

trascrizione del 02.06.1993 reg. gen. n°12744 reg. part. n° 10311 fino alla concorrenza di £ 9.361.377.000.

b) L'immobile risultava acquistato da OMISSIS con atto del 12.05.1993, rep. n. 5303, in regime di separazione di beni con il proprio coniuge.

c) Con ordinanza n. 043/01 del 12.7.2001, la Corte dei Conti – Sezione Giurisdizionale per la Campania - disponeva la conferma del sequestro.

d) Il provvedimento di sequestro veniva trascritto il 7.06.2001 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta, registro generale 16935, registro particolare 13974.

e) Con sentenza n. 1310/2011 del 19.7.2001, OMISSIS veniva condannato al pagamento di euro 3.975.302,00 – in solido con altri – da addebitarsi al medesimo OMISSIS fino alla concorrenza di € 494.226,01, oltre accessori.

f) Avvenuta *ex lege*, per effetto della sentenza di condanna, la conversione del sequestro in pignoramento, ex art. 686 c.p.c., si instaurava procedura esecutiva presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con l'annotazione, a margine della trascrizione del sequestro, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta, della sentenza di condanna esecutiva in oggetto (al n. registro generale 36940, e n. registro particolare 5902).

g) La procedura espropriativa veniva sospesa per effetto della proposizione d'appello da parte del Sig. OMISSIS avverso la sentenza di condanna di primo grado.

h) A seguito della pubblicazione della Sentenza n.495/2015 del 15/10/2015 della Corte dei Conti Sezione III Giurisdizionale Centrale d'Appello recante rigetto del gravame ex adverso promosso in data 11.02.2016, veniva curata la notifica al debitore OMISSIS, di tale sentenza unitamente ad atto di intimidazione di pagamento per il complessivo importo di euro 704.451,12 oltre spese maturate e maturande, interessi moratori, competenze, onorari ed ogni altro accessorio come dovuto, in favore dell'Agenzia delle Entrate – creditore procedente.

i) Proposta dall'Agenzia delle Entrate istanza per la prosecuzione del procedimento espropriativo, con decreto del 17.05.2017, il G.E., nel fissare l'udienza ex art. 569 cpc per il giorno 14.09.2017, onerava il creditore procedente alla notifica, nei confronti dell'esecutato, di atto recante l'ingiunzione e le avvertenze ex artt. 555 e 492 cpc e al deposito di eventuale avviso ex art. 498 cpc ai creditori iscritti e avviso e/o invito a comparire all'udienza, ex artt. 599 e 600, ai comproprietari.

l) Dall'ispezione ipocatastale effettuata emergeva che era stata rettificata la particella catastale dell'immobile pignorato (fermi gli altri identificativi: foglio 196, sub. 2 categ. A/2 – 6 vani), individuata come particella 881 in luogo della 281 originariamente indicata nel titolo di provenienza del bene del 12.05.1993.

m) L'atto recante l'ingiunzione, con le avvertenze ex artt. 555 e 492 cpc, notificato al debitore-esecutato, riportava il dato catastale rettificato, unitamente agli altri invariati dati dell'immobile pignorato.

n) Con ricorso in opposizione di terzo, notificato il 23.08.2017, in uno a pedissequo decreto di fissazione, la Sig.ra OMISSIS, figlia di OMISSIS, premettendo di essere divenuta proprietaria dell'immobile pignorato, deduceva "la nullità dell'atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione e del secondo atto di pignoramento e dell'eventuale seconda nota di trascrizione", sulla base dell'unico motivo dell'asserita inesatta identificazione, sul piano catastale, del bene sottoposto ad esecuzione.

o) L'opponente, sulla premessa che l'immobile, nella titolarità del padre OMISSIS alla data del sequestro cautelare, le era pervenuto in forza di donazione del 20/04/2006, sosteneva che detto bene non poteva ritenersi assoggettato ai vincoli di alla procedura n. 908/2011 di cui era venuta a conoscenza con la notifica nei confronti del padre, in quanto gli atti della detta procedura, "*pur facendo riferimento al diritto e ai soggetti creditore – debitore*", erano privi "*della compiuta indicazione del bene che solo oggi - nel 2017 - viene individuato in quello appartenente all'esponente*".

p) Essendo stata riportata erroneamente la particella catastale dell'immobile di proprietà del padre (281, anziché 881), si era colpito un bene diverso (quello distinto con la particella 281 è bene sito in altro luogo e di pertinenza di altri).

q) L'opponente chiedeva, previa sospensione della procedura esecutiva, "accertare e dichiarare la nullità, illegittimità ed inefficacia del provvedimento immobiliare per avere colpito beni di proprietà esclusiva della ricorrente e ormai estranei al patrimonio del debitore. Conseguentemente, estinguere la procedura esecutiva ed ordinare al creditore procedente alla cancellazione del pignoramento trascritto sul bene di proprietà della ricorrente".

r) Si costituiva in giudizio l'Agenzia delle Entrate, contestando l'avverso dedotto.

s) Con ricorso del 3.08.2017, OMISSIS proponeva opposizione avverso gli atti della procedura esecutiva, riproponendo, nella sostanza, gli stessi motivi a supporto dell'opposizione di terzo articolata dalla figlia; anche in questo giudizio si costituiva l'Agenzia delle Entrate.

t) Con ordinanza del 22/09/2017, il G.E. accoglieva l'istanza di OMISSIS e sospendeva la procedura esecutiva, dichiarando il non luogo a provvedere su quella di OMISSI e assegnando i termini per l'introduzione dei giudizi di merito; u) avverso detta ordinanza l'Agenzia delle Entrate proponeva reclamo che veniva rigettato con ordinanza collegiale dell'8.11.2017/25.01.2018.

u) Con atti di citazione del 14.11.2017, OMISSI e OMISSIS provvedevano, rispettivamente, all'instaurazione del giudizio di merito relativo all'opposizione agli atti esecutivi e all'opposizione di terzo (R.G. 10451/17 e 10453/17). OMISSIS e OMISSIS intervenivano rispettivamente nell'opposizione di terzo e nell'opposizione agli atti esecutivi.

v) Con atto di citazione del 20.11.2017 l'Agenzia delle Entrata provvedeva, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 624, III co. c.p.c., all'introduzione del giudizio di merito relativo all'opposizione di terzo proposta da OMISSIS (RG 10748/17).

a) **Sentenza della Corte di Appello di Napoli** pubblicata con n.1329/2025 (R.G. 3682/2022), avente ad oggetto l'appello proposto contro la sentenza n. 1101/2022, resa dal Tribunale di Santa Maria C. V. in data 30.3.2022, nei procedimenti riuniti n. 10451/2017, 10453/2017 e 10748 R.G tra:
   - Agenzia delle Entrate (appellante)
   - OMISSIS e OMISSIS (appellati)
   - Agenzia delle Entrate-Riscossione (appellata)

   con la quale, sinteticamente, viene confermata:
   - la validità della trascrizione del sequestro conservativo del 2001 (*poiché effettuata con dati corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di acquisto del 1993 in favore di OMISSIS (foglio 196, particella 281, sub. 2). La successiva rettifica catastale (luglio 2001, da particella 281 a 881) non incide sulla validità della trascrizione, non avendo determinato incertezza sull'identificazione del bene*);
   - la continuità tra le trascrizioni (*risultando che tutti gli atti successivi all'acquisto del 1993 (rettifica, transazione, ecc.) richiamano la particella 281, confermando così la continuità identificativa dell'immobile tra l'originaria trascrizione e le modifiche intervenute*).

Tutto ciò premesso si chiarisce che l'oggetto del presente pignoramento, come disposto dal G.E. con Ordinanza del 17.07.2025 e statuito dalla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n.1329/2005 (R.G. 3682/2022), che si allegano (Allegato n°1a, 1b, 1c), è il **diritto pari a 1/1 di piena proprietà** dell'immobile identificato al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196:**

- **p.lla 881 sub 2 graffata 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,
- **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi.

L'immobile esecutato è una porzione di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Cellole (CE) **località Baia Domizia in una traversa di via del Trimoletto n.68** (Fabbricato A, interno 3).
Si precisa che, sebbene l'immobile ricada attualmente nel territorio comunale di Cellole, sotto il profilo catastale risulta ancora censito nel Comune di Sessa Aurunca.
Tale situazione deriva dal fatto che, fino al 1973, Cellole costituiva una frazione del Comune di Sessa Aurunca, acquisendo autonomia amministrativa solo a decorrere da tale anno, in seguito alla Legge Regionale n. 27 del 30/03/1973. Tuttavia, a livello catastale è stata mantenuta l'originaria intestazione nel comune censuario di Sessa Aurunca.

L'immobile è catastalmente intestato a:
OMISSIS, diritto di: proprietà per 1/1 (Allegato n°2° e 2b).

Per una esatta individuazione del bene esecutato di seguito si riporta l'immagine satellitare acquisita con Google Earth Pro, lo stralcio della mappa catastale relativa al F.196 del Comune di Sessa Aurunca (CE) con l'individuazione del cespite esecutato e la sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale.

