

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. VASSALLO Emiliano
Procedura n. R.G.E. 103/2023

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
OLYMPIA SPV s.r.l.
contro
XXXXXX XXXXXXXXX

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	4
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	6
5.2	QUESITO "2"	8
5.3	QUESITO "3"	40
5.4	QUESITO "4"	42
5.5	QUESITO "5"	43
5.6	QUESITO "6"	46
5.7	QUESITO "7"	50
5.8	QUESITO "8"	51
5.9	QUESITO "9"	52
5.10	QUESITO "10"	52
5.11	QUESITO "11"	52
5.12	QUESITO "12"	53
5.13	QUESITO "13"	59
5.14	QUESITO "14"	60
6.	CONCLUSIONI	60

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	TITOLI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	CERTIFICATO DI STATO LIBERO E ESTRATTO DI MATRIMONIO
6.	SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
7.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE 1
8.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE 1
9.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE 2
10.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE 2
11.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO
12.	ATTESTAZIONE USI CIVICI
13.	ATTESTAZIONE COMUNE CASTEL VOLTURNO
14.	CERTIFICATO RESIDENZA STORICO
15.	ISPEZIONI IPOTECARIE

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **OLYMPIA SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri n. 1, P.IVA 05256490268, e per essa **DOVALUE S.p.A.**, con sede in Verona al Viale dell'Agricoltura n. 7, P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'avv. Antonella Merola ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale Isola E1, PEC: antonellamerola@puntopec.it

Debitore esecutato

- Sig.ra **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, e residente in XXXXX - XXXXX - al XXXXXXXXXXXX.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Casetta unifamiliare sita in **Castel Volturno (CE)** località Pineta Grande o Pineta a Mare, alla Via Giovanni Pascoli n. 22, Parco "Ai Mille Pini" distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 46 p.lla 248, cat. A/2

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, veniva nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott. Emiliano Vassallo in data 12/07/2023 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 103/2023 promossa da OLYMPIA SPV s.r.l. contro la Sig.ra XXXXX XXXXXXX XXXXX. In data 17/07/2023 la scrivente eseguiva il giuramento

telematico per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 06/09/2023 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, unitamente al custode giudiziario avv. Barbara Bonafiglia. Non avendo rinvenuto la presenza del debitore, l'attività peritale è stata rinviata al 12/09/2023, quando è stato possibile accedere ed eseguire rilievo metrico e fotografico, accertare lo stato di occupazione, verificare i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.0 QUESITO "0"

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 18/08/2021, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha provveduto ad acquisire i titoli necessari ad una compiuta risposta ai quesiti del mandato.

(All. 3: Titoli)

Agli atti si rinviene, tra la documentazione catastale, esclusivamente l'estratto di mappa, che non è stato acquisito con riferimento alla particella pignorata, bensì ad una aliena. Pertanto la scrivente provvede ad acquisire visura storica, planimetria catastale ed estratto di mappa catastale del cespite in oggetto.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

La scrivente lo acquisisce. La Sig.ra XXXXX XXXXX all'attualità risulta di stato libero. In data XX/XX/XXXX ha contratto matrimonio con il Sig. XXXXX XXXXXX. Con atto del XX/XX/XXXX del notaio Dr. XXXXX XXXXX del Distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi del primo comma dell'art.228 della legge 19/05/1975 n.151. Con decreto del Tribunale di Napoli in data XX/XX/XXXX n. XXX/XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Con comunicazione del Tribunale di Napoli in data XX/XX/XXXX n. XXXX/XX è stato presentato ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui l'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Napoli I Sezione Civile n. XXXXX/XXX depositata in Cancelleria in data XXX/XX/XXXX è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato (05/10/2007), l'esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

(All. 5: Certificato di stato libero e Estratto di matrimonio)

5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile. Detto diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

"Casetta unifamiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE), località Pineta Grande o Pineta Mare, alla Via Giovanni Pascoli n. 22, Parco "Ai Mille Pini", riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 46, part. 248, cat. A/2, cl. 1, vani 8, rendita euro 355,32".

I dati catastali identificativi del cespite, all'attualità, sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria dell'immobile, si precisa che lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale, in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazioni nelle aperture;
- diversa destinazione d'uso di un vano al piano terra;
- mancata rappresentazione dell'area esterna di pertinenza.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare reperita mediante Google Maps.

(All. 6: Sovrapposizione di ortofoto con mappa catastale)

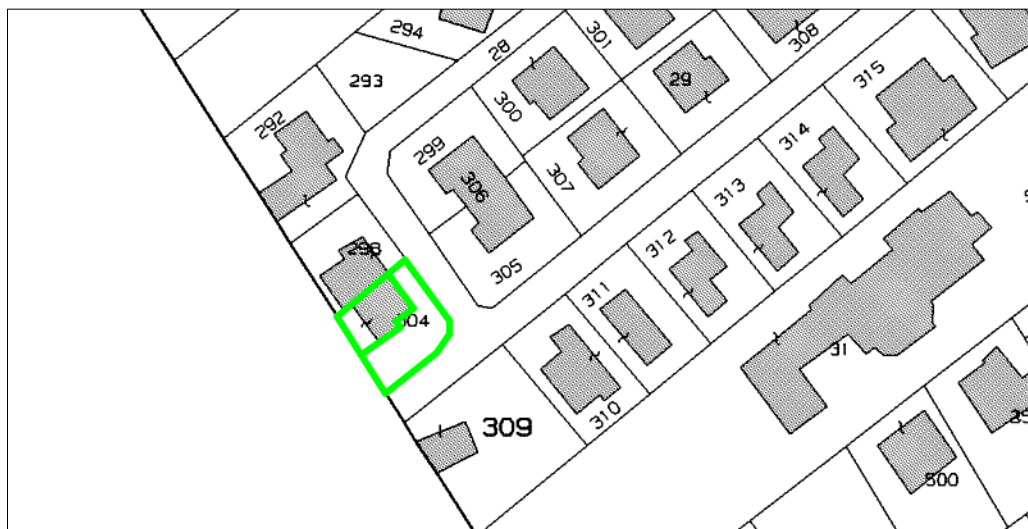
Si precisa sin da ora che la sagoma catastale del fabbricato (in rosso) riportata nell'estratto di mappa non corrisponde a quella della planimetria catastale (sagoma in verde), che risulta più ampia. Ulteriori precisazioni saranno fornite nei successivi paragrafi.



Sagoma del fabbricato nella mappa catastale



Sovrapposizione della sagoma del fabbricato inserito nella mappa catastale con la foto satellitare



Sovrapposizione della sagoma del fabbricato riportato nella planimetria catastale con la mappa catastale

Come si evince dalla foto satellitare, rispetto alla sagoma catastale, all'attualità il manufatto pignorato sconfinava verso una particella aliena, così come di seguito rappresentato in azzurro.



Precisamente, trattasi di due unità immobiliari attigue, la 1 in rosso, la 2 in azzurro.

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, provvedere alla **formazione di un unico lotto** (rappresentato dal manufatto insistente sulla particella rossa oggetto di pignoramento) meglio in avanti definito, rappresentato dall'unità immobiliare sita in Via Giovanni Pascoli n. 22, Parco "Ai Mille Pini", identificata catastalmente nel Comune di Castel Volturno (CE), foglio 46, part. 248, cat. A/2, superficie catastale 160 mq (escluse aree scoperte 151 mq), che confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catastale 298 del foglio 46, ad est e a sud con il viale privato, ad ovest con la particella demaniale 5001 del foglio 45 (verso la quale sconfinava).

5.2 QUESITO "2"

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Castel Volturno (CE), in località Pineta Grande, nel parco Mille Pini, a ridosso della fascia costiera, in un'area a carattere

prevalentemente residenziale, contraddistinta da villette di pochi piani, dotate di giardino o area esterna.

Di fatto, all'attualità, sui luoghi di causa si riscontrano due unità immobiliari. Un villino, insistente sulla particella pignorata, che si sviluppa su due livelli, con annessa area di pertinenza esterna. Ed un ulteriore villino, attiguo al precedente, che insiste parzialmente sulla particella pignorata, sconfinando su particella aliena di proprietà del Comune di Castel Volturno, con ingresso indipendente, sviluppantesi su di un solo livello, dotato di area di pertinenza esterna. A separare le due unità, una recinzione in ferro apposta nel giardino.

L'accesso alle due unità avviene dalla strada Via Giovanni Pascoli, che percorre internamente il Parco Mille Pini, delimitato da un cancello in ferro verso Via Domiziana e da ulteriore chiusura verso l'area demaniale (pineta). A confine con la pineta si trovano i cespiti in questione. L'immobile 1, privo di numero civico, rappresenta il villino su due livelli, dotato di area esterna, insistente sulla particella pignorata. L'immobile 2, con ingresso al civico 23, rappresenta il villino su di un solo livello, dotato anch'esso di area esterna e di passaggio sull'area demaniale, ricadente in parte sulla particella pignorata, in parte invadendo il suolo demaniale.

Lo schema che segue facilita la comprensione delle consistenze dei due villini, anche rispetto al grafico catastale.





