

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°216/2022 R.G.E.

Creditore Procedente	SIENA NPL 2018 S.r.l.
Esecutato	Sig. XXXXXXXX
Ubicazione immobili pignorati	Via Cremona n°15 e 17 Castel Volturno (Ce)
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Giuseppina Vecchione
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione



1. Premessa

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

Premesso:

- **Che** con contratto di mutuo di credito fondiario, ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 385/93 dell'11.07.2008, rogito del dott. Vincenzo Pulcini, Notaio in Napoli, rep.47380 racc.10509, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, concesse al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, un mutuo di € 100.000,00 con ammortamento in trenta anni (mutuo n°741403260/56), garantito da ipoteca;
- **Che** la parte mutuataria risulta inadempiente all'obbligo del pagamento delle semestralità scadute sul mutuo a partire dal 31.12.2008;
- **Che**, ai sensi delle disposizioni di Legge e di contratto, il mutuo deve intendersi risolto;
- **Che** la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. intende iniziare l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia del mutuo ai sensi dell'art.41 del D.Lgs 385/93;
- **Che** SIENA NPL 2018 S.R.L. è l'attuale titolare del credito azionato, derivante dal predetto contratto, quale cessionaria del medesimo dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in forza del contratto di cessione di crediti stipulato in data 20.12.2017, di cui all'avviso di cessione pubblicato, ai sensi del combinato disposto degli artt.1 e 4 della Legge n°130 del 30.04.1999 e dell'art.58 T.U.B., nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n°151 del 23.12.2017;
- **Che** con procura del 31.08.2018 autenticata dal Notaio dott. Nicola Atlante da Roma, rep.57298 - racc.29003, la predetta cessionaria SIENA NPL 2018 S.R.L., ha conferito a Juliet S.p.A., mandato per la gestione ed il recupero di un pacchetto di crediti tra i quali il credito su menzionato;
- **Che** con atto di precetto notificato in data 09.05.2022 (perfezionato in data 29.08.2022) ai sensi dell'art.143 c.p.c., al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX

il XXXXXXXX, SIENA NPL 2018 S.R.L. intimava di pagare nel termine di giorni dieci dalla notifica con avvertenza che in difetto si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sui loro beni mobili, immobili ed anche presso terzi, le seguenti somme e precisamente:

€ 27.700,33 = per rate scadute e non pagate dal 31.12.2008 al 01.11.2012;

€ 94.124,56 = per residuo capitale alla data del 01.11.2012,

cui vanno aggiunti gli accessori per l'estinzione anticipata del mutuo a norma di legge e di contratto da quantificarsi al momento dell'effettivo pagamento, oltre gli interessi di mora ai tassi convenzionali e sempre nei limiti della Legge 108/96, sino al soddisfo nonché le spese del presente atto.

Tanto premesso, il Creditore Procedente, SIENA NPL 2018 S.R.L., ha sottoposto a pignoramento, notificato all'esecutato in data 25.08.2022 (Rep. 17297) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19.09.2022 (R.G. 34788 - R.P. 27566), il seguente immobile:

- Piena proprietà dell'immobile sito in Castel Volturno (Ce) alla Via Porchiera e riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.IIa 1053 Sub 2 Cat. A/3, di proprietà del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX. Il pignoramento si estende a tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e parti comuni.

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 12.10.2023, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola. La perizia, è stata consegnata 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 18.04.2024.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali ha presentato il Modulo Controllo Documentazione inserendo la dicitura NO ATTI AL G.E..

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

Il giorno 31.10.2023, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si è presentato sul posto e dopo aver appurato l'assenza dell'esecutato, si è proceduto comunque all'accesso presso l'immobile pignorato in quanto lo stesso risultava completamente disabitato, privo di infissi esterni e portoncino di ingresso. Inoltre il cortile del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte integrante, risultava delimitato da un muretto basso con sovrastante inferriata ma era privo di cancello di ingresso.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato come da verbale (allegato) redatto a chiusura delle operazioni peritali.

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonomia individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°1

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

- **Foglio 48 Particella 1053 Sub 2**, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 383,47, Via Veneto - Piano Terra.

in ditta XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà per 1/1.