Stralcio ortofoto satellitare – Comune di Cellole

Stralcio della mappa catastale

Come si può evincere dallo stralcio della mappa catastale relativa al F.196 del Comune di Sessa Aurunca (CE), in corrispondenza dei luoghi di causa viene riportato il numero 480 (p.lla 408) in quanto è presente un disallineamento tra le mappe del Catasto Fabbricati e quelle del Catasto terreni.

Sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale

Ai fini della vendita si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dal **diritto di proprietà per la quota di 1/1** di porzione di fabbricato (villetta unifamiliare) con annessa area pertinenziale, identificata al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196:**

- **p.lla 881 sub 2 graffata 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,
- **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi.

Confini del cespite in esame:

- sul lato nord/ovest prospetta su traversa di via del Trimoletto;
- sul lato nord/est confina con beni altra ditta insistenti su stessa particella;
- sul lato sud/est confina con beni altra ditta insistenti su particella 479;
- sul lato sud/ovest confina con viale privato.

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.

****

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è una porzione di fabbricato (villetta semindipendente) ubicata nel Comune di Cellole (CE) (catastalmente Sessa Aurunca), località Baia Domizia. Esso è posta all'angolo tra una traversa di via del Trimoletto ed un viale privato cieco.

La zona è residenziale e tranquilla, situata a soli 150 metri dal mare, facilmente raggiungibile a piedi, e a breve distanza dal centro cittadino.

Nelle immediate vicinanze ci sono diversi servizi: farmacia, generi alimentari, ecc.
La zona di riferimento è ben servita e ben collegata ai comuni limitrofi.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE ESECUTATO

Il cespite esecutato è una porzione di fabbricato (villetta semindipendente) con annessa area esterna pertinenziale, ubicata nel Comune di Cellole (CE), località Baia Domizia, all'angolo tra una traversa di via del Trimoletto ed un viale privato.
Esso costituisce una parte di un complesso edilizio di maggiore consistenza, destinato a residenza, il tutto realizzato su lotto di terreno censito nel **N.C.T.** del Comune di **Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 480** Ente Urbano di are 10 ca 70 (Allegato n°3).
Il suddetto lotto di terreno confina: sul lato nord/ovest con traversa di via del Trimoletto; sul lato nord/est con via del Trimoletto; sul lato sud/est confina con beni altra ditta insistenti su particella 479; sul lato sud/ovest confina con viale privato.
Il cespite esecutato è ubicato sul lato ovest del suddetto lotto di terreno (Fabbricato A, interno 3) ed è identificato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) al **Foglio 196** (Cfr.: Allegato n°2a e 2b)**:**

- **p.lla 881 sub 2 graffata 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,
- **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi.

I confini del cespite sono:

- sul lato nord/ovest prospetta su traversa di via del Trimoletto;
- sul lato nord/est confina con beni altra ditta insistenti su stessa particella;
- sul lato sud/est confina con beni altra ditta;
- sul lato sud/ovest confina con viale privato.

La villetta è costituita da piano rialzato, piano seminterrato, lastrico solare e un ampio spazio esterno pertinenziale completamente recintato. Essa è libera su tre lati: nord/ovest, sud/ovest e sud/est.
All'immobile si accede dal viale privato posto sul lato sud/ovest: mediante un cancello pedonale contrassegnato dal civico n.68 ed un cancello carrabile, ci si immette nell'area pertinenziale che si sviluppa sui lati nord/ovest, sud/ovest e sud/est del fabbricato (Cfr.: foto n° 1).

Come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale, il **piano rialzato** (Allegato n°4a) è accessibile dalla porzione di cortile posta a sud/ovest mediante il cancello pedonale: dopo aver superato un vialetto e una piccola rampa di scale scoperta si raggiunge un'area pavimentata su cui prospetta un'ampia porta vetrata di ingresso che immette nel salotto (Cfr.: foto n° 1, 2).
Il **piano rialzato** è parte adibito a zona giorno e parte adibito a zona notte.

La zona giorno si sviluppa sul lato nord/est ed è composta dal salotto di circa 18.55 mq, da un disimpegno (disimpegno 1) posto a nord/ovest da cui si accede alla cucina di circa 7.40 mq ed al bagno 1 di circa 2.30 mq (Cfr.: foto n° 3, 4, 5).

Il salotto è illuminato ed areata da una finestra posta sul lato ovest ed una porta finestra posta sul lato sud-ovest; la cucina ed il bagno sono è esposti ad est.

Sul lato est della cucina, tramite una porta finestra si accede ad un porticato (porticato 1) coperto da pannelli tipo sandwich sostenuti da una struttura metallica (Cfr.: foto n° 6). Tale porticato è raggiungibile anche dall'area cortilizia pavimentata posta a sud/est mediante una rampa di scala; inoltre su tale porticato è posizionata una scala in ferro di accesso al lastrico solare (Cfr.: foto n° 6).

Sul lato nord/ovest della struttura è posto un porticato realizzato con una struttura in legno e coperto con tegole raggiungibile dal salone mediante il disimpegno 1.

La zona notte si sviluppa sul lato sud/est ed è composta da tre camere da letto, un bagno e disimpegno.

Le camere da letto sono raggiungibili dal salotto mediante un disimpegno (disimpegno 2) di circa 3.70 mq: la camera da letto 1 di circa 12.10 mq e la camera da letto 2 di circa 13.05 mq sono esposte a sud/est, la camera da letto 3 è esposta a sud/ovest e il bagno 2 è esposto a nord/est (Cfr.: foto n° 7, 8).

L'altezza utile rilevata al piano rialzato è di circa 2,90m.

Sul lato nord/ovest del salotto è posizionata la scala interna di accesso al piano seminterrato (Cfr.: foto n° 3).

Il **piano seminterrato** (Allegato n°4b) è accessibile sia dall'interno dell'abitazione che dall'area cortilizia (lato sud/est).

Esso è costituito da una zona di circa 28.55 mq adibita a taverna con camino, da due ambienti (stanza 1 di circa 10.25 mq e stanza 2 di circa 11.35 mq), un bagno di circa 4,85 mq, disimpegno di circa 6.60 mq e un deposito di circa 14.30 mq (Cfr.: foto n° 9, 10).

La taverna è illuminata ed areata da una finestra posta sul lato sud/est (Cfr.: foto n° 9); la stanza 1 è illuminato ed areato da una finestra posta sul lato sud/est; la stanza 2 è illuminato ed areato da una finestra posta sul lato sud/ovest.

L'altezza utile rilevata al piano seminterrato è di circa 2,35m.

Il piano seminterrato è raggiungibile anche dall'area cortilizia pavimentata posta a sud/est: mediante una rampa si accede ad un deposito di circa 14,30 mq, da cui si raggiunge il disimpegno e poi la taverna (Cfr.: foto n° 11).

Al **lastrico solare** (Allegato n°4c) si accede del piano rialzato mediante una scala in ferro posizionata sul porticato (Cfr.: foto n° 6, 12). La scala ha una copertura in plexiglass.

Il lastrico solare presenta una superficie pari a circa 81,60; è praticabile ed è chiuso perimetralmente con muretto e ringhiera (Cfr.: foto n°13).

L'**area esterna pertinenziale** si sviluppa su tre lati del fabbricato: nord/ovest, sud/ovest e sud/est.

La porzione posizionata sul lato sud/est è pavimentata ed è accessibile dal viale privato mediante il cancello carrabile (ivi è posizionata anche una doccia esterna); la porzione posizionata sul lato sud/ovest è in parte sistemata a verde, in parte destinata ai camminamenti; mentre nella porzione posizionata sul lato nord/ovest è posizionata una piscina interrata (Cfr.: foto n°14).

Il fabbricato complessivamente è esposto su tre lati: nord/ovest, sud/ovest e sud/est; mentre il lato nord/est è contiguo con fabbricati di altre ditte.
La struttura esternamente è intonacata e tinteggiata con colori scuri (cfr.: foto n° 1, 2, 6).