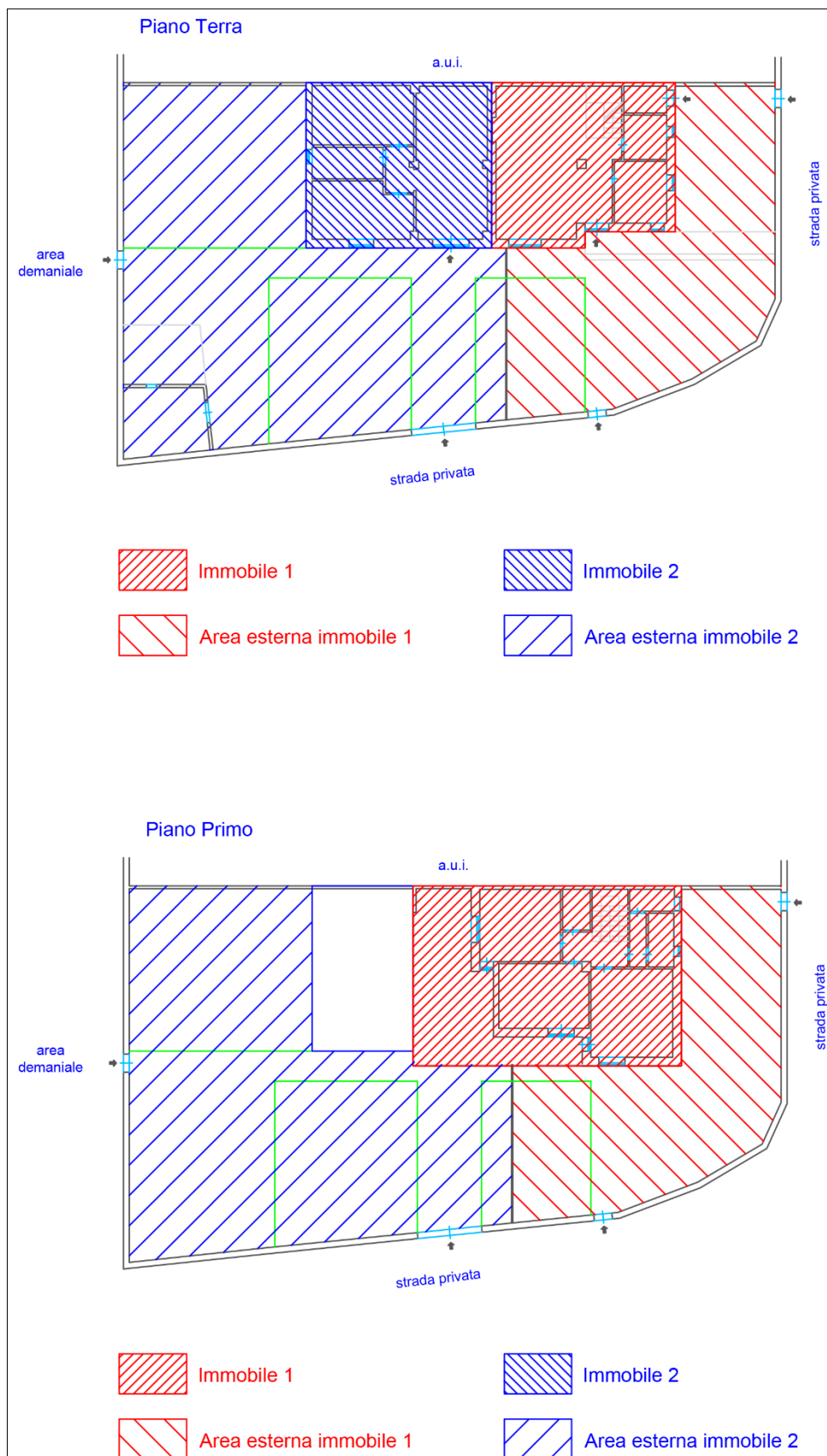
Ingresso al Parco Mille Pini

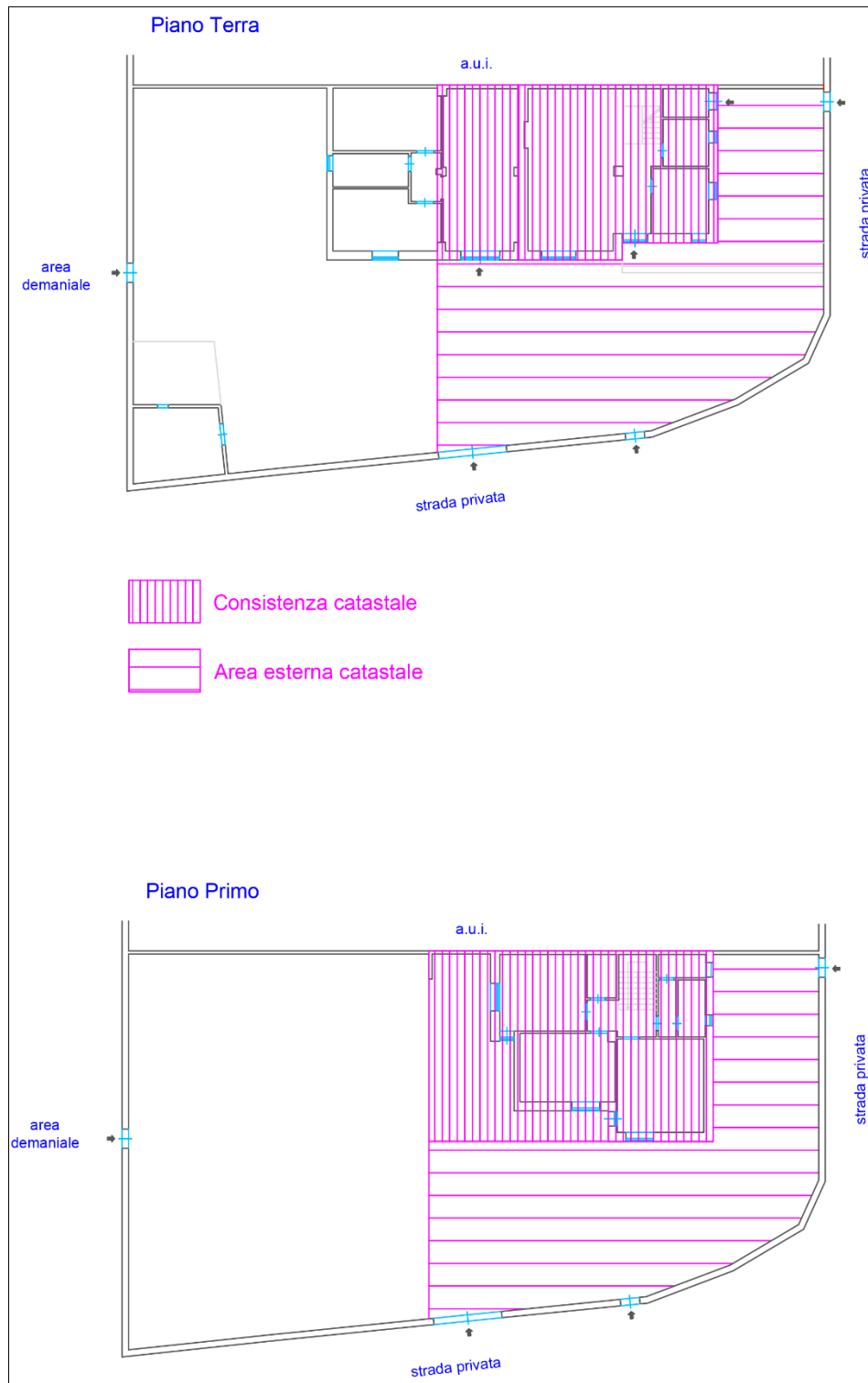


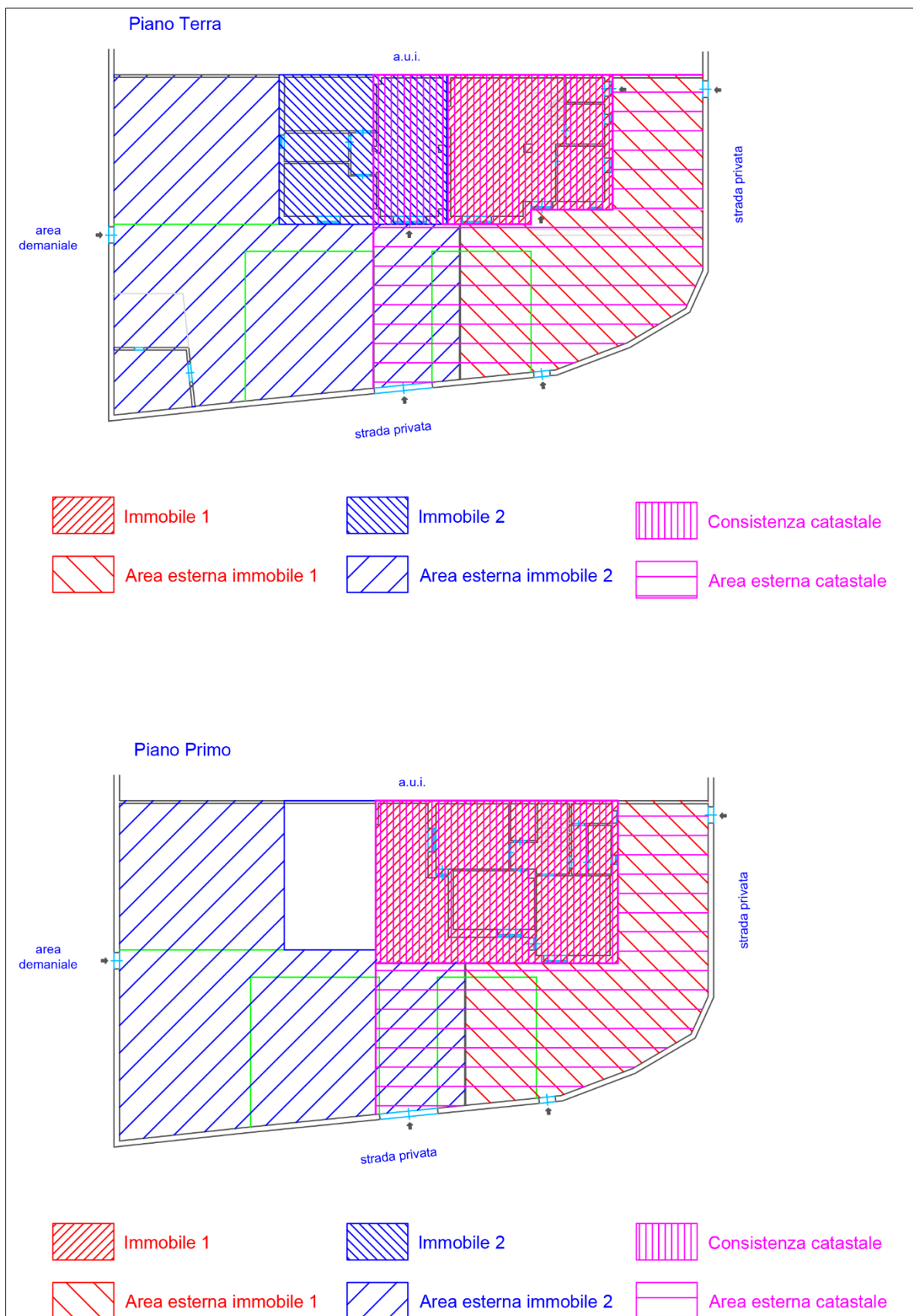
Via Giovanni Pascoli



Chiusura verso area demaniale





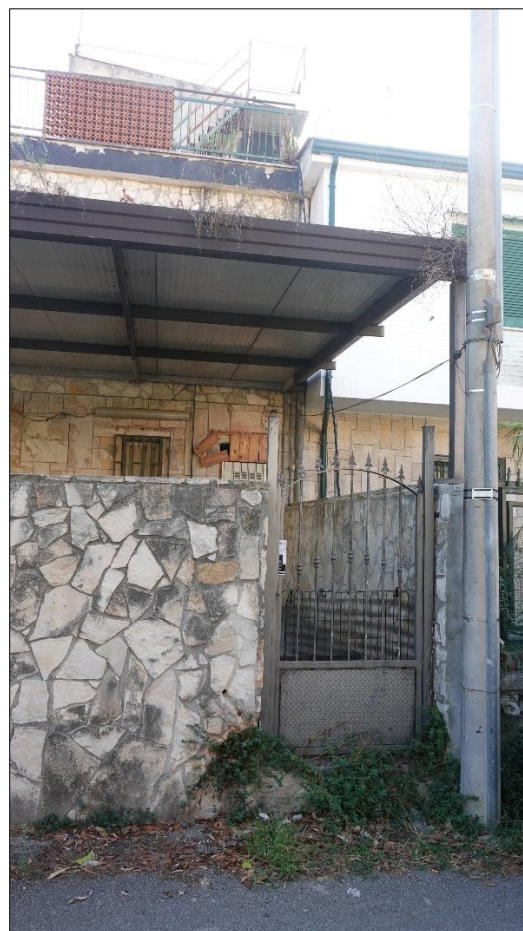


IMMOBILE 1

L'immobile in esame, la cui costruzione risale ad epoca immediatamente precedente al 1968, in calcestruzzo armato, è un villino di circa 150 mq, oltre le aree esterne, sviluppato su due livelli, di esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXXX XXXXX XXXXXX. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catastale 298 del foglio 46, ad est e a sud con il viale privato, ad ovest con immobile 2.