Il suddetto bene è intestato al sig. XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita (rep. n°47379 racc.10508) del 11.07.2008, a rogito del notaio Vincenzo Pulcini di Napoli (Na), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Caserta - SMCV (ex *Conservatoria dei Registri Immobiliari*) il 14.07.2008 ai nn. 33030/22834 di formalità.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato (quota 1/1), indicati nell'atto di pignoramento del 25.08.2022, trascritto il 19.09.2022 RG 34788 RP 27566, corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita su citato.

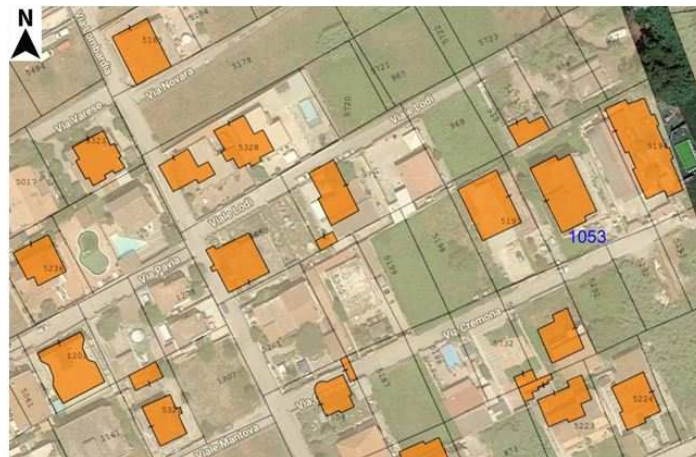
Di seguito, invece, si riportano la mappa catastale, la foto satellitare e la loro sovrapposizione con l'individuazione del bene pignorato.



Mappa catastale - Stralcio Foglio 48 del Comune di Castel Volturno (Ce)



Foto satellitare - Stralcio Comune di Castel Volturno (Ce)



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

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

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

LOTTO UNICO sito nel Comune di Castel Volturno (Ce), località Ponte a Mare, alla Via Cremona n°15 e 17 (già Via Veneto, già Via Porchiera), costituito da unità immobiliare al Piano Rialzato (Interno 2), riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Illa 1053 Sub 2 Cat. A/3, avente i seguenti confini:

- a nord confina con vano scala ed unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Illa 1053 Sub 1;
- ad est e ad ovest si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Illa 1053);
- a sud si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Illa 1053) e verso Via Cremona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°2

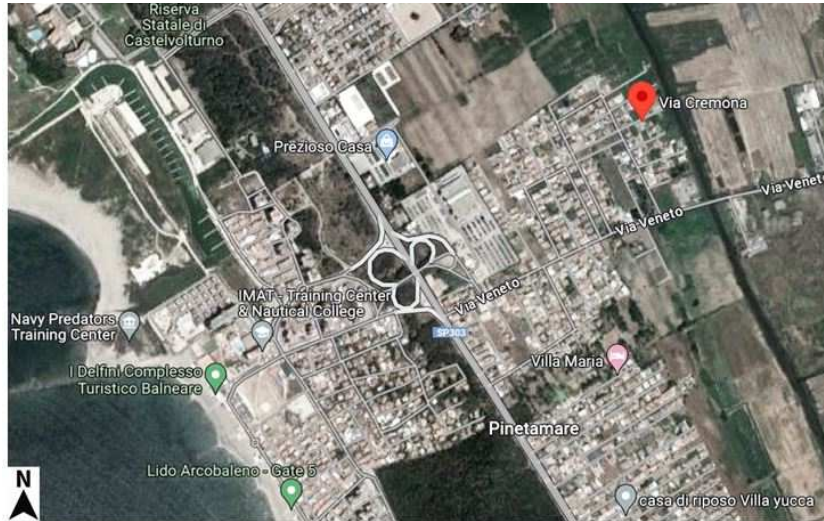
Il bene oggetto di pignoramento è situato presso il Comune di Castel Volturno (Ce), di circa 29.000 abitanti, alla località "Ponte a mare" in Via Cremona n°15 e 17 (già Via Veneto, già Via Porchiera). La strada è cieca ed è una traversa di Via Lombardia. Si trova a circa 8,00 km dal centro del paese, Piazza Annunziata dove è situato il Municipio, a circa 1,5 km dal mare ed a poche centinaia di metri dal Centro Commerciale Giolì, sito in Via Veneto.