CONDIZIONI DEL LOTTO

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi, complessivamente l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

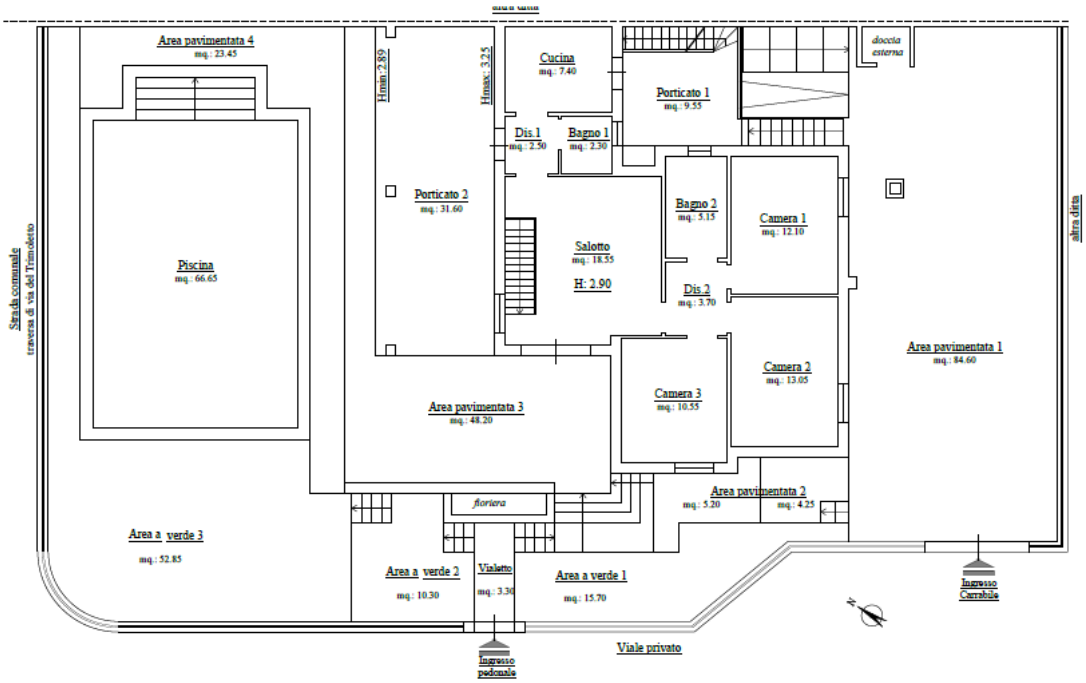
- gli infissi esterni sono in allumino con vetro singolo e persiane in ferro di colore verde (Cfr.: foto n° 2, 7);
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica di media qualità, lo stesso dicasi per i rivestimenti dei bagni e cucina;
- le porte interne sono di media fattura.

Impianti

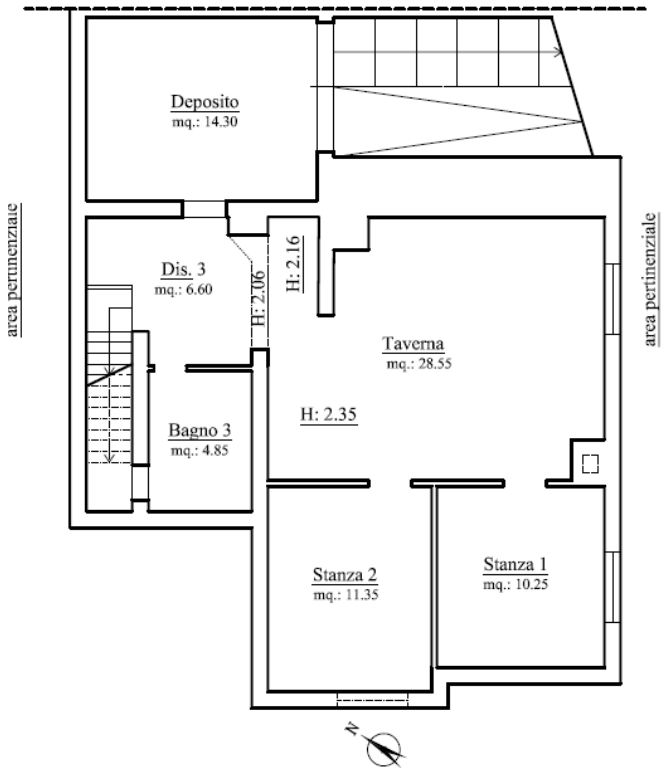
Dagli accertamenti in loco si è rilevato che l'immobile è fornito dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico/sanitario del tipo sottotraccia; impianto tv.
Non è stato reperito il certificato di conformità degli impianti installati né l'Attestato di Qualificazione Energetica.
I costi necessari per il rilascio di tale Attestato ammontano a 400,00€ circa.

Si riporta il Rilievo Planimetrico dello stato rilevato (Allegato n°4a, 4b, 4c).

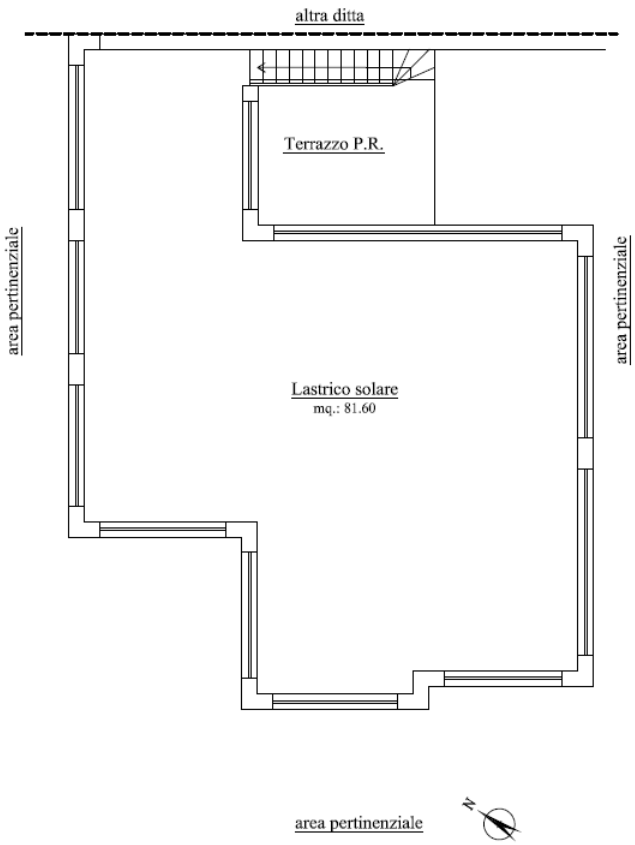
Pianta Piano Rialzato (Allegato n°4a)



Pianta Piano Seminterrato (Allegato n° 4b)



Lastrico solare
(Allegato n°4c).



Di seguito si riportano foto descrittive dello stato dei luoghi dell'immobile:

Foto n°1 - Vista del cancello pedonale - lato sud/ovest

Foto n°2 - Vista area pavimentata 3 - lato sud/ovest

Foto n°3 - Vista salotto

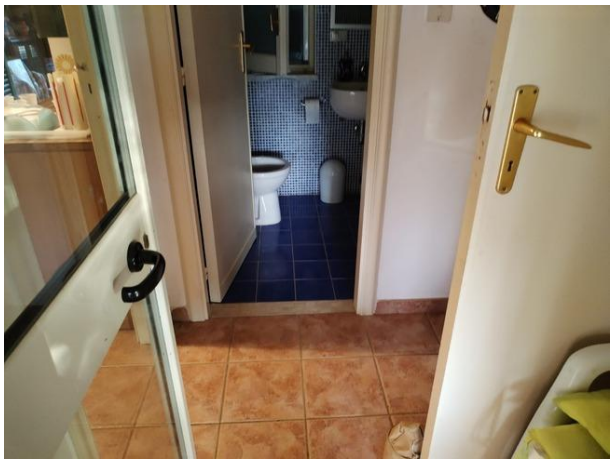


Foto n°4 - Vista disimpegno 1 e bagno 1

Foto n°5 - Vista cucina

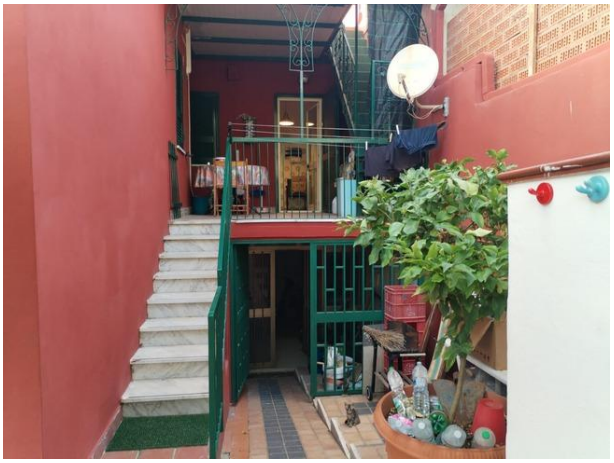


Foto n°6 - Vista prospetto sud/est

Foto n°7 - Vista camera 2

Foto n°8 - Vista disimpegno 2

Foto n°9 - Vista taverna

Foto n°10 - Vista stanza 2

Foto n°11 – Vista rampa di accesso al piano seminterrato

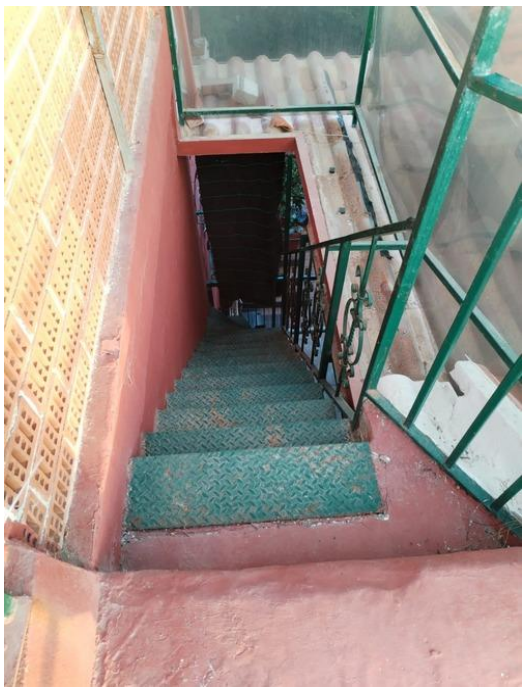


Foto n°12 - Vista scala di accesso al lastrico solare

Foto n°13 - Vista lastrico solare

Foto n°14 - Vista area pertinenziale lato nord/ovest con piscina

DATI METRICI

Di seguito si riportano:

- la **Tabella A** contenenti i valori delle superfici utili riferite ai singoli ambienti del cespite;
- la **Tabella B contenenti** i valori della superficie commerciale.