La proprietà presenta due ingressi, entrambi pedonali, che immettono nell'area cortilizia, che si presenta in parte pavimentata, in parte con aiuole, a verde.

Nella corte ad est della costruzione è presente una tettoia in lamiera, che copre un'area verosimilmente destinata al pranzo.







Dal cortile si accede al villino al piano terra (sopraelevato di due gradini rispetto all'area esterna), e tramite una scala interna si raggiunge il primo piano, dotato di terrazzo a livello. Il piano terra consta di soggiorno, piccola cucina, un bagno ed un ripostiglio (il cui accesso avviene dall'esterno, dal cortile). Al primo piano sono presenti tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio, il terrazzo a livello.



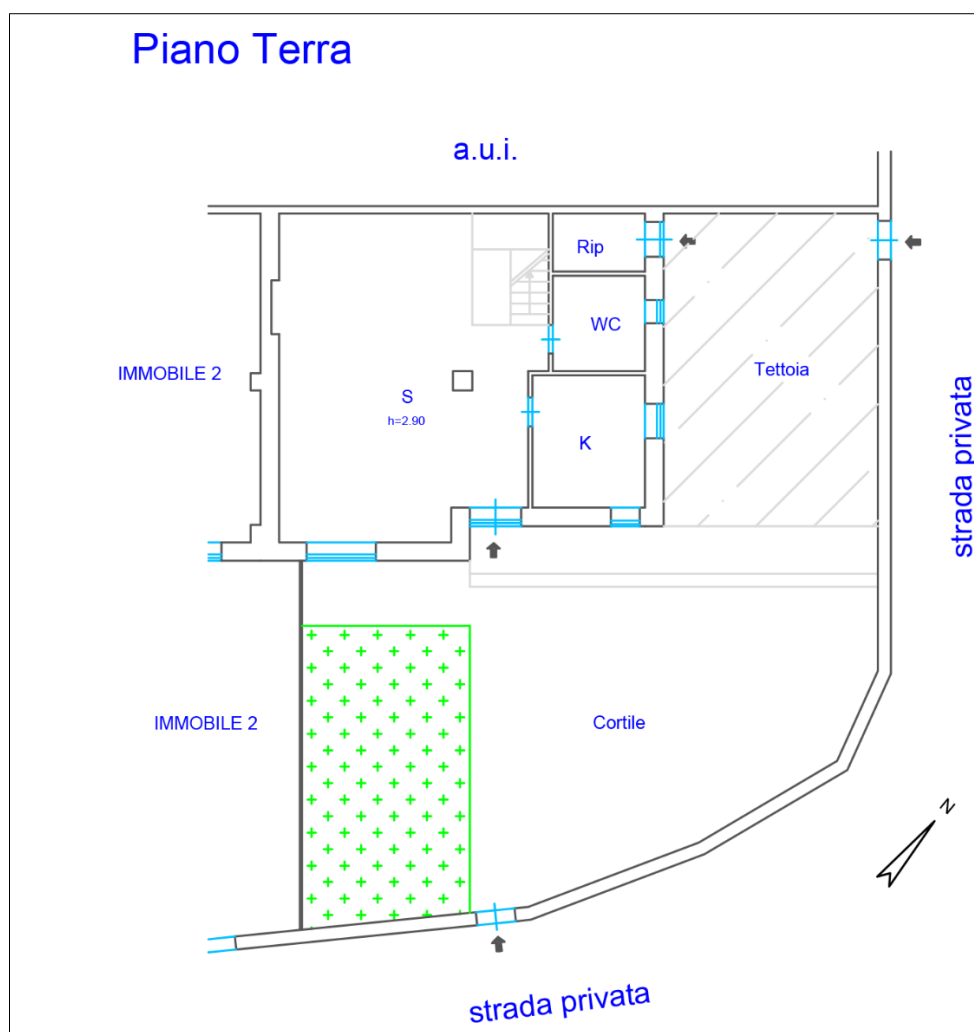


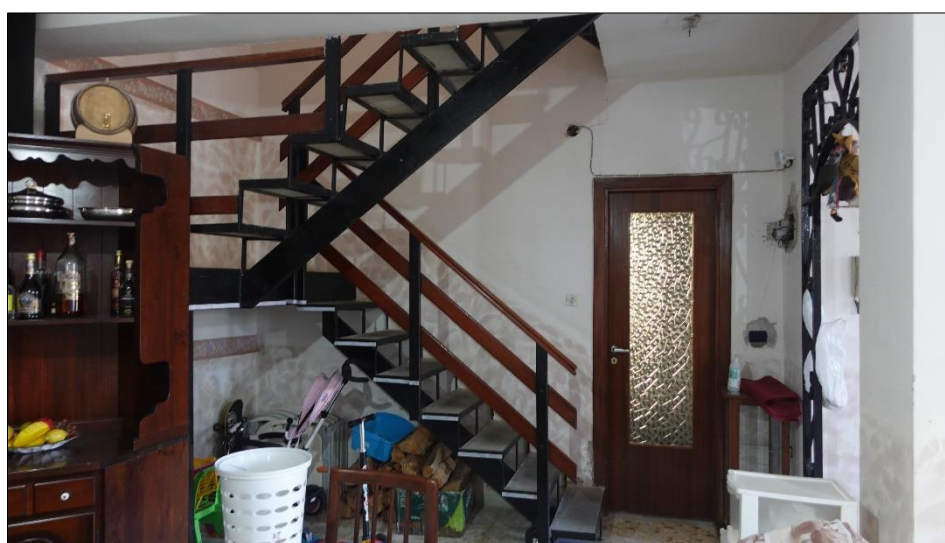
Le condizioni di manutenzione esterne della costruzione appaiono discrete. Le facciate sono rifinite in pietra.

Lo stato manutentivo interno del villino è mediocre, con finiture di livello medio basso. In particolare, alcuni ambienti al primo livello presentano pareti e solaio aggrediti da fenomeni infiltrativi, provenienti verosimilmente dalla copertura.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

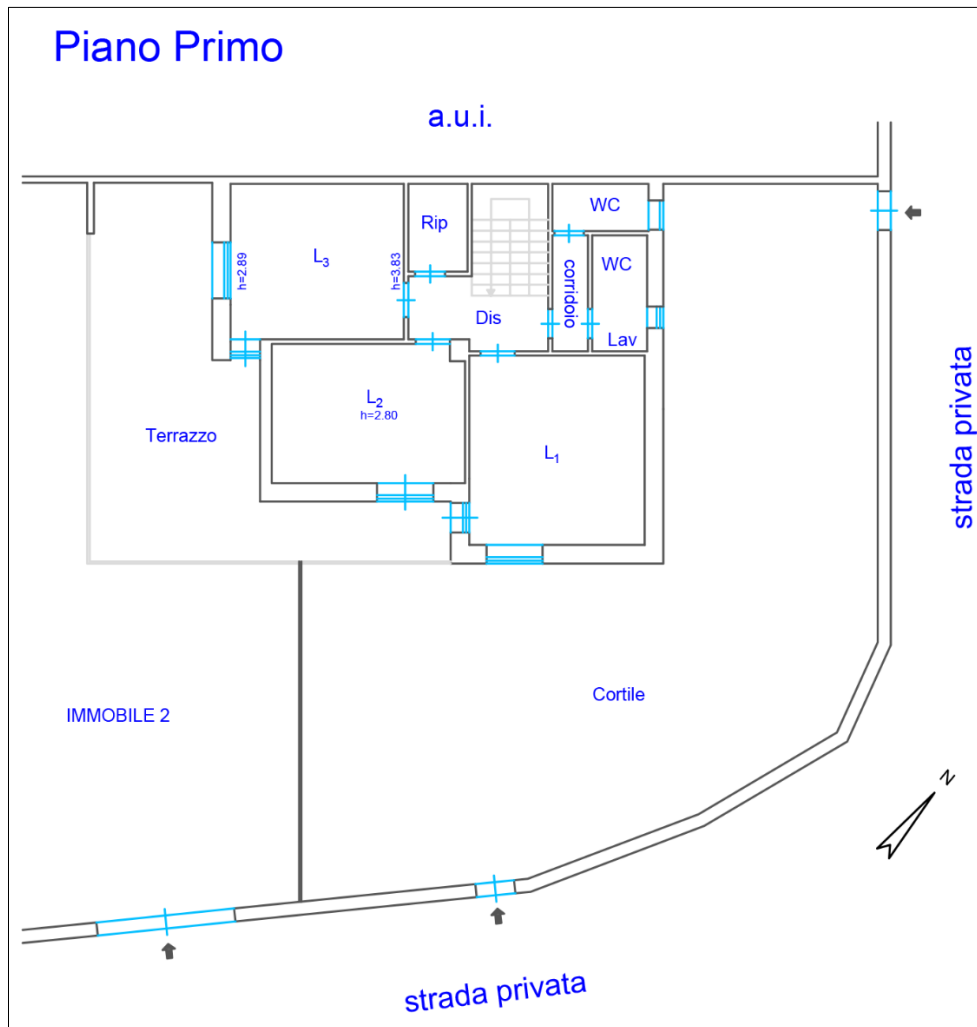
(All. 7: Planimetria dello stato attuale immobile 1; All. 8: Rilievo fotografico immobile 1)