Il territorio comunale ha una superficie di 72,23 km² e comprende 25 km di spiaggia e 10 km di pineta. In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi tra i quali supermercato, poste, scuola, banca e fermata autobus.

L'immobile, posto a sud rispetto al centro di Castel Volturno (Ce), è a monte della SS. Domitiana, che parte da Sessa Aurunca (Ce) e, attraversando tutto il litorale domitio - flegreo, termina a Pozzuoli, dove si collega alla tangenziale di Napoli.

L'area è residenziale con costruzioni dalla tipologia simile ed è dotata di tutti i servizi come sopra riportato, nonostante la sua lontananza dal centro della città. Infatti è

situata nei pressi della Frazione di Castel Volturno (CE) denominata “Villaggio Coppola”. Inoltre il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile grazie proprio all’asse viario denominato SS. Domitiana, che permette anche un facile collegamento con le varie cittadine del litorale.



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce)



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce)

L’immobile oggetto di pignoramento è parte integrante di un fabbricato della tipologia “in linea”, con copertura piana, di tre piani fuori terra. Il fabbricato presenta una scala centrale con due appartamenti a piano per complessivi n°6 unità immobiliari e non è dotato di ascensore.

Al lotto su cui sorge il fabbricato, delimitato da una muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro, si accede da Via Cremona attraverso due aperture carrabili poste ai

civici 15 e 17. Il fabbricato si presente in stato di abbandono, completamente aperto, privo dei due cancelli di chiusura dell'area. Lo spazio comune presenta una pavimentazione mista (asfalto, cemento e terra battuta). Il fabbricato risulta intonacato e completamente privo di infissi esterni.

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

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



Accessi da Via Cremona



Accessi da Via Cremona



Accesso dal Civico 17



Accesso dal Civico 17



Vista dall'esterno - lato sud



Vista dall'esterno - lato sud/est



Cortile comune



Cortile comune



Cortile comune



Vista dall'esterno - lato ovest



Vista dall'esterno - lato ovest

Dallo spazio esterno si accede al vano scala del fabbricato, posto sul lato ovest. Non è presente il portoncino di ingresso. La scala, in cemento armato, si presenta allo stato “grezzo”, priva di rivestimento e ringhiera; le pareti sono intonacate.

Di seguito si riportano una serie di foto che ritraggono il vano scala.



Ingresso vano scala



Vano scala



Vano scala



Vano scala



Vano scala

Al Piano Rialzato (Interno 2) è ubicata l'unità immobiliare per civile abitazione, oggetto di pignoramento. Essa risulta priva di portoncino di ingresso, infissi esterni e porte interne. L'appartamento, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni per una superficie utile interna pari a circa 98.00 mq, oltre a due balconi, per un totale di circa 22.00 mq, risulta disabitata ed in stato di abbandono.

L'immobile, di altezza interna utile pari a 2.90 m, presenta i pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica; le pareti ed i soffitti sono intonacati. Come anticipato, non sono presenti le porte interne, il portoncino di ingresso, gli infissi esterni e le grate antintrusione. I due balconi presentano pavimenti in piastrelle e parapetto in muratura. Per quanto concerne gli impianti esiste la predisposizione per l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento.