Si evidenzia che nel presente paragrafo si procederà a determinare la superficie commerciale del cespite esecutato allo stato attuale (al lordo degli abusi, meglio specificati nei paragrafi di riferimento).

Tabella A		
Destinazione	**Sup.Utile (mq)**	**Sup.N.R .(mq)**
A - PIANO SEMINTERRATO		
taverna		28,55
bagno3		4,85
stanza 1		10,25
stanza 2		11,35
dismpegno 3		6,60
deposito		14,30
totale	**0,00**	**75,90**
B - PIANO RIALZATO		
salotto	18,55	
cucina	7,40	
disimpegno 1	2,50	
bagno 1	2,30	
disimpegno 2	3,70	
camera 1	12,10	
camera 2	13,05	
camera 3	10,55	
bagno 2	5,15	
porticato 1		9,55
porticato 2		31,60
area pavimentata 1		84,60
area pavimentata 2		9,45
area pavimentata 3		48,20
area pavimentata 4		23,45
vialetto pavimentato		3,30
area a verde 1		15,70
area a verde 2		10,30
area a verde 3		52,85
area con piscina		66,65
totale	**75,30**	**355,65**
C - LASTRICO SOLARE		
lastrico solare		81,60
totale	**0,00**	**81,60**
TOTALE A+B+C	**75,30**	**513,15**

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto ed estrinseche della zona di riferimento, per il calcolo della superficie commerciale, si utilizzano i coefficienti di ponderazione di seguito riportati:

Tabella B			
Consistenza	**Sup. lorda (mq)**	**% coefficiente**	**Sup. commerciale (mq)**
SUP.PRINCIPALE PIANO RIALZATO	94,00	1	94,00
SUP.PRINCIPALE PIANO SEMINTERRATO	102,90	0,6	61,74
SUP. LASTRICO SOLARE	95,10	0,15	14,27
PORTICATI	47,05	0,35	16,47
AREA ESTERNA	346,00	0,1	34,60
		Totale Sup. commerciale	**221,07**

La superficie commerciale è di circa 221,07mq.

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della **Superficie Commerciale** è stato effettuato adottando il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), secondo cui la superficie viene determinata calcolando:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi, 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

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.

****

IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni pignorati.

Il cespite **esecutato** è censito al **N.C.E.U.** del **Comune Sessa Aurunca (**CE) **Foglio 196:**

- **p.lla 881 sub 2 graffata 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,
- **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi;

ed è catastalmente intestato a:

OMISSIS, diritto di: proprietà per 1/1 (Allegato n°2a e 2b).

L'immobile è identificato nella scheda catastale in allegato prot. 2465 del 03/12/1975 (Allegato n°5), in cui sono rappresentati sia il piano Rialzato che il piano Seminterrato.

RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

Come disposto dal G.E. con Ordinanza del 17.07.2025, l'oggetto del presente pignoramento è l'immobile identificato al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196:**

- **p.lla 881 sub 2 graffata sub 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi,
- **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi.

Inoltre, come statuito dalla Corte di Appello di Napoli Sentenza n.1329/2025, l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non ha **determinato la nullità della trascrizione**, né ha comportato **incertezza** circa l'identificazione dell'immobile, per cui anche la trascrizione del pignoramento in esame **è valida** (Allegato n°1a, 1b, 2c).

L'immobile è ubicato nel Comune di Cellole (CE) località Baia Domizia in una traversa di via del Trimoletto n.68 (Fabbricato A, interno 3).

Sebbene l'immobile ricada attualmente nel territorio comunale di Cellole, sotto il profilo catastale risulta ancora censito nel Comune di Sessa Aurunca.

Tale situazione deriva dal fatto che, fino al 1973, Cellole costituiva una frazione del Comune di Sessa Aurunca, acquisendo autonomia amministrativa solo a decorrere da tale anno, in seguito alla Legge Regionale n. 27 del 30/03/1973. Tuttavia, a livello catastale è stata mantenuta l'originaria intestazione nel comune censuario di Sessa Aurunca.

STORIA CATASTALE degli immobili esecutati

Immobile identificato al **N.C.E.U**. del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196**
p.lla 881 sub 2 graffata 885, A/2 - piano: T (Allegato n°2a)

Dalla **visura storica all'urbano dell'immobile censito** al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 2 graffata 885**, si evince che i dati catastali identificativi hanno subito le seguenti variazioni:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- costituzione del 03/12/1975 pratica n. 197429 in atti dal 05/07/2001 (n. 2465.1/1975).

- **Situazione degli intestati**

La situazione degli intestati **dal 20/04/2006 (**Allegato n°2a):

-OMISSIS, proprietà per 1/1

dati derivanti

Atto del 20/04/2006 - Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Sede Caserta (CE) Repertorio n. 64916 Donazione Accettata - Trascrizione n. 13371.1/2006 - Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 10/05/2006

- La situazione degli intestati **dal 18/07/2001:**

-**OMISSIS**, proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2006

dati derivanti

Atto del 18/07/2001- Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Sede Caserta (CE) Repertorio n. 46452 - UR Sede Caserta (CE) Registrazione n. 632 registrato in data 25/07/2001 - Transazione per Trasf. di Diritti - Voltura n. 263235.1/2001 - Pratica n. 282204 in atti dal 29/10/2001

- La situazione degli intestati **dal 16/10/1979:**

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 18/07/2001;

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 18/07/2001;

dati derivanti

Atto del 16/10/1979 - Pubblico ufficiale A. Albore Sede Forio (NA) Repertorio n. 9512 - UR Sede Napoli (NA) Registrazione n. 2334 registrato in data 05/11/1979 – Compravendita - Voltura n. 8838.1/1991 - Pratica n. 217260 in atti dal 27/07/2001

- La situazione degli intestati **dal 03/12/1975:**

- OMISSIS sede in Napoli (NA), proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2006;

dati derivanti

Costituzione del 03/12/1975 Pratica n. 197429 in atti dal 05/07/2001 (n. 2465.1/1975).

Immobile identificato al **N.C.E.U**. del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 5**, C/6 (Allegato n°2b)

Dalla **visura storica all'urbano dell'immobile censito** al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 5**, si evince che i dati catastali identificativi hanno subito le seguenti variazioni:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 03/12/1975 pratica n. 197429 in atti dal 05/07/2001 (n. 2465.1/1975).

- **Situazione degli intestati**

La situazione degli intestati **dal 20/04/2006** (Allegato n°2b):

-OMISSIS, proprietà per 1/1

dati derivanti

Atto del 20/04/2006 - Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Sede Caserta (CE) Repertorio n. 64916 Donazione Accettata - Trascrizione n. 13371.1/2006 - Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 10/05/2006

- La situazione degli intestati **dal 18/07/2001:**

-**OMISSIS**, proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2006

dati derivanti

Atto del 18/07/2001- Pubblico ufficiale Liotti Pasquale Sede Caserta (CE) Repertorio n. 46452 - UR Sede Caserta (CE) Registrazione n. 632 registrato in data 25/07/2001 - Transazione per Trasf. di Diritti - Voltura n. 263235.1/2001 - Pratica n. 282204 in atti dal 29/10/2001

- La situazione degli intestati **dal 16/10/1979:**

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 18/07/2001;

- OMISSIS, proprietà 1/2 fino al 18/07/2001;

dati derivanti

Atto del 16/10/1979 - Pubblico ufficiale A. Albore Sede Forio (NA) Repertorio n. 9512 - UR Sede Napoli (NA) Registrazione n. 2334 registrato in data 05/11/1979 – Compravendita - Voltura n. 8838.1/1991 - Pratica n. 217260 in atti dal 27/07/2001

- La situazione degli intestati **dal 03/12/1975:**

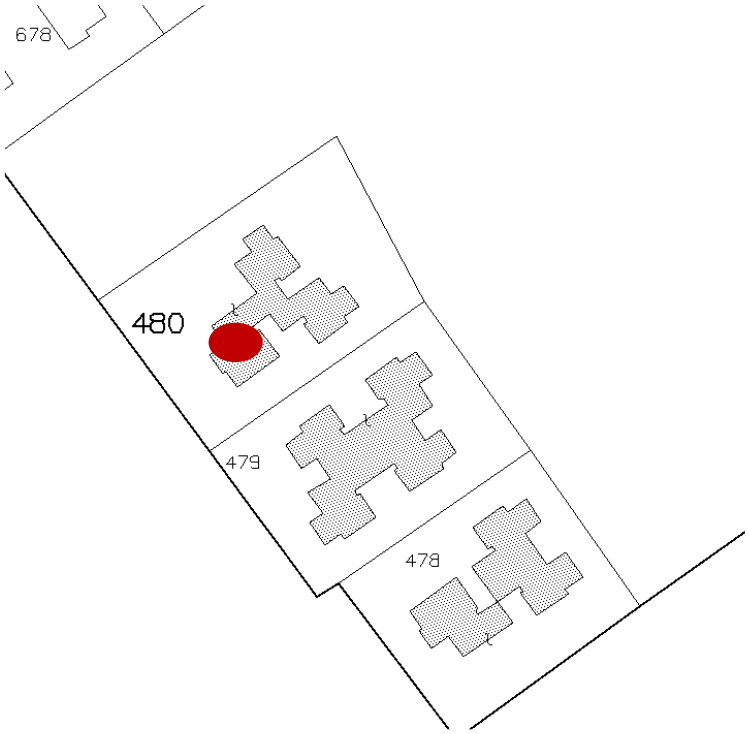
- OMISSIS sede in Napoli (NA), proprietà 1000/1000 fino al 20/04/2006;

dati derivanti

Costituzione del 03/12/1975 Pratica n. 197429 in atti dal 05/07/2001 (n. 2465.1/1975).