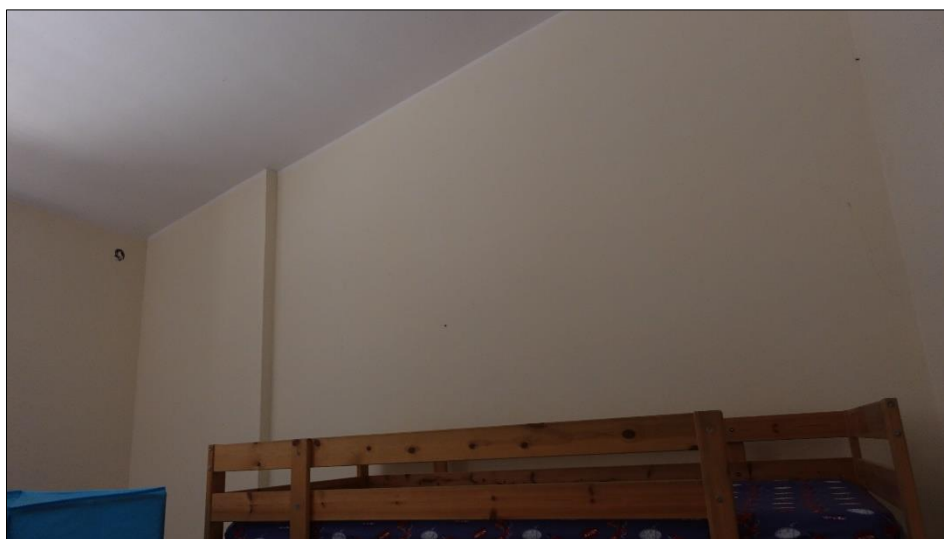


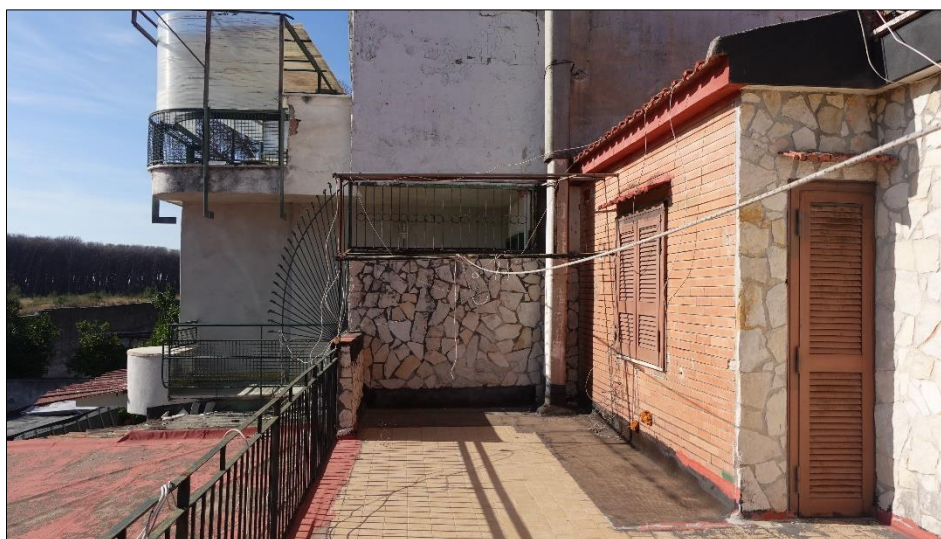






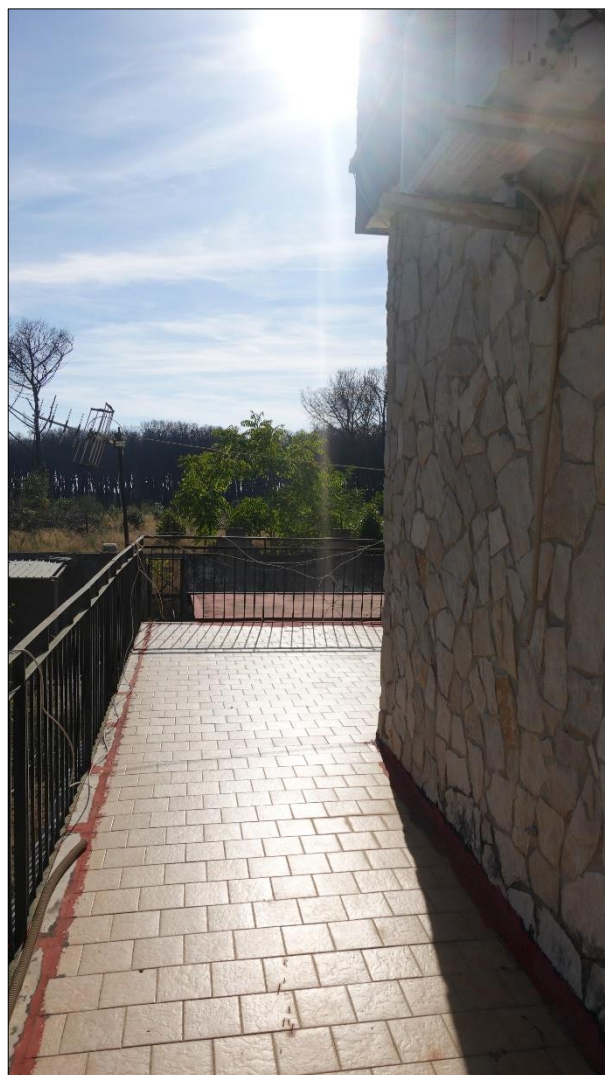












L'altezza utile interna varia a seconda dei piani. Al piano terra è circa 2,90 m; al piano primo è circa 2,80 m, con esclusione di un solo vano, la camera da letto L3 che presenta una copertura ad una falda inclinata, con un'altezza che va da circa 3,80 m a circa 2,90 m. La copertura è piana, a meno del vano citato.

La muratura esterna è spessa circa 45 cm, i tramezzi interni 10 cm.

Le porte interne sono in legno, alcune miste a vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio, protetti, al piano terra da cancelli in ferro, al primo piano oscurati con napoletane in ferro.

Le **finiture** sono di livello medio. Le pareti degli ambienti al piano terra sono rifinite con pittura di colore bianco, così come i soffitti, con esclusione del soggiorno le cui pareti sono coperte fino a metà altezza con carta da parato; il bagno è rivestito per metà con piastrelle, la restante parte,

unitamente al soffitto, è ricoperta con listelli in legno. Al primo piano le pareti sono di colore giallino; i bagni presentano le pareti rivestite fino a metà altezza con piastrelle.

La **pavimentazione** varia a seconda degli ambienti. Al piano terra il salone è rifinito in marmettone, in cucina e in bagno con piastrelle di piccolo formato in gres porcellanato di colore scuro; al piano primo gli ambienti presentano piastrelle di colore scuro di piccolo formato, i bagni piastrelle a fantasia e di colore verde.

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Livello (piano)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno	T	39,54		1	39,54	
Cucina	T	7,96		1	7,96	
WC	T	4,69		1	4,69	
Ripostiglio	T	2,85		0,25	0,71	
Scala	T-1	4,54		1	4,54	
Letto L1	1	17,70		1	17,7	
Letto L2	1	14,18		1	14,18	
Letto L3	1	14,36		1	14,36	
Disimpegno	1	4,42		1	4,42	
Ripostiglio	1	2,78		1	2,78	
Corridoio	1	2,19		1	2,19	
WC	1	2,42		1	2,42	
WC - Lavanderia	1	3,39		1	3,39	
Superficie netta		121,02			118,88	
Superficie commerciale	T					70,30
Superficie commerciale	1					76,13
Corte	T		136,28	0,1	13,63	
Terrazzo	1		25,00	0,3	7,50	
Terrazzo	1		13,50	0,1	1,35	
Superficie non residenziale			174,78		22,48	
Superficie commerciale						22,48
Superficie commerciale TOTALE						168,91

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale** si intende la somma:

- della superficie dei *vani principali* e degli *accessori diretti*, misurata al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- della superficie *omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo* quali:
 - di *ornamento* quali:
 - balconi e terrazze, misurate fino al loro contorno esterno, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
 - giardini e aree a verde, misurati fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso, nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite - la percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili);
 - di *servizio*, quali:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box: la misurazione delle superfici, ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale; vengono computate, ove non costituenti unità immobiliari autonome, nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, 25% della superficie, qualora non comunicanti; il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati;
 - *verande, portici e tettoie*.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda (scaldabagno)
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*
- impianto di *condizionamento* non funzionante

Per gli impianti elettrico ed idrico non è stata fornita certificazione di conformità alle norme vigenti. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **3.000,00**.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato, ai sensi del D. Lgs 192/05 e dal D.P.R. 74/2013 e s.m.i., pari ad € **500,00**, da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati.

IMMOBILE 2

Dell'immobile 2 rilevato al sopralluogo, se ne riporta una sommaria descrizione.

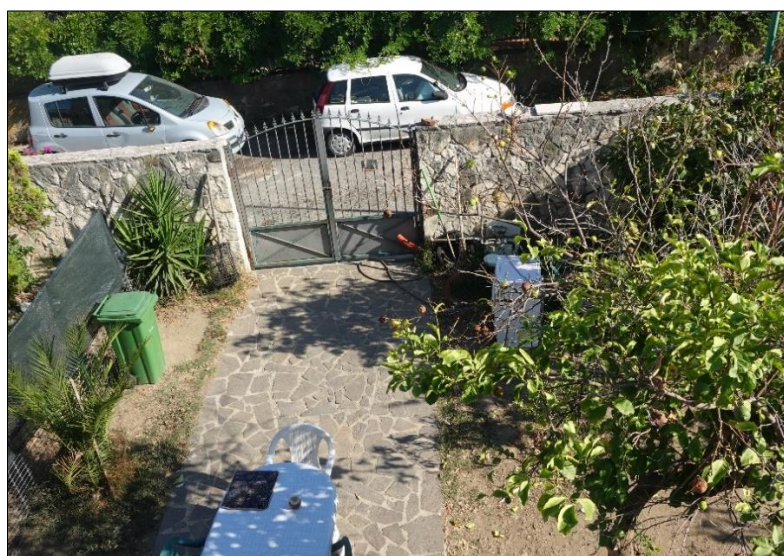
Si precisa che detto volume (in azzurro nell'immagine che segue) con annessa area esterna, ricade parzialmente sulla particella pignorata (delimitata in rosso), ove insiste anche l'immobile 1, per poi sconfinare su particella aliena, di proprietà del Comune di Castel Volturno, verso la pineta.

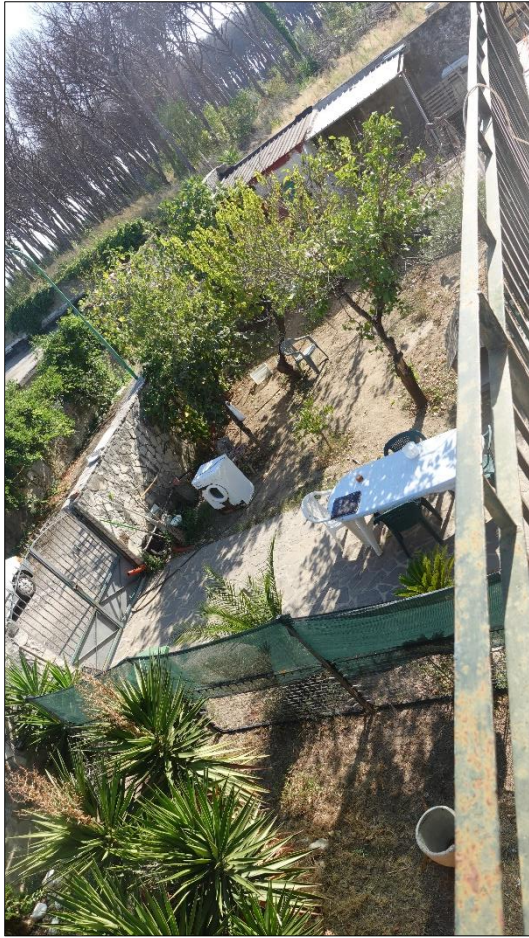


Ai fini della stima, verrà presa in considerazione, di detto volume in azzurro, esclusivamente la porzione ricadente sulla particella pignorata, porzione inclusa nella planimetria catastale dell'immobile 1 precedentemente descritto.

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, presenta una superficie di circa 60 mq, oltre le aree esterne, sviluppata su di un solo livello, di esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXXX XXXXXX XXXXXXX. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catastale 298 del foglio 46, ad est con immobile 1, a sud con il viale privato, ad ovest con area demaniale.

La proprietà presenta un ingresso, carrabile, che immette nell'area cortilizia, in parte pavimentata, in parte con aiuole, a verde. Nella corte ad ovest della costruzione è presente un piccolo volume ad uso deposito e adiacente area coperta con tettoia in lamiera. Si riscontra, sul confine con particella demaniale, un varco pedonale.







Dal cortile si accede alla costruzione, il cui ingresso è posto sotto al terrazzo dell'immobile 1. L'abitazione consta di un ampio ambiente destinato a soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno.