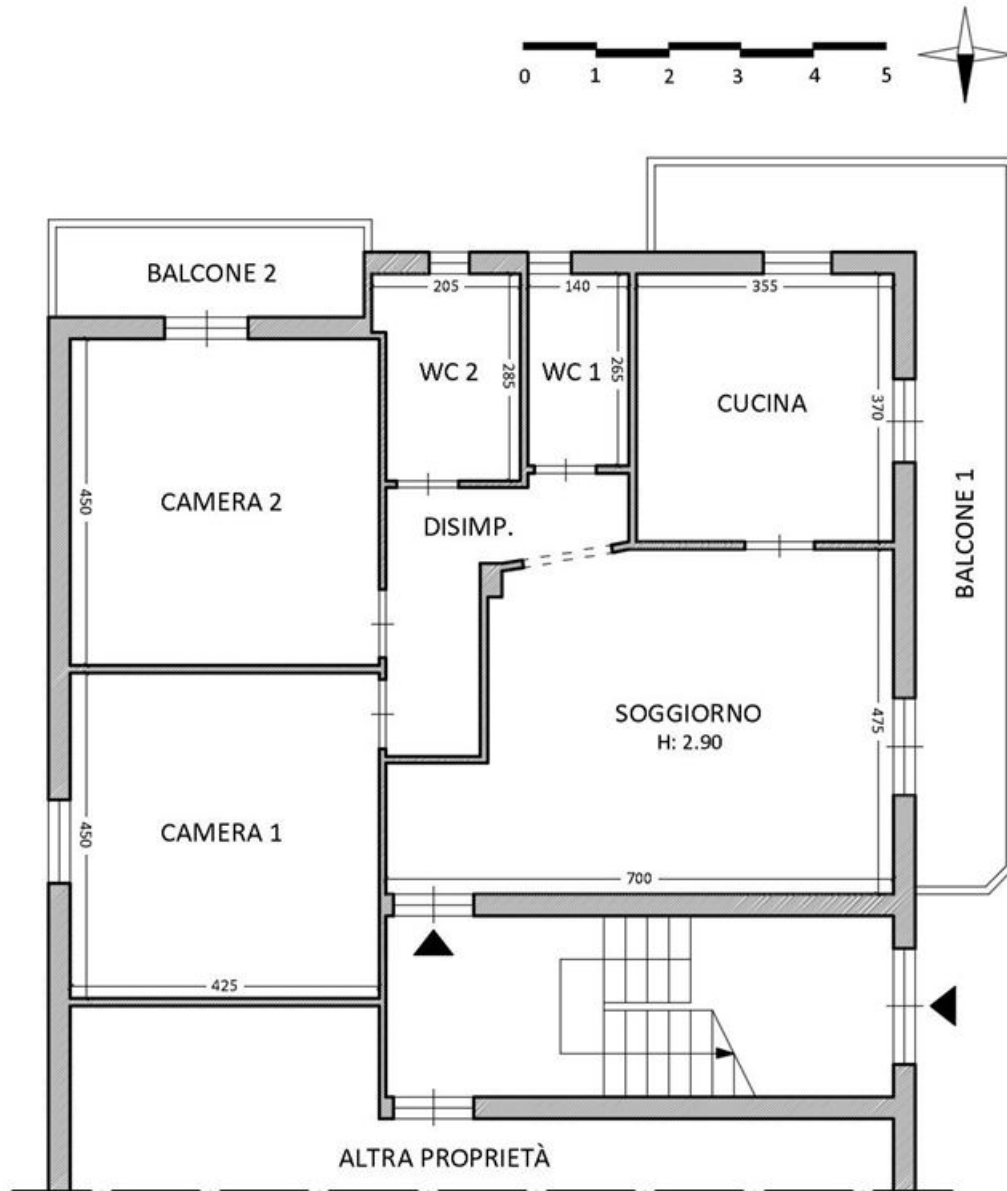
Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	Sufficiente
Finitura interna	Intonaco	Scadente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica	Mediocre
Pavimenti balconi	Piastrelle in ceramica	Mediocre
Parapetto balconi	Muratura	Mediocre
Portoncino di ingresso	Assente	-
Porte interne	Assenti	-
Infissi esterni	Assenti	-
Impianto elettrico	Solo predisposizione	-
Impianto idraulico	Solo predisposizione	-

Impianto di riscaldamento	Solo predisposizione	-
---------------------------	----------------------	---