Dalle risultanze catastali emerge che l'immobile esecutato è stato realizzato su terreno censito in N.C.T. del Comune Sessa Aurunca (CE) Foglio 196 p.lla 480 Ente Urbano di are 10 ca 70 (Allegato n°3).
Essa deriva dal Tipo Mappale del 03/12/1975 Pratica n. CE0298100 in atti dal 24/07/2012 IST. S.C. 10941421 (n. 632.1/2012)
All'impianto meccanografico risulta intestato alla società OMISSIS in Napoli (NA), proprietà 1000/1000 fino al 03/12/1975.

Come si può evincere sull'estratto di mappa catastale del F.196 (Allegato n°6):
-in corrispondenza dei luoghi di causa viene riportato il numero 480 (p.lla 408);
-la mappa catastale non mostra solo la villetta in esame, ma tutto il complesso edilizio di cui essa è parte.
Infatti la mappa non risulta aggiornata:
è presente un disallineamento tra le mappe del Catasto Fabbricati con quelle del Catasto terreni ed il lotto di terreno non è stato frazionato.
Per risolvere quanto descritto bisogna frazionare il lotto di terreno e procedere all'aggiornamento catastale per allineare le mappe del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati



DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E QUELLA CATASTALE

Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato rilevato con la scheda catastale della villetta in esame (Allegato n°7a e 7b) risultano le seguenti difformità.

Al Piano Rialzato (Allegato n°7a)**:**

- modifiche interne;
- la scala interna di collegamento del piano rialzato con il piano seminterrato non è riportata nella scheda catastale, né tantomeno la scala di accesso al lastrico solare;
- lo spazio esterno antistante la cucina (lato cortile interno) allo stato presenta una forma diversa ed un aumento di superficie rispetto a quello riportato nella scheda catastale;
- la porta di accesso dall'esterno al disimpegno 1 non è riportata nella scheda catastale;

- nella scheda catastale sul lato nord/est del salotto è riportata un'apertura non rilevata in loco;
- il porticato antistante il salotto non è rappresentato nella scheda catastale;
- variazione di ampiezza e traslazione di alcune aperture perimetrali;
- variano leggermente le altezze interne: scheda catastale=3,00ml, rilevato=2,90ml;
- l'attuale sistemazione dell'area esterna pertinenziale e la piscina non è rappresentata nella scheda catastale.

Al Piano Seminterrato (Allegato n°7b)**:**

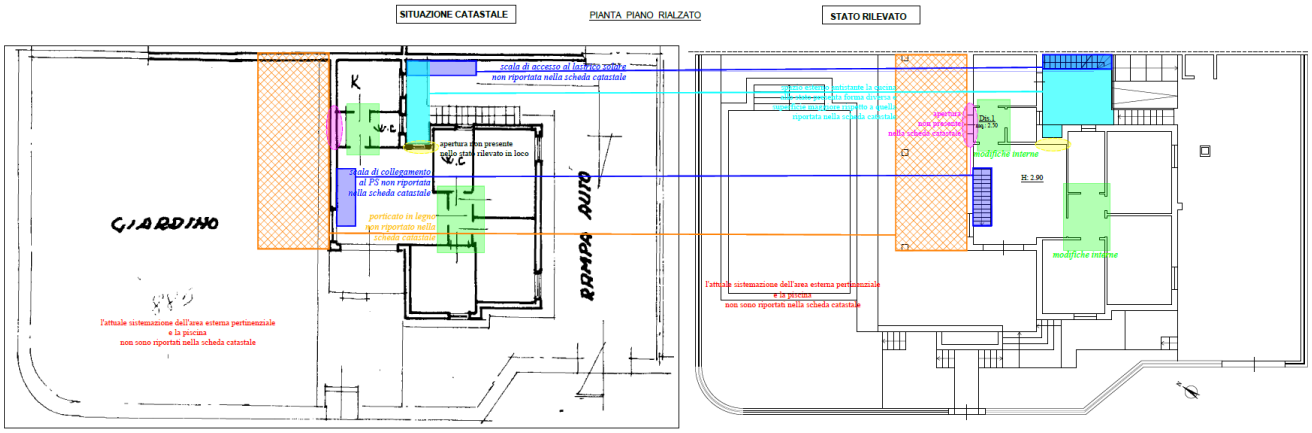
- modifiche interne;
- la scala interna di collegamento del piano seminterrato con il piano rialzato non è riportata nella scheda catastale;
- nella scheda catastale, in adiacenza alla scala interna di collegamento con il piano rialzato è rappresentata un'apertura non rilevata in loco;
- variazione di ampiezza e traslazione di alcune aperture perimetrali;
- variano leggermente le altezze interne: scheda catastale=2,30ml, rilevato=2,35ml;
- lievi errori grafici di rappresentazione della sagoma del piano seminterrato.

Poiché, come specificato nel successivo paragrafo relativo al Quesito n. 6, per il cespite in esame sono state riscontrate difformità urbanistiche, le irregolarità catastali potranno essere sanate solo a seguito della preventiva regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati.
Pertanto, è stata applicata una decurtazione al valore di mercato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (QUESITO n. 12).

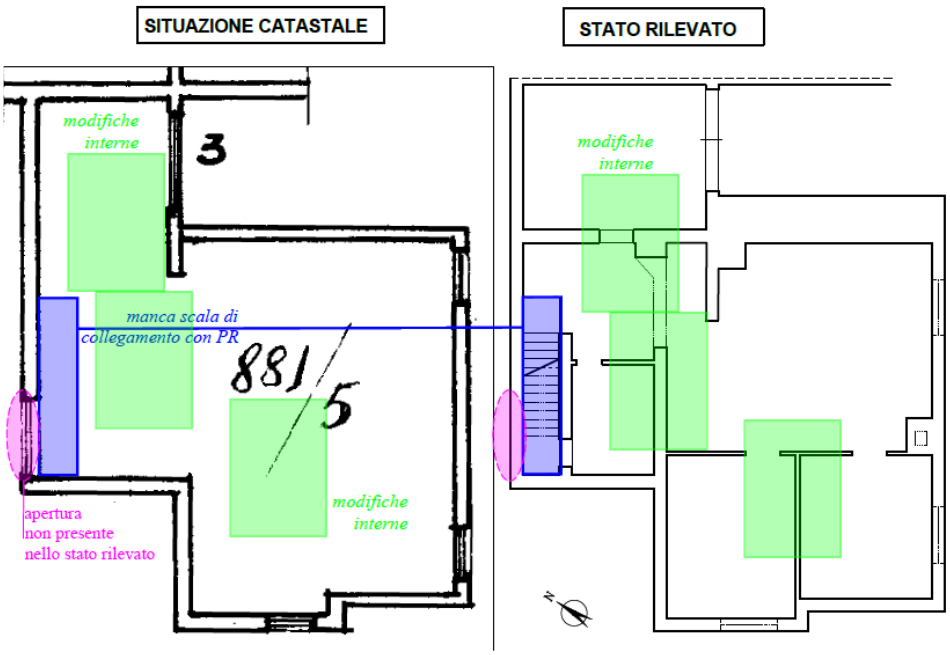
Inoltre, si consiglia un rilievo dettagliato con lo strumento topografico per determinare l'esatta superficie dell'area pertinenziale della porzione di fabbricato, in quanto il sottoscritto CTU ha effettuato solo ed esclusivamente il rilievo con la rullina metrica.

Si riportano i grafici in cui sono rappresentate le difformità catastali sopra descritte (Allegato n°7a e 7b).