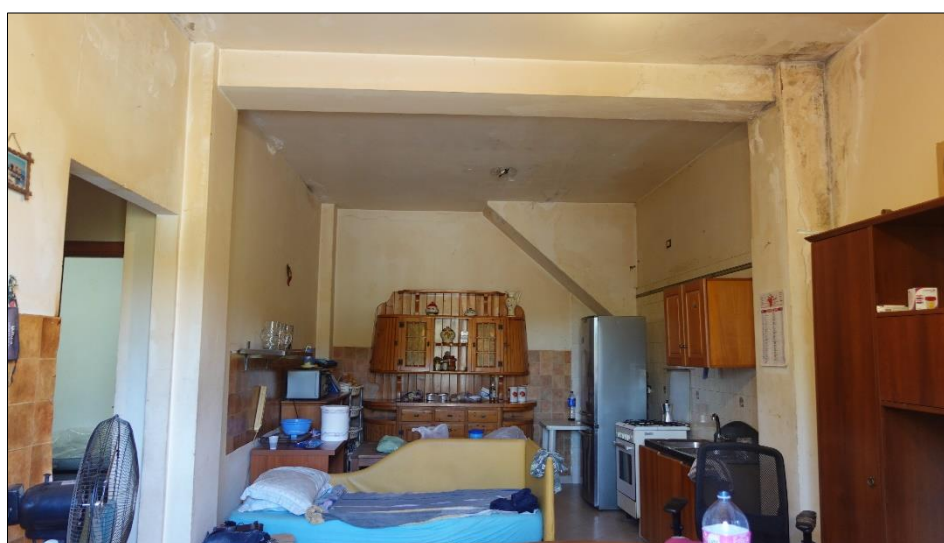
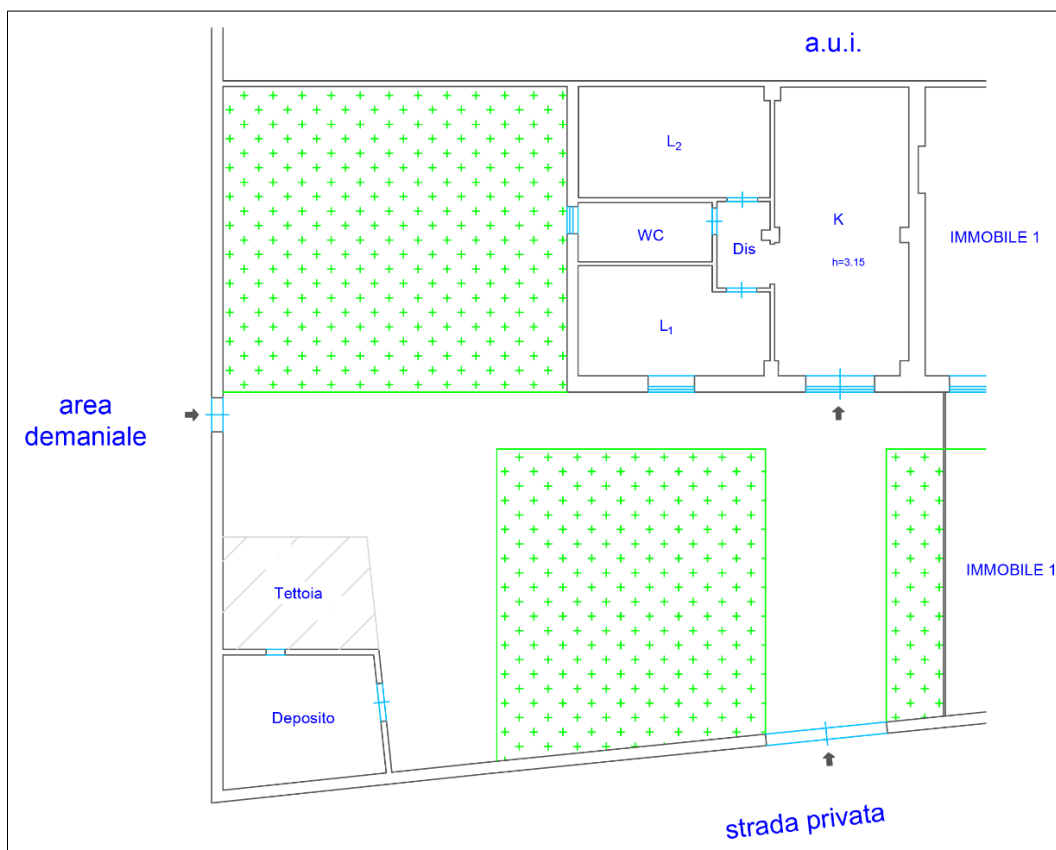
Le condizioni di manutenzione esterne appaiono mediocri. Le facciate della costruzione sono rifinite in pietra miste a pittura di colore bianco.

Lo stato manutentivo interno è scarso, con finiture di livello basso. Si riscontrano pareti e solai aggrediti da fenomeni infiltrativi, provenienti verosimilmente dalla copertura.

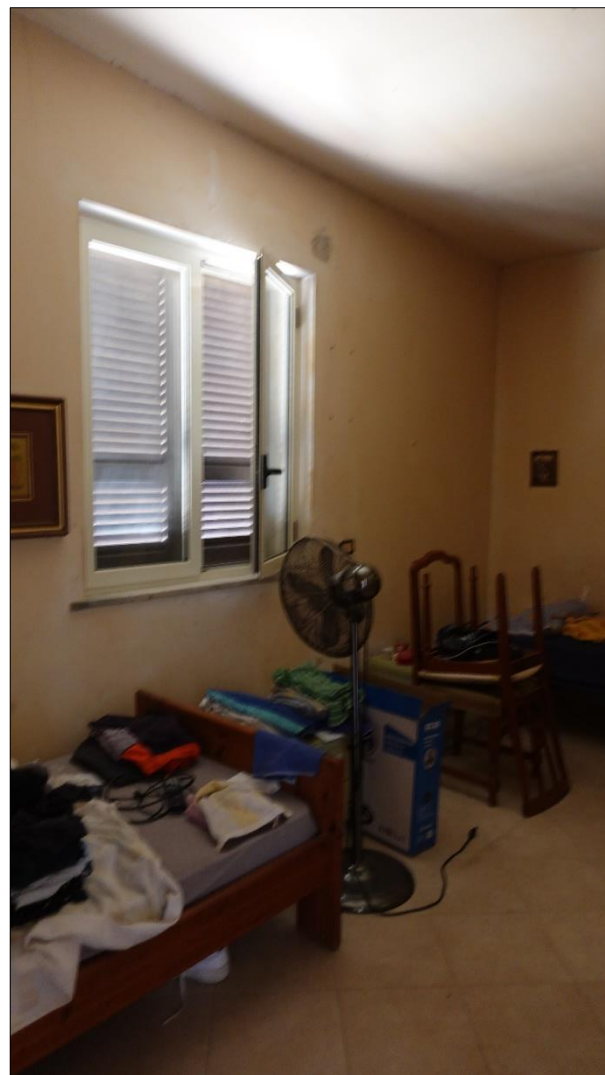


Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

(All. 9: Planimetria dello stato attuale immobile 2; All. 10: Rilievo fotografico immobile 2)









L'altezza utile interna è circa 3,15 m.

La muratura esterna è spessa circa 45 cm, i tramezzi interni 10 cm.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio, oscurati con napoletane in ferro.

Le **finiture** sono di livello scarso. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, alcune rivestite con piastrelle, come per il bagno.

La **pavimentazione** è unica per tutti gli ambienti, e consta di piastrelle in gres di medio formato, ad eccezione del bagno che presenta piastrelle più piccole.

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Livello (piano)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno-cucina	T	26,5		1	26,5	
Disimpegno	T	3,26		1	3,26	
WC	T	5,51		1	5,51	
Letto L1	T	13,53		1	13,53	
Letto L2	T	14,71		1	14,71	
Deposito	T	13,8		0,25	3,45	
Superficie netta		77,31			66,96	
Superficie commerciale	T					78,15
Corte	T		238,07	0,1	23,81	
Superficie non residenziale			238,07		23,81	
Superficie commerciale						23,81
Superficie commerciale TOTALE						101,96

Si anticipa, sin da ora, che l'unità immobiliare di cui si disporrà la vendita, sarà quella identificata con il numero 1, unitamente al solo vano dell'immobile numero 2 ricadente sulla particella pignorata, ovvero quello attualmente destinato a cucina-soggiorno (ex garage). La restante porzione dell'immobile numero 2 verrà esclusa da tutte le valutazioni.

Pertanto, si presuppone la vendita in un unico lotto.

5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.: Comune di Castel Volturno (CE), Viale Parco a Mare piano T-1, Foglio 46, Particella 248, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Sup. catastale 160 mq (escluse aree scoperte 151 mq), Rendita € 355,32.

Detto identificativo è quello alla costituzione, che risale al 30/06/1987.

Intestato all'esecutata XXXXX XXXXX XXXXX per la quota dell'intero.

Detto immobile ricade sulla particella terreno 304 (ex 29h come riportato sul grafico della planimetria catastale) del foglio 46.

Dalla visura storica della suddetta particella 304 risulta che la stessa è cointestata attualmente a:

- XXXXX XXXXXX (livellario)
- XXXXXX XXXXXX XXXXX (usufruttuaria parziale di livello)
- XXXXX XXXXX (livellario)
- XXXXX XXXXXX (livellario)
- Comune di Castel Volturno (diritto del concedente)
- XXXXXX XXXXX (livellario)

Si evince, pertanto, che la particella terreno è gravata da livello. Come dichiarato dal Comune, l'area potrà essere affrancata dal canone enfiteutico, i cui costi, comprensivi di atto notarile, si stimano in € 5.000,00.

Si rappresenta che nell'estratto di mappa non è inserita la corretta sagoma del villino pignorato. Manca il volume relativo all'attuale vano cucina-soggiorno dell'immobile 2 (ex garage).