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

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



Pianta Piano Rialzato



Porta di ingresso all'immobile



Ingresso



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Cucina



Cucina



Disimpegno



Wc 1



Wc 1



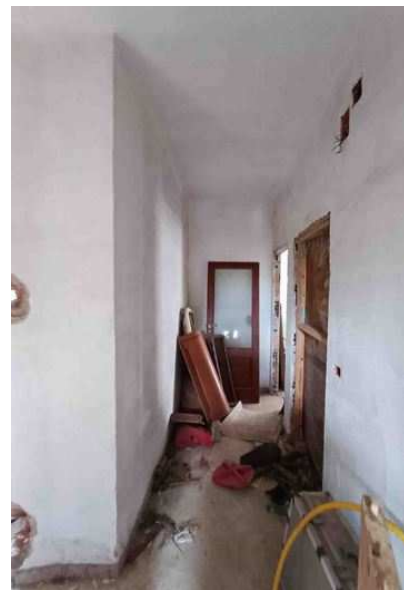
Disimpegno



Wc 2



Wc 2



Disimpegno



Camera 1



Camera 1



Balcone 1



Balcone 1



Balcone 1



Balcone 2

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

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

PIANO	Superficie lorda
Piano Rialzato - Appartamento residenziale	111.00 mq

**Sono esclusi i balconi*

TABELLA 2 - superficie balconi

Balcone n°1 (piano rialzato)	18.50 mq
Balcone n°2 (piano rialzato)	5.90 mq
TOTALE	24.40 mq

TABELLA 3- **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Rialzato	111.00 mq
B	Superficie balconi Piano Rialzato	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 7.30 mq
TOTALE		118.30 mq

Tutti gli impianti risultano incompleti, datati e privi della certificazione di conformità alla normativa vigente, come riportato anche nell'atto di compravendita dell'11.07.2008, all'art.3. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno (Ce).

I costi necessari per adeguare gli impianti esistenti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 6.000,00 €.

L'unità abitativa risulta priva di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per dotare l'immobile di tale certificazione ammontano ad € 300,00.

Questi costi su indicati non verranno detratti dal valore della stima.

Infine si specifica che, come vedremo in seguito in risposta al quesito n°5, nell'atto di compravendita del 11.07.2008, si riporta all'art.3 che: "... *omissis* ... la vendita ... *omissis* ... comprende tutti i diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, quote proporzionali sulle parti comuni, nonché ragioni ed oneri condominiali ... *omissis* ...".

Trattandosi di fabbricato incompleto, disabitato ed stato di abbandono non esiste un condominio e quindi non ci sono dotazioni condominiali.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Risposta al quesito n°3

Il bene oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce) al Foglio 48, P.lla 1053 Sub 2 Cat. A/3.

Il Sub risulta correttamente intestato al sig.:

XXXXXXX, nato a **XXXXXXX** il **XXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXX**, per il diritto di proprietà 1/1.

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

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile

FOGLIO 48 P.LLA 1053 SUB 2

Dal 01.10.2016 ad oggi

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 109 mq, Rendita € 383,47, Indirizzo: Via Veneto Piano T.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2016 Pratica n.CE0173312 in atti dal 01.10.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.82429.1/2016)*

Dal 09.11.2015 al 01.10.2016

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 109 mq, Rendita € 383,47, Indirizzo: Via Porchiera Piano T.

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

Dal 01.01.1992 al 09.11.2015

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita L.742.500, Indirizzo: Via Porchiera Piano T.

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

Dal 08.05.1989 al 01.01.1992

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 0,57 L. 1.100, Indirizzo: Via Porchiera Piano T.

- *Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08.05.1989 in atti dal 04.09.1990 (n.1052/1989)*

Dall'impianto meccanografico al 08.05.1989

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Indirizzo: Via Porchiera Piano T.

- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989*

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 48 PARTICELLA 1013 SUB 2

Dal 11.07.2008 ad oggi

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

*Dati derivanti da: Atto del 11.07.2008 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede: NAPOLI (NA)
Repertorio n.47379 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.22834.1/2008 Reparto
PI di CASERTA-SMCV in atti dal 14.07.2008*

Dal 09.10.2007 al 11.07.2008

XXXXXXXX, sede in XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

*Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 09.10.2007
Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE T Sede SANTA MARIA CAPUA VEETRE (CE)
Repertorio n.2039 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n.32725.1/2007 Reparto
PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05.11.2007*

Dal 27.07.1995 al 09.10.2007

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà
1000/1000

*Dati derivanti da: Atto del 27.07.1995 Pubblico ufficiale RAGOSTA CICCARELLI Sede: TORRE
ANNUNZIATA (NA) Repertorio n.55100 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.13859.1/1995 in atti dal
13.08.1998*