<u>Piano Rialzato</u> (Cfr.: Allegato n°7a)



<u>Piano Seminterrato</u> (Cfr.: Allegato n°7b):



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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

****

LOTTO UNICO: – diritto di proprietà per la **quota di 1/1** di porzione di fabbricato consistente in **villetta semindipendente** con annessa area pertinenziale, sita nel Comune di Cellole (CE) località Baia Domizia in una traversa di via del Trimoletto n.68; è composto da piano seminterrato (taverna, due stanze, bagno, disimpegno e deposito), piano rialzato (salotto, n.2 disimpegni, cucina, n.2 bagni, n.3 camere, n.2 porticati), lastrico solare e area esterna pertinenziale con piscina; sul lato nord/ovest prospetta su traversa di via del Trimoletto, sul lato nord/est confina con beni altra ditta insistenti su stessa particella, sul lato sud/est confina con beni altra ditta, sul lato sud/ovest confina con viale privato; è riportata al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196: p.lla 881 sub 2 graffata 885**, A/2 – consistenza 6 vani - mq 112 totale sup.cat. - rendita € 588,76 - piano: T, viale degli Olmi e **p.lla 881 sub 5**, C/6 – consistenza 79 mq - mq 97 totale sup.cat. - rendita € 171,36 - piano: S1, viale degli Olmi;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto sono state riscontrate difformità da sanare previa regolarizzazione urbanistica; il complesso immobiliare di cui è parte il cespite esecutato risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n.70 rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca il 26/03/1973, cui non è conforme in ordine a modifiche interne, variazioni prospettiche, aumento di superficie e volume questi ultimi non sanabili; non risulta ordine di demolizione; ricade in Zona "B2".

PREZZO BASE euro 219.300,00

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:

1) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (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;
2) 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 denunzia 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.

****

Lo scrivente, acquisendo copie di atti e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta, ha verificato la continuità delle trascrizioni e ha ricostruito i passaggi di proprietà riguardanti il bene esecutato dall'attualità a ritroso fino al ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento.

Di seguito, si descrivono i passaggi di proprietà riguardanti i beni esecutati.

- A **OMISSIS**, i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune Sessa Aurunca (**CE) **Foglio 196 p.lla 281 sub 2 -** cat. A/2 vani 6 (*appartamento composto da quattro vani ed accessori ubicato al piano rialzato del fabbricato A con annessi un sottostante cantinato e una piccola area scoperta a giardino adiacente all'appartamento stesso*), è pervenuto per **atto di compravendita del 12/05/1993** rogato dal Notaio Ruggiero Giuseppe di Caserta repertorio n.15303 racc. 2947 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 02/06/1993 registro generale n. 112744 e registro particolare n. 10311, da **OMISSIS** e **OMISSIS**, per i diritti pari a 1/2

ciascuno.

- **Atto di rettifica del 18/07/2001** rogato dal Notaio Liotti Pasquale di Caserta repertorio n.46451 racc. 12135 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 26/07/2001 registro generale n.22944 e registro particolare n.18866, *dei dati catastali dell'immobile riportato nell'atto di compravendita del 12/05/1993 rogato dal Notaio Ruggiero Giuseppe di Caserta repertorio n.15303 racc. 2947, l'immobile viene correttamente identificato* al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 2 graffata sub 885** (appartamento con giardino), A/2, 6 vani e **p.lla 881 sub 5** (cantinato), C/6 - mq 97.

Si riportano anche i successivi passaggi proprietà:

- A **OMISSIS**, l'immobile identificato al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 2 graffata sub 885** (appartamento con giardino), A/2, 6 vani e **p.lla 881 sub 5** (cantinato), C/6 - mq 97 è pervenuto con **atto di Transazione per Trasferimento di Diritti del 18/07/2001** rogato dal Notaio Liotti Pasquale di Caserta repertorio n.46452 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 26/07/2001 registro generale n.22945 e registro particolare n.18867, da **OMISSIS .**

- A **OMISSIS**, l'immobile identificato al **N.C.E.U.** del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 2 graffata sub 885** (appartamento con giardino), A/2, 6 vani e **p.lla 881 sub 5** (cantinato), C/6 - mq 97 è pervenuto con **atto di Donazione del 20/04/2006** rogato dal Notaio Liotti Pasquale di Caserta repertorio n.64916 racc.16758 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 09/05/2006 registro generale n.27455 e registro particolare n.13371 da **OMISSIS**. Donazione accettata.

Si allegano i titoli sopramenzionati (Allegato n°8).

Il cespite esecutato è stato trasferito con atto di donazione del 20/04/2006 (Repertorio 64916 notaio Pasquale Liotti) da OMISSIS a OMISSIS, che ne è attuale intestataria per la piena proprietà (Foglio 196, p.lla 881 sub 2 graffata p.lla 885 e p.lla 881 sub 5 – Comune di Sessa Aurunca, località Baia Domizia) (Allegato n°2° e 2b).

Per completezza si riporta che:

- il bene esecutato non ricade nella situazione di comproprietà;
- il pignoramento in oggetto grava sull'intera quota del bene.

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

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

3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
5) **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:

1) 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;

2) 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:
    1) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
    2) **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);
    3) **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.

****

Dagli accertamenti operati presso la Casa Comunale di Cellole (CE), è emerso che il complesso immobiliare di cui è parte il cespite esecutato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.70 rilasciata dal Comune di Sessa Aurunca il 26/03/1973.

Presso il competente Ufficio Tecnico comunale è stata acquisita copia del suddetto provvedimento autorizzativo (Allegato n°9) e copia del grafico assentito (Allegato n°10).

Dall'analisi del grafico assentito (Allegato n°10) è emerso che la porzione di villetta in esame è identificata come 'singola n. 1 – tipo A' nella planimetria generale del complesso edilizio di cui è parte.
Nello stesso elaborato è riportata la planimetria del piano rialzato per ciascuna villetta facente parte del complesso, mentre del piano cantinato, per 'alloggio singolo 1 – tipo A', è riportata un'unica planimetria tipo.
Quest'ultima risulta rappresentata in forma speculare rispetto agli assi cartesiani (X e Y) se confrontata con l'attuale planimetria del piano cantinato della villetta oggetto di analisi.
Al fine di consentire un confronto puntuale e la corretta sovrapposizione con lo stato attuale, il sottoscritto ha proceduto, mediante l'impiego di software specifici, a ricondurre graficamente la planimetria del piano cantinato del grafico assentito alla corretta orientazione rispetto alla villetta oggetto di analisi.
Tale operazione, documentata nella planimetria redatta e allegata (Allegato n° 11b), ha reso possibile la verifica di conformità tra lo stato assentito e la situazione reale.

Dalla **sovrapposizione planimetrica** e confronto dello stato reale dei luoghi del cespite esecutato con i grafici assentiti emergono una serie di difformità urbanistiche (Allegato n° 11a e 11b). Precisamente:

Al Piano Rialzato (Allegato n°11a)**:**

- modifiche interne;
- la scala interna di collegamento del piano rialzato con il piano seminterrato non è assentita, né tantomeno la scala di accesso al lastrico solare;
- lo spazio esterno antistante la cucina (lato cortile interno) allo stato presenta una forma diversa e una superficie maggiore rispetto a quanto assentito;
- la porta di accesso dall'esterno al disimpegno 1 non è assentita;
- nel grafico assentito nelle camere da letto: le aperture verso l'esterno sono rappresentate come porte-finestre, mentre dal rilievo effettuato in loco risultano essere finestre;
- nel grafico assentito, nel salotto: l'apertura verso l'esterno posta a nord è rappresentata come porta-finestra, mentre dal rilievo effettuato in loco risultano essere una finestra; l'apertura verso l'esterno posta a ovest è rappresentata come finestra, mentre dal rilievo effettuato in loco

risultano essere una porta-finestra; la finestra riportata sul lato nord/est non è stata rilevata in loco;

- variazione di ampiezza e traslazione di aperture perimetrali;
- il porticato antistante il salotto non è assentito;
- la piscina non è assentita;
- variazione, rispetto a quanto riportato nei grafici assentiti, relativa alla sistemazione dell'area esterna pertinenziale e alle altezze rispetto al piano stradale, con conseguenti modifiche di carattere planivolumetrico.

Al Piano Seminterrato (Allegato n°11b)**:**

Nei grafici assentiti il piano cantinato, costituito da un unico ambiente destinato a cantinola, era accessibile dal cortile tramite una scala (Allegato n°10).

Allo stato, oltre al cambio di destinazione d'uso, è stata riscontrata una variazione di forma del piano cantinato con conseguente aumento di superficie e volume. L'ampliamento consiste nella realizzazione del bagno, disimpegno e deposito.

Inoltre, la scala interna che attualmente lo collega al piano rialzato non è assentita; le aperture perimetrali risultano traslate e rimodulate; la porta riportata sul lato est del cantinato nei grafici assentiti non è stata rilevata in loco.

In conclusione.

L'immobile è stato legittimamente edificato nel 1973 con regolare titolo abilitativo. Tuttavia, allo stato attuale presenta numerose difformità edilizie e urbanistiche rispetto ai grafici assentiti, consistenti in:

- modifiche interne,
- cambio di destinazione d'uso del seminterrato con aumento di superficie e volume,
- variazioni prospettiche,
- aumento di superficie e volume,
- realizzazione di manufatti accessori non assentiti (porticato, piscina, scala al lastrico solare),
- modifiche delle sistemazioni esterne e delle quote.