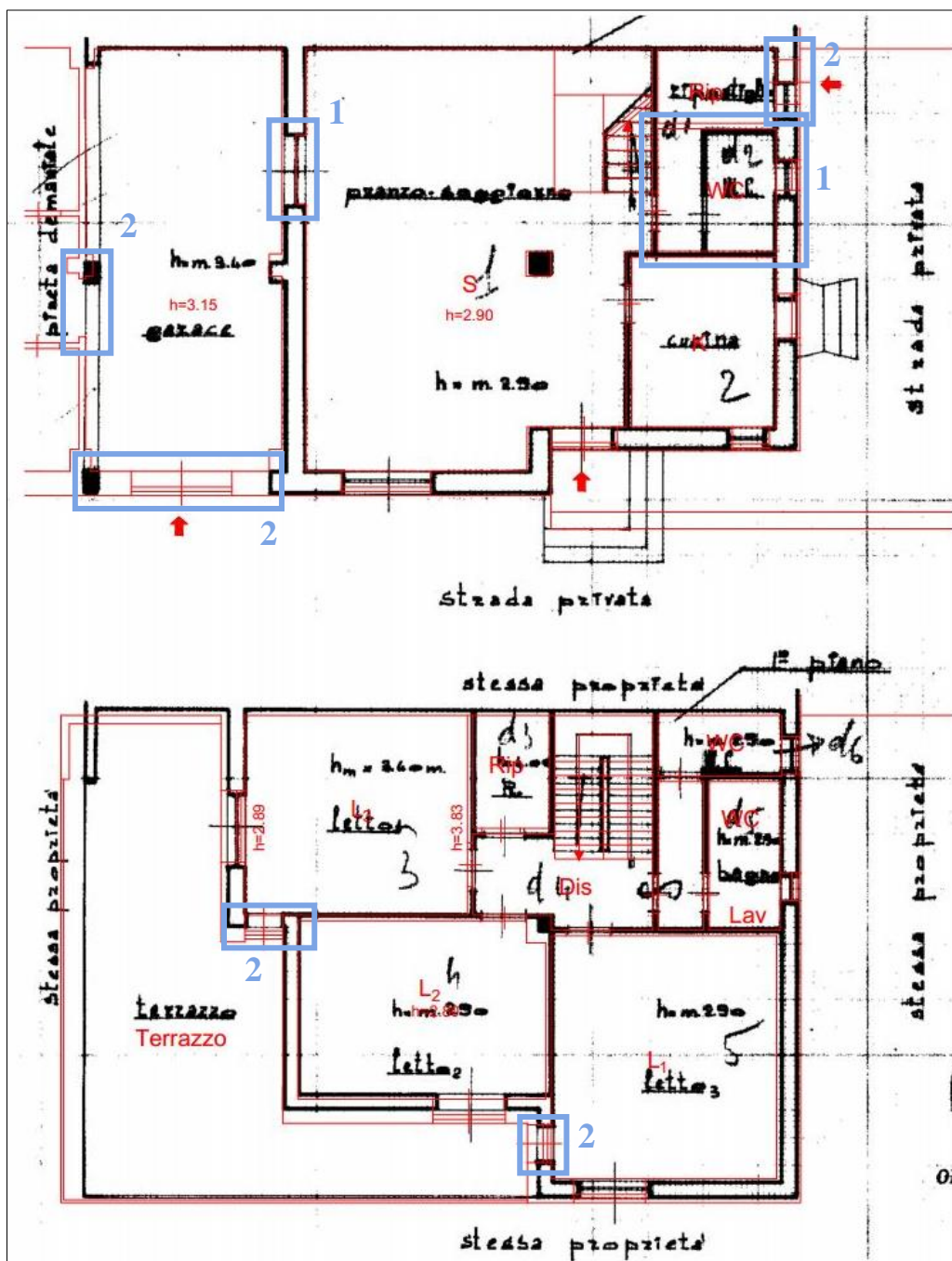
Sarà necessario, ai fini dell'allineamento, eseguire rilievo topografico finalizzato all'inserimento in mappa della corretta sagoma, con modalità PREGEO, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si aggira intorno ad € 1.700,00.

La scrivente ha accertato la corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono delle difformità.

Con il supporto della sovrapposizione delle planimetrie (in rosso lo stato dei luoghi), è immediata la lettura delle discrepanze (nei riquadri azzurri):

1. diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
2. variazione di aperture al piano primo e al piano terra;
3. cambio di destinazione di un vano al piano terra;
4. mancata rappresentazione delle aree esterne.



Solo alcune incongruenze potranno essere sanate. Ulteriori precisazioni in merito verranno fornite in risposta ai quesiti che seguono. Si anticipano esclusivamente i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, che si stimano in € 6.000,00.

5.4 QUESITO "4"

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: villino

Piena ed intera proprietà di villino con annesso giardino, in Castel Volturno (CE), località Pineta Grande o Pineta a Mare, alla Via Giovanni Pascoli n. 22, Parco "Ai Mille Pini", di circa 200 mq, sviluppata su due livelli, costituita da un piano terra (garage da ripristinare, soggiorno, piccola cucina, bagno e ripostiglio) ed un secondo piano (tre camere da letto, due bagni, piccolo ripostiglio, terrazzo a livello). Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catastale 298 del foglio 46, ad est e a sud con il viale privato, ad ovest con immobile ricadente sulla particella catastale 5001 del foglio 45; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Foglio 46, part. 248, cat. A/2, cl. 1, vani 8, superficie catastale 160 mq (escluse aree scoperte 151 mq), rendita € 355,32. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, alla variazione di alcune aperture, alla variazione di destinazione di un vano (da abitazione a garage), alla mancata rappresentazione dell'area esterna. Dai titoli esaminati si evince che la costruzione è stata costruita in virtù di licenza edilizia n. 124 del 1968 ma la scrivente non è stata in grado di acquisire la documentazione tecnica in quanto il Comune non l'ha riscontrata nei propri archivi. Pertanto, la legittimità del bene non è garantita. Non si rinvencono altre pratiche edilizie. Lo stato dei luoghi viene pertanto confrontato con la planimetria catastale, che risale al 1970, unico riferimento a disposizione. Le difformità che emergono sono quelle sopra elencate. Per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, gli interventi eseguiti possono essere sanati in quanto consentiti dalla normativa urbanistica vigente. Le variazioni che sono state eseguite alterando i prospetti della costruzione, ovvero riguardanti le aperture, essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, non possono essere sanate. Per tale motivo si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Sarà necessario eseguire altresì

l'aggiornamento della planimetria catastale con DOCFA ed affrancare l'area, su cui grava il livello.

PREZZO BASE piena proprietà **euro 122.400,00.**

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà **euro 76.000,00.**

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 09/05/2023 (trascrizione del pignoramento), il bene in esame risulta di proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXX XXXXX XXXXX, così pervenute.

- I Sigg. XXXXX XXXXX nata a XXXX il XX/XX/XXXX e XXXXX XXXX, nato a XXXX l'XX/XX/XXXX, coniugati in regime di comunione legale dei beni, vendono con **atto di compravendita del 05/10/2007** per Notaio Giuseppe Di Transo in Napoli (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15/10/2007 ai nn. 57822/30512) a XXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX (coniugata in separazione dei beni), *casetta unifamiliare composta da un vano, cucinetta, ripostiglio e bagno al pianterreno e tre camere e servizio al primo piano, con annesse aree scoperte pertinenziali, confinante a nord con proprietà Cella Rosa, ad est e a sud con viale privato e ad ovest con beni demaniali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al foglio 46 num. 248 Viale Parco a Mare p. T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 8, r.c. € 355,32.*

Si precisa che nella descrizione del bene trasferito manca il vano al piano terra destinato a garage, pur essendo lo stesso presente nell'allegata planimetria catastale.

- Il Dott. XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, vendono con **atto di compravendita del 19/06/1976** per Notaio Luciano Di Transo di Napoli (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 16/07/1976 ai nn. 14849/12906), in favore di XXXXXX XXXXXX, *casetta unifamiliare costituente, con le annesse aree scoperte (particella 29/h del foglio 46 di circa 324 mq) il lotto n. 9 del parco "ai Mille Pini", confinante a nord con proprietà Cella Rosa, ad est e a sud con viale privato e ad ovest con beni demaniali. La casetta si compone di un vano, cucinetta, ripostiglio e wc in pianterreno e di tre camere e servizio al primo piano. Essa è denunciata al N.C.E.U. con*

scheda G 0222343, registrata il 27/04/1970 n. 716 ed ora è iscritta a partita 2361 foglio 46 n. 248 cat. A/2, cl. 1, vani 8, r.c. £ 768.

- La Sig.ra XXXX XXXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, vende con **atto di compravendita del 01/05/1970** per Notaio Giuseppe Ariola in Marigliano (NA) (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 30/06/1970 ai nn. 18041/15555), in favore dei Dott. XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, *villino composto di un vano, cucinetta ed accessori di ripostiglio e gabinetto in pianterreno e tre camere ed accessori sovrastanti in primo piano, confinante a nord con Cella Rosa, ad est e a sud con viale privato, ad ovest con beni demaniali; non riportato in catasto perché nuova costruzione; insiste sulla particella 29 h del foglio 46 ed ai fini del N.C.E.U. è stata inviata scheda planimetrica G 0222343, registrata il 27/04/1970 n. 716.*
- I Sigg. XXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, vendono con **atto di compravendita del 21/01/1969** per Notaio Giuseppe Ariola in Marigliano (NA), fra l'altro, in favore di XXXX XXXXX, *zonetta di terreno facente parte di maggiore estensione nel N.C.T. alla partita XXXX, foglio 46, particella 29, di proprietà dei germani XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e XXXXX, con l'usufrutto a favore di XXXXXXX XXXXXXXX, a loro pervenuto, l'intero fondo, per successione non testata del Sig. XXXXXXX XXXXXXX fu XXXXXX apertasi nell'anno 1964. La zona di terreno è di 324 mq, di forma trapezoidale, distaccata in confine a nord con restante fondo, ad est e a sud con viale privato, ad ovest con beni demaniali. I lati est ed ovest misurano ciascuno metri lineari 16,90; il lato sud metri lineari 19,50 nel tipo di frazionamento (il cui originale già risulta inviato nell'Ufficio Tecnico di Caserta), foglio 46, particella 29, sub h, di ca 3.24, redditi di £ 1,46 e £ 0,32.*

La scrivente ha acquisito i titoli menzionati.

(All. 3: Titoli)

Si precisa, altresì, quanto riportato nei vari atti.

Il villino è stato costruito dalla Sig.ra XXXX XXXXXX in virtù della licenza edilizia n. 124 del 31/10/1968 su suolo foglio 26 particella 29/b, e dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Castel Volturno con decorrenza dal 24/04/1970.

Confrontando le informazioni dell'ultimo titolo del 1969 con la visura storica della particella terreno 304 (che deriva dalla 29), cointestata agli eredi XXXXXXX, si riscontra il disallineamento della ditta,

avendo trasferito gli stessi eredi alla Sig.ra XXXXX XXXXX il bene in questione. Pertanto, prima ancora di procedere con la pratica PREGEO per l'inserimento in mappa della corretta sagoma del fabbricato, ed essendo l'area esterna al villino graffata allo stesso (come si evince dall'estratto di mappa), è necessario eseguire voltura per allineare la ditta della particella terreno e poi, con il PREGEO ricondurre la particella terreno ad Ente Urbano. Difatti, nella visura storica, la qualità di detto terreno è FU DACCERT ovvero fabbricato urbano da accertare. Quindi da perfezionare. I costi per la voltura si stimano in € 200,00.

Dallo stralcio aerofotogrammetrico acquisito, datato ottobre 1968, il parco "ai Mille Pini" ricadente sulla originaria particella 29 del foglio 46 risulta interamente edificato, così come il villino pignorato, ricadente sulla particella 29/h.



Che la particella terreno 304 derivi dalla 29 lo si evince dalla planimetria catastale del villino, sulla quale è riportato il riferimento terreni foglio 46 particella 29h, e lo si evince dalla documentazione acquisita al Catasto di Caserta relativa al trasporto censuario, che avviene con lo scarico e carico degli intestatari dei beni. La particella 29 viene frazionata nella particella 304, 305, 306, 307, 308, 312, 313, 314. Viene omesso un passaggio provvisorio ovvero che la 29 viene frazionata in quelle che verranno identificate con 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, quest'ultima poi sostituita dall'attuale 304. Essendo avvenute queste variazioni in epoca antecedente la meccanizzazione del Catasto, non si riscontrano neanche nella visura storica.