Dal 16.09.1993 al 27.07.1995

XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

*Dati derivanti da: Atto del 16.09.1993 Pubblico ufficiale LA PORTA Sede: SANTA MARIA CAPUA
VETERE (CE) Repertorio n.61851 - UR Sede CASERTA Registrazione n.5011 registrato in data
05.10.1993 - COMPRAVENDITA Voltura n.9516.1/1993 in atti dal 22.01.1994*

Dall'impianto meccanografico al 16.03.1993

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà
1000/1000

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989

**Pertanto, dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e sopra riportate, si evince
che il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, è stato costruito
sul suolo Foglio 48 P.lla 1053 (ex P.lla 5195 e 5196 ed ex P.lla 111).**

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

FOGLIO 48 P.LLA 1053 SUB 2				
	Atto di compravendita* <i>11.07.2008</i>	Atto di pignoramento <i>25.08.2022</i>	Nota di trascrizione pignoramento <i>19.09.2022</i>	Dati catastali Attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	Località Ponte a Mare Via Cremona n°8 (già Via Porchiera)	Via Porchiera	Via Porchiera	Via Veneto
Foglio	48	48	48	48
Particella	1053	1053	1053	1053
Sub	2	2	2	2
Piano	T	-	-	T
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Classe	4	-	-	4
Consistenza	Vani 5,5	-	-	Vani 5,5
Superficie Catastale	-	-	-	Totale 116 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq
Rendita	€ 383,47	-	-	€ 383,47

**Atto di compravendita del 11.07.2008, rep.47379 racc.10508, a rogito del Notaio Pulcini Vincenzo trascritto il 14.07.2008 ai nn.33030/22834 di formalità*

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.lla e Sub) riportati nell'atto di compravendita del 11.07.2008 siano conformi:

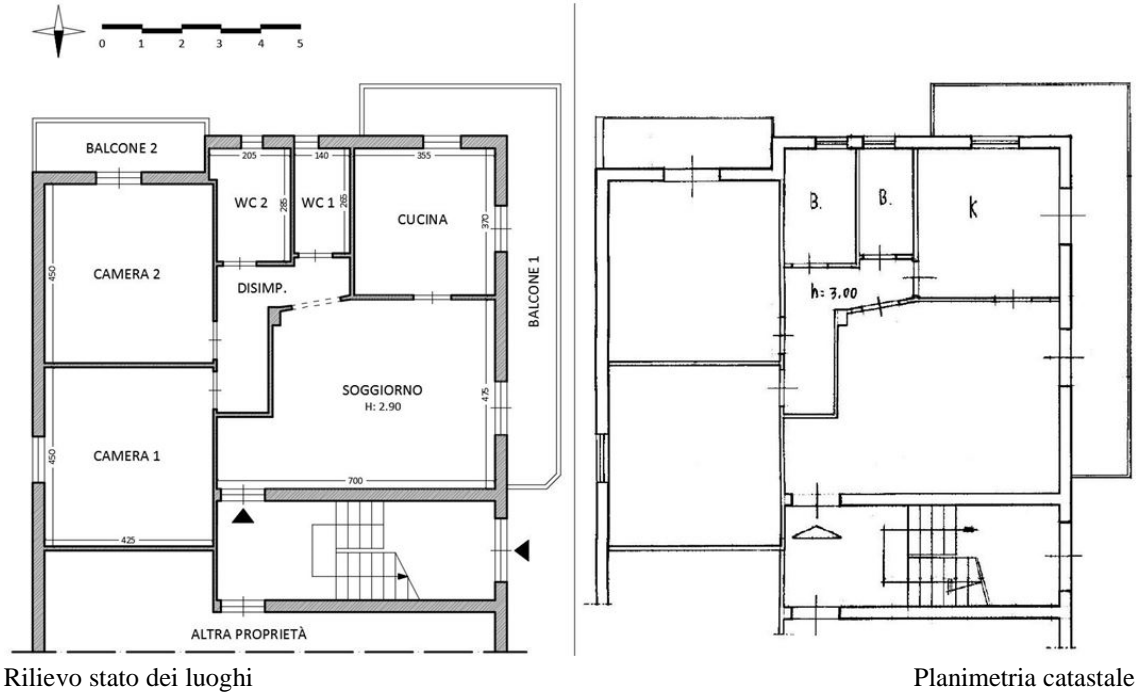
- ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 25.08.2022;
- ai dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 19.09.2022;
- ai dati riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce).