Alcune difformità riscontrate possono essere sanate (modifiche interne e traslazioni di finestre/porte sono sanabili tramite accertamento di conformità art. 36 DPR 380/2001), ma altre (piscina, porticato, ampliamento seminterrato con cambio d'uso) sono di difficile sanabilità in quanto in contrasto con i vincoli paesaggistici.

Pertanto, nell'attuale stato dei luoghi, l'immobile non è conforme urbanisticamente; il costo di ripristino/regolarizzazione è stato stimato in € 48.000 ÷ € 52.000.

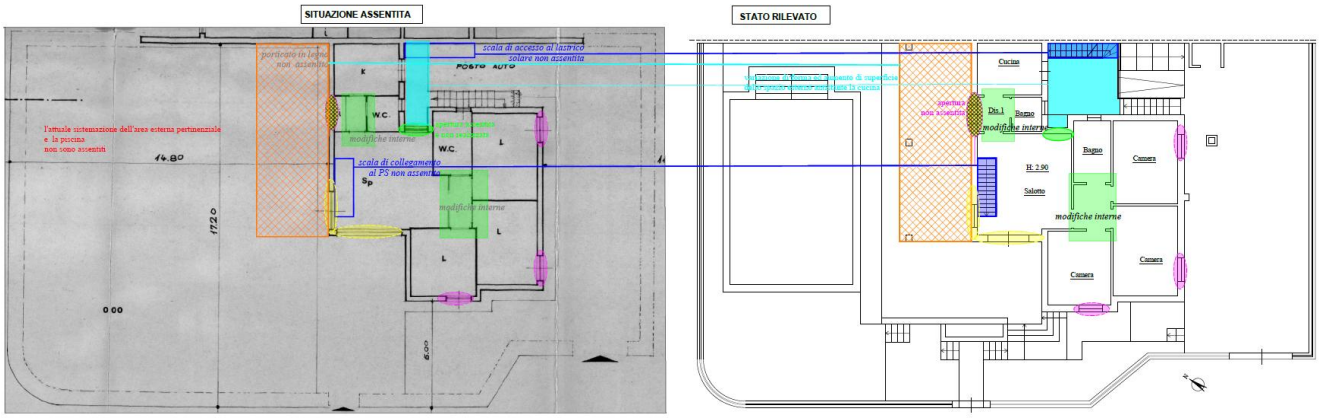
In conclusione, solo parte delle difformità urbanistiche/edilizie rilevate sono regolarizzabili, mentre l'aumento di superficie e di volume, la piscina, i manufatti accessori non assentiti non sono sanabili: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12).

Per completezza di mandato si riferisce che agli atti del Settore Tecnico del Comune di Cellole (Allegato n°12):

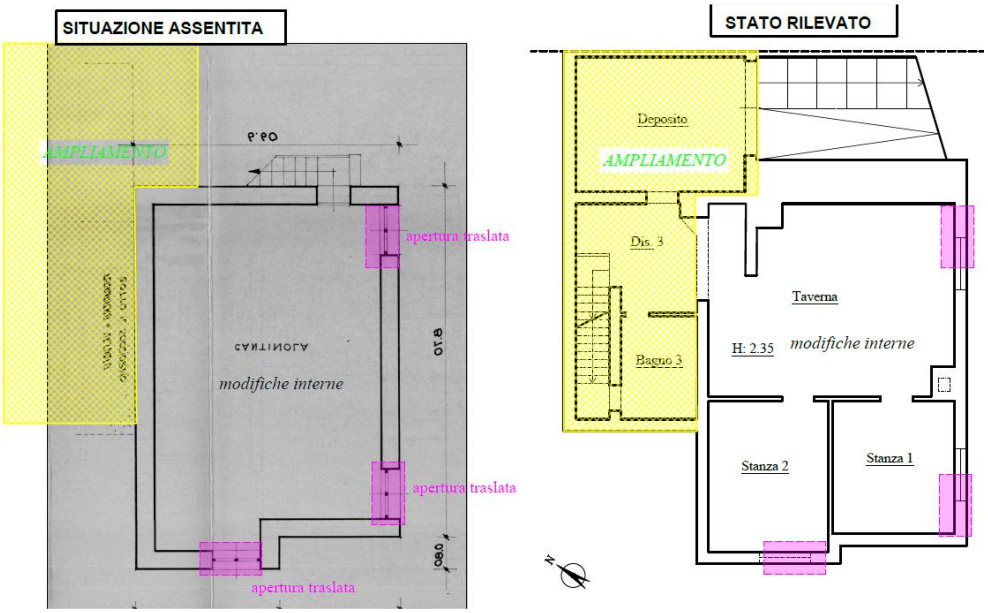
- il certificato di agibilità relativo agli immobili esecutati non è stato rinvenuto;
- non risultano agli atti Ordinanze di demolizione e/o abbattimento o decreti di acquisizione al patrimonio immobiliare comunale;
- il fabbricato ricade in Zona omogenea "B2";
- il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico (R. DL. 3262/1923 -L.R. 11/1996, vincolo di cui al Dlgs n.42/2004 e succ. modifiche ed integrazioni).

Si riportano i grafici in cui sono rappresentate le difformità sopra descritte (Allegato n°11a e 11b).

Piano Rialzato (Allegato n°11a)



Piano Seminterrato (Allegato n°11b)



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.).

****

Il cespite esecutato è abitato dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia.

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:

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

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

****

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

b) **non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali** sugli immobili pignorati.

c) non è presente nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) non è presente il **regolamento condominiale**;

e) non sono presenti **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Il cespite esecutato è stato trasferito con atto di donazione del 20/04/2006 (Repertorio 64916 notaio Pasquale Liotti) da OMISSIS a OMISSIS che ne è attuale intestataria per la piena proprietà (Foglio 196, p.lla 881 sub 2 graffata p.lla 885 e p.lla 881 sub 5 – Comune di Sessa Aurunca, località Baia Domizia).

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

1) Domande giudiziali: **nessuna**;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **nessuno**;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ***il*** *bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico (R. DL. 3262/1923 -L.R. 11/1996, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) (Cfr.: Allegato n°12), che restano a carico dell'acquirente.*

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

In virtù delle indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta, si è accertato che sugli immobili in esame risultano le formali di seguito elencate.

Per gli immobili identificati al **N.C.E.U**. del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 881 sub 2 graffata 885** e **p.lla 881 sub 5** (Allegato n°13a e 13b) non ci sono formalità pregiudizievoli.

Risulta solo:

Trascrizione del 09/05/2006 - Registro Particolare 13371 Registro Generale 27455
Pubblico ufficiale **Liotti Pasquale** Repertorio 64916 del 20/04/2006
Atto tra Vivi - Donazione Accettata
a favore **OMISSIS**
contro **OMISSIS**
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile riportato in NCEU di Sessa Aurunca Foglio 196 Particella p.lla 881 sub 2 graffata 885 e p.lla 881 sub 5

Sono stati effettuati accertamenti ipotecari anche sull'immobile identificato al **N.C.E.U**. del **Comune di Sessa Aurunca** (CE) **Foglio 196 p.lla 281 sub 2** (Allegato n°13c)**:**

Trascrizione del 07/06/2001 - Registro Particolare 13974 Registro Generale 16935
Pubblico ufficiale **Sezione Giurisdizionale Corte Dei Conti Campania** rep. 1511 del 29/05/2001- **Decreto Di Sequestro Conservativo**
a favore **Erario dello Stato**
contro **OMISSIS**
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile riportato in NCEU di Sessa Aurunca Foglio 196 Particella p.lla 281 sub 2
Documenti successivi correlati:
Annotazione presentata il 21/10/2011 Registro Part. 5902 Registro Generale 36940
Tipo di atto: **Sentenza Condanna Esecutiva**

Iscrizione del 07/07/2005 - Registro Part. 13614 Registro Gen. 36190
Pubblico ufficiale Gest Line S.P.A. Repertorio 140334/28 del 04/07/2005
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
1. Annotazione n. 2410 del 01/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Dalla ispezione ipotecarie effettuata a nome **OMISSIS**, risulta (Allegato n°13d) per immobili siti in Sessa Aurunca (CE), risulta:

Trascrizione del 07/06/2001 - Registro Particolare 13974 Registro Generale 16935
Pubblico ufficiale **Sezione Giurisdizionale Corte Dei Conti Campania** rep. 1511 del 29/05/2001- **Decreto Di Sequestro Conservativo**
a favore **Erario dello Stato**
contro **OMISSIS**
gravante sul diritto pari a 1/1 di piena proprietà di immobile riportato in NCEU di Sessa Aurunca Foglio 196 Particella p.lla 281 sub 2
Documenti successivi correlati:
Annotazione presentata il 21/10/2011 Registro Part. 5902 Registro Generale 36940
Tipo di atto: **Sentenza Condanna Esecutiva**

Rettifica trascrizione del 03/10/2025- Registro Part. 29989 Registro Gen.38488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 908 del 17/07/2025
Decreto Di Sequestro Conservativo: Trascrizione n. 13974 del 2001

Si allega anche ispezione ipotecarie effettuata a nome **OMISSIS** (Allegato n°13e).