5.6 QUESITO "6"

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come da certificato rilasciato dal Comune di Castel Volturno, l'area ove sorge il fabbricato ricade nell'ambito di:

- Area sottoposta al vincolo di zona assoggettata al **vincolo paesaggistico** ambientale di cui al D. Lgs. N. 42/04 e ss. mm. ii.;
- Area, compresa altresì, in base alla **perimetrazione del P.S.D.A.** (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, in zona retroarginale "R", di cui al medesimo piano per cui restano salve le prescrizioni previste nelle relative "Norme tecniche di attuazione".

L'area ove sorge il fabbricato proviene dai fondi di terreni demaniali di maggiore estensione ripartiti con la Quotizzazione dell'anno 1881, così come individuato dalla Tav. 26. D3.3 Usi Civici del P.U.C. adottato con provvedimento 49/21. Essa può essere affrancata dal canone enfiteutico secondo la procedura stabilita con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio n. 52 del 09/05/2013.

(All. 11: Certificato di destinazione urbanistico)

La particella su cui insiste il fabbricato non è gravata da usi civici.

(All. 12: Attestazione usi civici)

Avendo riscontrato nei titoli di compravendita i riferimenti della licenza edilizia (n. 124 del 31/10/1968) del fabbricato in oggetto, la scrivente ha richiesto al Comune di Castel Volturno di poterla acquisire.

L'Ufficio Tecnico, dopo svariate ricerche, attesta che a seguito della consultazione del registro delle licenze "dal 1959 al 1968", in copia agli atti, non figura annotata alcuna licenza edilizia n. 124 del 31/10/1968 rilasciata in favore della Sig.ra XXXXX XXXXX. Nel medesimo registro compare invece segnata la licenza edilizia n. 124 del 26/05/1968, intestata però al Sig. XXXXXXX XXXXXX, il cui corrispondente fascicolo non è stato purtroppo rinvenuto agli atti. Da una più approfondita verifica, si precisa che lo stesso registro si riferisce, verosimilmente, fino al mese di agosto del 1968. Tale circostanza non escluderebbe l'eventualità circa l'esistenza di un ulteriore registro, poi smarrito. Pertanto non è dato stabilire con certezza se il titolo L.E. n. 124 del 31/10/1968 risulti o meno non essere stato effettivamente accordato. Tuttavia, è il caso di sottolineare come quest'ultima possibilità sia da considerarsi poco verosimile in quanto è da

ritenersi improbabile l'avvenuto rilascio, nel medesimo anno solare, di due titoli edilizi, uno in data 26/05/1968 e l'altro il 31/10/1968, individuati entrambi con lo stesso numero identificativo 124. Riguardo alla certificazione di abitabilità datata 24/04/1970, pure oggetto di richiesta, non è stato purtroppo rinvenuto alcun relativo e corrispondente fascicolo. Non risultano titoli edilizi anche in sanatoria.

Il tecnico precisa, altresì, dalla consultazione del registro citato, che *risulterebbe tra l'altro la licenza edilizia del 12/08/1963 annotata forse al n. 96, rilasciata in favore del Sig. XXXXX XXXXX e riferita a beni siti in località "Ponte a Mare". Non avendo però rinvenuto il relativo fascicolo, non è dato sapere se tale titolo possa o meno riguardare il bene in oggetto e se il Sig. XXXXXX XXXXXX risulti essere lo stesso soggetto indicato dal CTU nella istanza.*

Aggiunge, per completezza, che dalla consultazione dello stralcio aerofotogrammetrico datato "volo ottobre 1968", in dotazione dell'Area Urbanistica, si rileva l'impronta al suolo del manufatto in questione.

(All. 13: Attestazione Comune Castel Volturno)

Pertanto, alla luce di quanto emerso dalle svariate ricerche, si può riassumere quanto segue:

- **L'ultimo titolo con il quale viene trasferito il terreno (su cui viene costruito il villino) risale al 21/01/1969;**
- **Il villino risulterebbe già costruito nel 1968, come riportato nel volo dell'ottobre del 1968;**
- **Il titolo edilizio (124 del 31/10/1968) con il quale viene costruito il villino, riportato negli atti di compravendita, non si riscontra al Comune;**
- **Il Comune rinviene ulteriore titolo, recante stesso numero ma data diversa, pur se dello stesso anno, intestato a persona aliena. Circostanza improbabile quella del rilascio, nel medesimo anno solare, di due numeri di licenza coincidenti;**
- **Il Comune non rinviene il certificato di abitabilità;**
- **Il Comune riferisce di aver recuperato ulteriore licenza edilizia del 12/08/1963 annotata forse al n. 96, rilasciata in favore del Sig. XXXXX XXXXXX (ex proprietario del terreno in oggetto) ma di non aver trovato il relativo fascicolo, pertanto non è dato sapere se tale titolo possa o meno riguardare il bene in oggetto.**

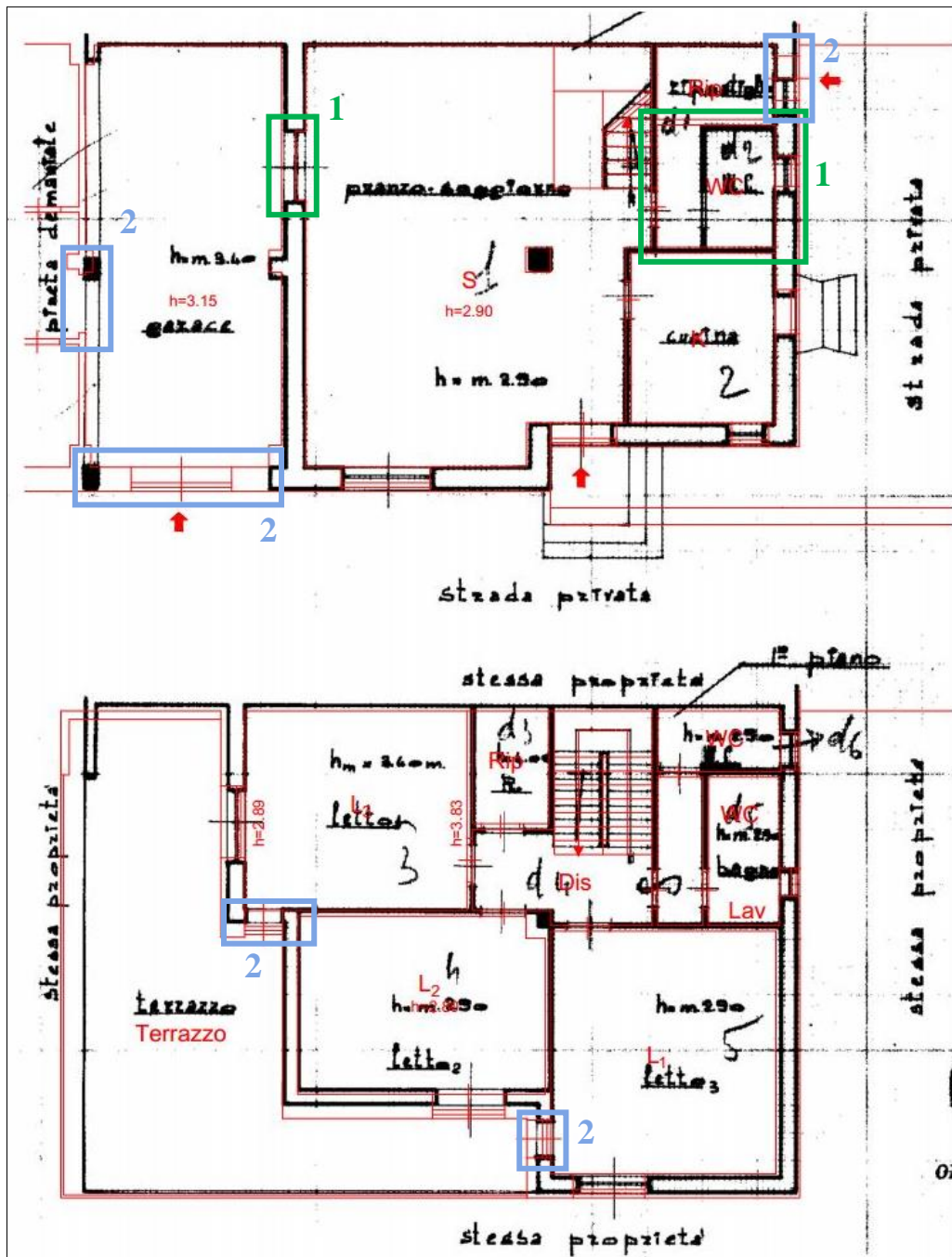
Svariate incongruenze emergono dal confronto delle informazioni acquisite, che non lasciano garantire la legittimità del bene oggetto della presente perizia.

In assenza di grafici relativi a pratiche edilizie, ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale del 27/04/1970 che, sebbene priva di valenza urbanistica,

costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Tralasciando l'ampliamento che è stato realizzato (ovvero porzione di immobile 2) invadendo particella aliena di proprietà del Comune di Castel Volturno, si riporta di seguito la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato ed il grafico catastale.

- Le variazioni già segnalate, che di seguito verranno nuovamente riportate, cerchiare in *verde*, che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate in quanto consentite dalla normativa urbanistica vigente. I costi previsti per la presentazione dell'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si stimano in € 3.000,00 euro.
- Le variazioni che sono state eseguite alterando i prospetti della costruzione, cerchiare in *azzurro*, ovvero riguardanti le aperture, essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico, non possono essere sanate. Gli abusi realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora l'abuso risulti ultimato entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive a tale data. Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono. Pertanto, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, riportando l'immobile come da configurazione catastale. I costi vengono stimati in € 6.000,00 comprensivi anche dell'aggiornamento planimetrico catastale.



5.7 QUESITO "7"

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo, la Sig.ra XXXXX XXXXXXXX dichiara di occupare l'immobile come residenza estiva.

Per quanto attiene l'immobile n. 2, esso risulta occupato, in assenza di titolo, dal Sig. XXXXX XXXXXX, il quale dichiara di risiedere in Castel Volturno alla Via XXXXXX XXXXXXXX. Per detta occupazione, la scrivente ha precedentemente valutato l'indennità di occupazione, con riferimento al solo volume (ex garage) ricadente sulla particella pignorata, che di seguito si riporta.

Sulla base dei valori ricavati dall'Agenzia delle Entrate, in relazione al secondo semestre 2022, per immobili a destinazione residenziale ricadenti in prossimità di quello in oggetto, si deduce il valore della locazione, considerando che il vano occupato (unitamente alla pertinenza esterna) è pari a circa 35,00 mq, in 77,00 € al mese (2,2 € x 35,00 mq x mese).

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: CASTEL VOLTURNO							
Fascia/zona: Periferica/PINETA GRANDE-BAIA VERDE-VILLAGGIO DEL SOLE-FASCIA DOMIZIANA DA SCATOZZA A PINETAMARE							
Codice zona: D8							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	440	650	L	2,2	3,3	L

L'indennità di occupazione può essere stimata in una percentuale del valore locativo ricavato.