In merito all'indirizzo, si precisa che ci sono state delle variazioni toponomastiche negli anni e che l'attuale indirizzo del bene è il seguente:

Via Cremona n°15 e 17 - Piano Rialzato (Int.2).

Di seguito, invece si riportano il confronto grafico tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale dell'immobile.

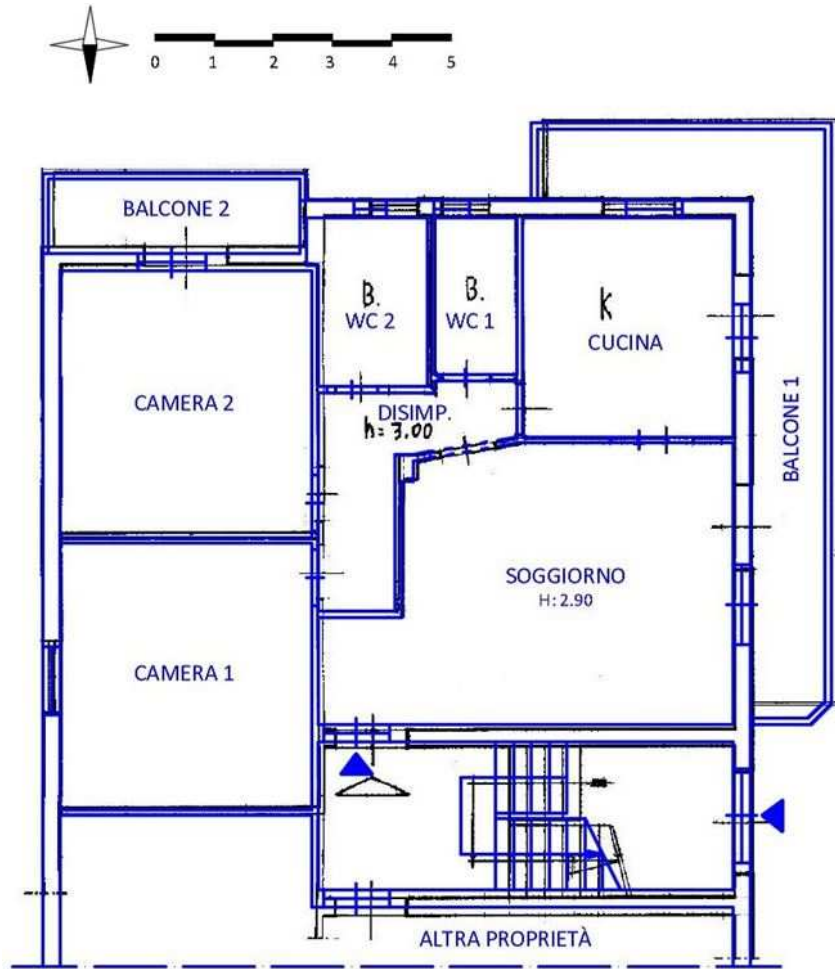
FOGLIO 48 P.LLA 1053 SUB 2
PIANO RIALZATO (Int.2)
CONFRONTO STATO DEI LUOGHI – CATASTO



Rilievo stato dei luoghi

Planimetria catastale

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



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme** alla Planimetria Catastale, ad eccezione di trascurabili traslazioni di finestre, portefinestre e l’apertura di una porta di collegamento tra la cucina ed il disimpegno oltre alla minima differenza di altezza utile interna.

Si specifica che tali piccole difformità non incidono sulla rendita catastale e come stabilito dalla Circolare n°2 del 2010 dell’Agenzia del Territorio al Punto 3 lettera e) Variazione delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione che riporta: “... *omissis* ... *Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell’ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità ... omissis* ...”.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Risposta al quesito n°4