1) Parte delle difformità urbanistiche edilizie sono regolarizzabili, mentre l'aumento di superficie e di volume, piscina, porticato ed altro (Cfr.: QUESITO n. 6) non sono sanabili: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

2) Le difformità catastali possono essere sanate solo previa regolarizzazione urbanistica degli abusi rilevati: per tale motivo è stata effettuata una decurtazione sul valore di mercato determinato del bene, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (Cfr.: QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

****

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Cellole (CE) risulta che l'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura demaniale (Allegato n°12).

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 presupposi 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.

****

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Cellole (CE) risulta che l'area in oggetto non è gravata da censo, livello o uso civico (Allegato n°12).

Il sottoscritto, al fine di verificare ulteriormente l'assenza di gravami di natura demaniale sull'area su cui insiste il bene pignorato, ha inoltrato specifica richiesta di riscontro anche all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, con sede in Napoli.

La relativa risposta è attualmente in fase di rilascio (v. Allegato n. 16).

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

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

****

Il cespite esecutato non è soggetto a gestione condominiale.

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:

6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9) 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;
10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

****

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione del cespite in oggetto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo diretto basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica comparativa, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato del cespite esecutato ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento.

Per l'indagine di mercato si sono consultate riviste specializzate nel settore, si sono consultati i dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

La determinazione del più probabile valore di stima viene fatta con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = **Valore Unitario** (€/mq) x **S. c.** (superficie commerciale in mq).

La superficie commerciale, determinata al precedente QUESITO n. 2, è **circa 221,07 mq.**

FONTI DI INFORMAZIONE E INDAGINE DI MERCATO

- Gabetti Franchising
- Idea Casa Immobiliare
- Gruppo Immobiliare di OMISSIS
- O.M.I. (2° semestre Anno 2024)

A. L'indagine di mercato condotta sulla base dei dati forniti dall'O.M. I ha indicato, per abitazioni civili, un prezzo unitario compreso tra un minimo di 1.150,00 €/mq e massimo di 1.600,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: SESSA AURUNCA
Fascia/zona: Suburbana/CELLOLE - BAIA DOMIZIA SUD, BAIA FELICE, LE PERLE
Codice di zona: E13
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	2,1	3	L

B. L'indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore unitario €/mq compreso tra un minimo di 2.550,00 €/mq ed un massimo di 3.150,00€/mq.

Facendo la media aritmetica tra i valori minimi e massimi rilevati sia dai dati O.M.I. che dalle indagini presso le agenzie immobiliari, si ottiene un valore medio pari a 2.112,50 €/mq.

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative al compendio esecutato, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;
b) **Caratteristiche di posizione**: esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;
d) **Caratteristiche di tipo produttivo**: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alle condizioni estrinseche relative alla zona si è considerato che:

- è vicina al mare e ben collegata;
- è una zona tranquilla;
- presenza di servizi.

Per quanto attiene alle *condizioni intrinseche relative all'immobile esecutato* si è considerato che:

- villetta semindipendente (categoria A/2) con ampio spazio pertinenziale parte tenuto a giardino, parte pavimentato e una parte con piscina interrata;
- ha accesso carrabile e pedonale indipendente;
- è dotata di spazio interno per parcheggio;
- è libera su tre lati.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Si sono applicati, quindi, i seguenti coefficienti correttivi:

FATTORI POSIZIONALI	
ubicazione: vicina al mare	1,05
servizi: vicini	1,00
parcheggio: facile	1,05
strada silenziosa	1,05
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	
stabile nella media della zona	1,00
fabbricato realizzato nel 1973-1975 circa 50 anni fa	0,70
abitazione al piano rialzato senza ascensore	0,850
livello di manutenzione: normale	1,00
livello di finiture: normale	1,00
esposizione più lati	1,05
affaccio su cortile interno	0,95
senza sistema di riscaldamento	0,90
Coefficiente Correttivo	**0,618**

+

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a 0,618.

Il valore di stima del cespite pignorato ammonta a € 288.612,41, come di seguito esplicato:

Sup. comm mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
221,07	€ 2.112,50	0,618	€288.612,41

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

- Considerato che, ai fini della valutazione del cespite, sono emersi diversi elementi che incidono negativamente sul valore di mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato. In particolare, si evidenziano le seguenti criticità:

- difformità catastali, già evidenziate in risposta al Quesito n. 3;
- difformità urbanistiche, anch'esse trattate nella risposta al Quesito n. 6;
- mancanza della certificazione di abitabilità/agibilità;
- mancanza dei certificati di conformità degli impianti;
- assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Alla luce di tali criticità, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 20% del valore di mercato precedentemente determinato, in funzione dell'entità delle difformità e dei costi stimati per la regolarizzazione e la rimessa a norma dell'immobile.

Per cui: (€ 288.612,41- (€288.612,41x 20%) = € 288.612,41- € 57.722,48= € 230.889,93.

- Al fine di incrementare l'appetibilità del bene oggetto di esproprio immobiliare, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato pari al 5%, per cui:

(€ 230.889,93- (€230.889,93x5%) = € 230.889,93- € 11.544,50 = € 219.345,43).

Il prezzo d'asta è di € 219.300,00 (arrotondato).

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

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

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

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

****

Il procedimento grava sull'intera quota del compendio, per cui il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione risulta per intero.

Il compendio esecutato non è divisibile e si considera un **LOTTO UNICO per la vendita.**

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**.

****

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cellole (CE) è stato richiesto il certificato di residenza storico dell'esecutato da cui si evince che risiede in via Trimoletto n.68 proveniente da Caserta il 22/08/2016.

Ha avuto le seguenti vicende anagrafiche: dal 22/08/2016 in via Trimoletto n.68 per immigrazione da Caserta (CE) (Allegato n°14).

Dagli atti acquisti risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio il 01/04/1978 a Sorrento (NA) scegliendo il regime di comunione dei beni. Successivamente, in data 23/04/1981, con atto pubblico

rogato dal Notaio Francesco Peronese in Como, rep. n. 4688/1747, i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (v. Allegato n. 15).

Il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Sorrento (NA) apposita richiesta di Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (Allegato n°16).

La relativa risposta è attualmente in fase di rilascio

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- **Verbale di sopralluogo;**
- **Rilievo fotografico**;
- **Allegato n°1a**-Ordinanza del G.E. del 17.07.2025;
- **Allegato n°1b**-Ordinanza del G.E. del 17.07.2025;
- **Allegato n°1c**-Sentenza n.1329/2005 della Corte di Appello di Napoli;
- **Allegato n°2a**- Visura per immobile N.C.E.U. Sessa Aurunca (CE) Foglio196 p.lla 881 sub 2 graffata 885;
- **Allegato n°2b**- Visura per immobile N.C.E.U. Sessa Aurunca (CE) Foglio196 p.lla 881 sub 5;
- **Allegato n°3**-Visura storica per immobile N.C.T. Sessa Aurunca Foglio 196 p.lla 480;
- **Allegato n°4a**- Rilievo Planimetrico – piano rialzato;
- **Allegato n°4b-** Rilievo Planimetrico - piano seminterrato;
- **Allegato n°4c-**Rilievo Planimetrico - lastrico solare;
- **Allegato n°5-** Scheda catastale;
- **Allegato n°6-** Estratto mappa catastale;
- **Allegato n°7a-** Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale – piano rialzato;
- **Allegato n°7b-** Confronto tra Rilievo e Scheda Catastale – piano seminterrato;
- **Allegato n°8-**Titoli di proprietà;
- **Allegato n°9-** Provvedimento autorizzativo - Concessione Edilizia n.70/1973;
- **Allegato n°10-** Copia grafico Concessione Edilizia n.70/1973;
- **Allegato n°11a-** Confronto tra Rilievo e Grafici assentiti - piano rialzato;
- **Allegato n°11a-** Confronto tra Rilievo e Grafici assentiti - piano seminterrato;
- **Allegato n°12-** Documentazione rilasciata dal Comune di Cellole;
- **Allegato n°13a-**Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata - N.C.E.U Sessa Aurunca F 196 p.lla 881 sub 2 graffata 885;
- **Allegato n°13b-**Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata - N.C.E.U Sessa Aurunca F 196 p.lla 881 sub5;
- **Allegato n°13c-**Ispezione ipotecaria ordinaria per dati;
- **Allegato n°13d-**Ispezione ipotecaria ordinaria per dati;
- **Allegato n°14-** Certificato di Residenza Storico dell'esecutato;
- **Allegato n°15-** Atto del 23/04/1981 rep. n. 4688/1747 - Convenzione di adozione del regime della separazione dei beni;
- **Allegato n°16-**Istanze varie prodotte dall'Esperto.

Il sottoscritto ing. Aldo Natale, pur ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto in maniera esaustiva con tutto quanto argomentato e prodotto, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni si ritenessero necessari.

l'Esperto

dott. ing. Aldo Natale