Indennità = Valore locativo – 10%

Indennità = 77,00 € - 10%

Indennità = **70,00 €/mensili**

La scrivente acquisisce certificato di residenza storico. L'esecutata risiede in Napoli al XXXXXX XXXXXXXX dal XX/XX/XXXX.

(All. 14: Certificato di residenza storico)

5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile in esame risulta oggetto di ulteriore procedura esecutiva. Pignoramento del 25/09/2009 Rep. 3948 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) e trascritto l'01/03/2010 ai nn. 7976/5424 a favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.P.A. contro XXXXXXX XXXXXXXXX. Dalle verifiche effettuate tale pignoramento risulta aver generato la Procedura esecutiva n. 631/09 G.E. Pizzi, dichiarata inefficace il 09/12/2010. Tale inefficacia non risulta trascritta.

(All. 15: Ispezioni ipotecarie)

Sul cespite non gravano ulteriori procedure esecutive, né tantomeno procedimenti giudiziari civili.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Vincolo Paesaggistico Ambientale, D. Lgs. 42/04

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per il ripristino dei luoghi e per l'allineamento della planimetria catastale, pari ad € **7.500,00** circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per altre pratiche catastali (PREGEO e voltura), pari ad € **1.900,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'affrancazione dell'area (su cui attualmente grava il livello), pari ad € **5.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad € **500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad € **3.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

- Costi per l'accertamento di conformità volto a sanare gli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi, pari ad € **3.000,00** che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.9 QUESITO "9"

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza.

5.10 QUESITO "10"

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Come già anticipato nei punti precedenti, la particella terreno sulla quale insiste il bene pignorato, proviene dai fondi di terreni demaniali di maggiore estensione ripartiti con la Quotizzazione del 1881; essa risulta gravata da livello a favore del Comune di Castel Volturno (concedente). Detto diritto, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune, può essere affrancato. Per tale attività si è stimato un costo pari ad € **5.000,00**.

5.11 QUESITO "11"

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Per l'unità immobiliare in questione non è costituito il Condominio.

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

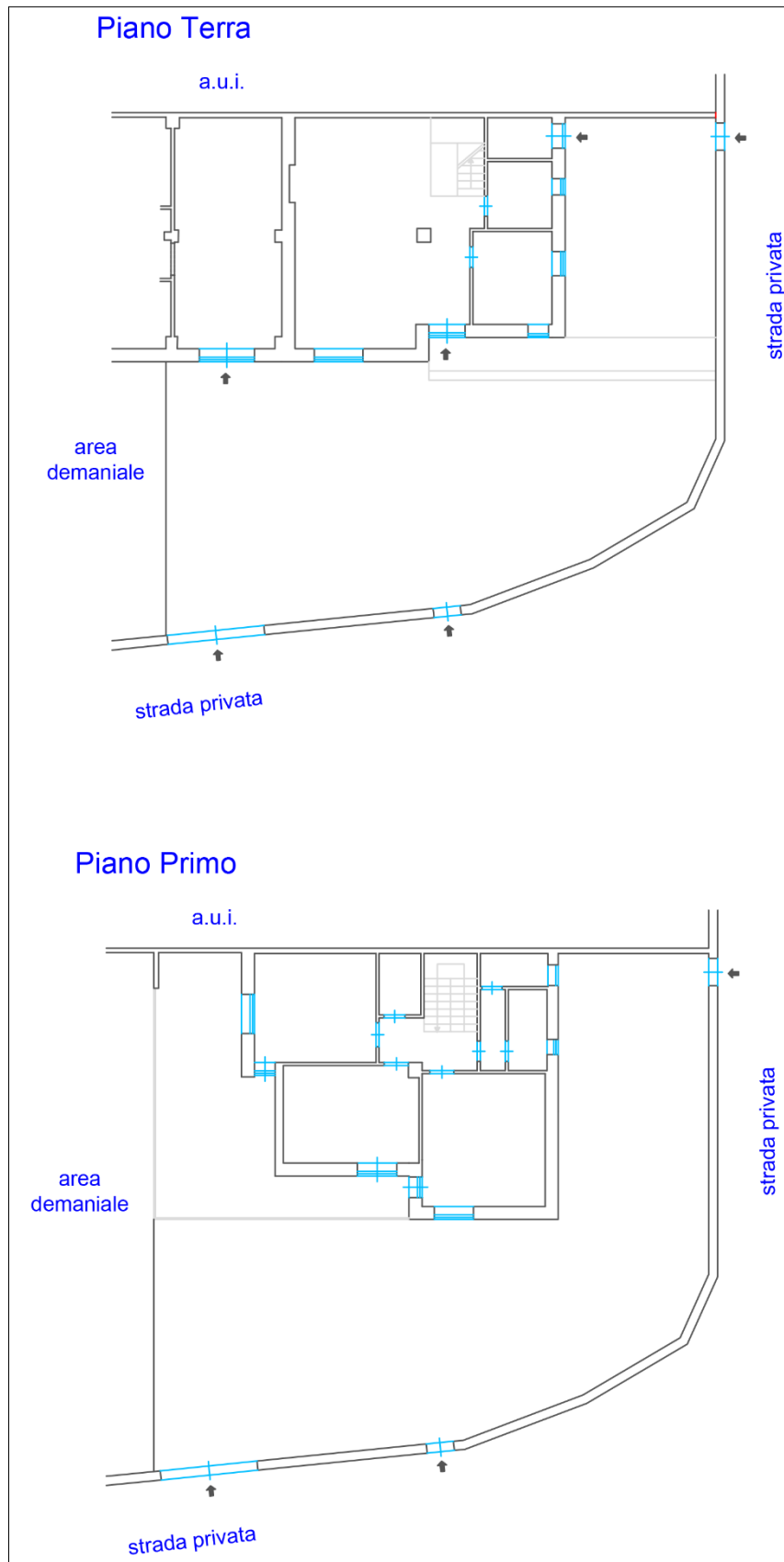
La determinazione del valore di mercato viene di seguito stabilita con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si terrà conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore tramite l'individuazione di coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Prima ancora di procedere con la stima, è necessario valutare le superfici da stimare.

Rispetto a quanto riportato alle pagine 29 e 39 della presente relazione, dove si descrivono le due unità immobiliari riscontrate sui luoghi, di cui la n. 2 ricadente parzialmente sulla particella pignorata, in parte su particella aliena, come già anticipato, dovrà prevedersi la vendita in un unico lotto, rappresentato dalla unità immobiliare n. 1 nonché dalla sola porzione della unità immobiliare n. 2 ricadente sulla particella pignorata, come di seguito si riporta, per facilitarne la comprensione.

Si prevede, rispetto a quanto già prima riportato, la creazione della recinzione verso la particella aliena di proprietà del Comune, i cui costi si stimano in € 1.500,00.



Ambiente	Livello (piano)	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno	T	39,54		1	39,54	
Cucina	T	7,96		1	7,96	
WC	T	4,69		1	4,69	
Ripostiglio	T	2,85		0,25	0,71	
Garage (da ripristinare)	T	26,5		0,5	13,25	
Scala	T-1	4,54		1	4,54	
Letto L1	1	17,70		1	17,7	
Letto L2	1	14,18		1	14,18	
Letto L3	1	14,36		1	14,36	
Disimpegno	1	4,42		1	4,42	
Ripostiglio	1	2,78		1	2,78	
Corridoio	1	2,19		1	2,19	
WC	1	2,42		1	2,42	
WC - Lavanderia	1	3,39		1	3,39	
Superficie netta	T-1	147,52			132,13	
Superficie commerciale	T-1					177,54
Corte	T		178,00	0,1	17,80	
Terrazzo	1		25,00	0,3	7,50	
Terrazzo	1		13,50	0,1	1,35	
Superficie non residenziale			216,5		26,65	
Superficie commerciale						26,65
Superficie commerciale TOTALE						204,19

La superficie commerciale riportata, ovvero 204,19 mq, è difforme da quella restituita in visura catastale, in quanto nella planimetria catastale non è rappresentata l'area esterna di pertinenza, che pertanto non viene considerata.

Per comodità, la superficie riscontrata la si arrotonda a 204,00 mq.

Si procede a questo punto alla stima del bene.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio grande, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 0,95$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è mediocre. Si ritiene di assumere il fattore moltiplicativo pari a:

$$K_2 = 0,95$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è pari allo standard, pertanto si sceglie di adottare il fattore neutro:

$$K_4 = 1,00$$

K₅ - Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di area esterna pertinenziale, nella quale è possibile parcheggiare, ed è anche potenzialmente dotata di garage, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,05$$

K₆ - Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero

complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame l'immobile è dotato di area di pertinenza (giardino) ed anche di cantina (ripostiglio), come gli standard di zona, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile affaccia sulla pineta, pertanto si assume il valore:

$$K_7 = 1,05$$

K₈ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Tutti gli ambienti hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pari allo standard, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta, ma pari allo standard di zona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9$$

$$K_{TOT} = 1,00$$

LOTTO UNICO: villino con annessa area pertinenziale

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **600,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde ad un valore intermedio tra quelli relativi ad uno stato conservativo scadente e quelli riferiti ad uno stato normale, dedotta dalla banca dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023 riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona (D8 – Periferica: Pineta Grande – Baia Verde – Villaggio del Sole – Fascia Domiziana da Scatozza a Pinetamare) dell'abitazione in oggetto, opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: CASTEL VOLTURNO							
Fascia/zona: Periferica/PINETA GRANDE-BAIA VERDE-VILLAGGIO DEL SOLE-FASCIA DOMIZIANA DA SCATOZZA A PINETAMARE							
Codice zona: D8							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	650	L	2,3	3,4	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 600,00 \times 1,00 \times 204,00 = \text{€ } 122.400,00$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare le difformità riscontrate, per l'ottenimento del certificato di conformità degli impianti, del certificato energetico, del DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$C = € 3.000,00$ (adeguamento impianti) + $€ 500,00$ (certificato energetico) + $€ 1.900,00$ (rettifiche varie catastali) + $€ 5.000,00$ (affranco area) + $€ 7.500,00$ (ripristino dello stato dei luoghi) + $€ 3.000,00$ (accertamento di conformità) = $€ 20.900,00$

Pertanto si avrà:

$$P = € 122.400,00 - € 20.900,00 = € 101.500,00$$

Inoltre, andrà applicata una riduzione del 25% per l'assenza della garanzia dei vizi, legata all'impossibilità di garantire la legittimità del bene stante l'irreperibilità della licenza edilizia da parte del Comune di Castel Volturno.

$$P = € 101.500,00 - 25 \%$$

$$P_{\text{corretto}} = € 76.125,00$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$V_m \text{ corretto} = \text{euro } 76.000,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$V_u = P/S_c = € 76.000,00/204,00 \text{ mq}$$

$$V_u = 372,55 \text{ €/mq}$$

5.13 QUESITO "13"

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è fatta per l'intero.

5.14 QUESITO "14"

Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Agli atti della procedura non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.
La scrivente lo acquisisce. La Sig.ra XXXXXX XXXXXX attualmente risulta di stato libero.
Ulteriori informazioni sono riportate alla pagina 5.

(All. 5: Certificato di stato libero e Estratto di matrimonio)

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito che risulta pari a circa € 122.400,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € **76.000,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 09 Maggio 2024

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