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Castel Volturno (Ce), alla Via Cremona n°15 e 17, Piano Rialzato Interno 2, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, per una superficie utile interna pari a circa 98.00 mq, oltre a due balconi; confina a nord con vano scala ed unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Illa 1053 Sub 1, ad est e ad ovest si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Illa 1053), a sud si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Illa 1053) e verso Via Cremona; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Illa 1053 Sub 2 (Cat. A/3); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole difformità trascurabili ai sensi della Circolare n°2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio al punto 3 lettera e); lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'istanza di Condono n°8046 (prot. n°28685) presentata il 27.09.1986 in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti con lieve traslazione di portefinestre e finestre, minima differenza di altezza utile interna; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, non essendo stata ancora definita la pratica di Condono, bisogna integrare la documentazione tecnica ed allegare i versamenti degli oneri concessori e dei diritti di segreteria; tale documentazione dovrà essere integrata congiuntamente a quella dell'unità abitativa adiacente distinta al Foglio 48 P.Illa 1053 Sub 1 (intestata ad altra

ditta non oggetto di esecuzione) in quanto l'originale istanza di Condono era riferita alle due unità immobiliari poste al piano rialzato; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 40.000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà, interessanti il bene oggetto di pignoramento, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19.09.2022** (R.g. 34788 R.p. 27566).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipotecaria *ex art. 567 c.p.c.*), a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, risultante completa e depositata dal Creditore Procedente, ma anche dalla consultazione degli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*).

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.07.2008 (rep. n°47379 - racc. n°10508) trascritto il 14.07.2008 ai nn.33030/22834 di formalità.

Atto di compravendita del 11.07.2008, rep. n°47379 - racc. n°10508, a rogito del Notaio dott. Vincenzo Pulcini, di Napoli (Na), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 14.07.2008 ai nn.33030/22834 di formalità, con il quale il sig. XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è pervenuta la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento dalla società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, così descritta:

“... omissis ... piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Castel Volturno (CE), località Ponte a Mare, alla via Cremona n.8 (già via Porchiera) e più precisamente:

- appartamento al piano terra, distinto con il numero interno 2 (due), composto da ingresso, salone, cucina, due camere da letto e doppi servizi, confinante con cassa scala, con appartamento distinto catastalmente con il subalterno 1 e con area comune.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno alla partita XXXXXXXX, intestato XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, proprietà per 1/1, foglio 48, particella 1053, subalterno 2, via Porchiera, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita euro 383,47. ... omissis ... Essendo stata costruita l'unità immobiliare in oggetto senza la necessaria licenza o concessione edilizia, è stata presentata per la stessa al Comune di Castel Volturno (CE) in data 27 settembre 1986, prot. n. 28685, pratica n. 8046, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, una domanda di concessione in sanatoria la cui copia conforme per estratto, corredata della prova del versamento integrale dell'oblazione autodeterminata, si allega al presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni (All. "A"); la parte venditrice, come rappresentata, dichiara al riguardo che la detta domanda non ha ancora avuto espressa definizione. Le parti, in proprio e come rappresentate, espressamente convengono che qualsiasi ulteriore onere relativo alla detta domanda di concessione in sanatoria, anche per integrazione dell'oblazione, degli oneri concessori e della documentazione, sarà sopportato dalla parte acquirente. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, 58° comma della legge 23 dicembre 1996 n. 662, la parte venditrice, come rappresentata, consapevole delle responsabilità cui va incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara ed attesta, ai sensi dell'art. 47 del citato D. P. R. , che il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare in oggetto ed il suolo su cui la stessa insiste non sono sottoposti ai vincoli di cui all'art. 32, 3° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, introdotto dall'art. 2, 44° comma della detta legge 662/96 ed a conferma di quanto dichiarato si allega al presente atto sotto la lettera "B" in copia conforme per estratto un certificato rilasciato dal Comune di Castel Volturno (CE) il 22 novembre 2007... omissis ... La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, ben noto alla parte acquirente, e comprende tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, quote proporzionali sulle parti comuni, nonché ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla

medesima goduto a tutt'oggi. La parte venditrice, come rappresentata, con riferimento all'oggetto della presente vendita, non garantisce che gli impianti, di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37, sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e la parte acquirente dichiara di aver accettato di acquistare la consistenza immobiliare in oggetto nello stato in cui si trova ed anche in presenza di eventuali impianti non conformi alla normativa in materia di sicurezza, rinunciando pertanto a richiedere alla parte venditrice l'adeguamento degli impianti alla detta normativa e rinunciando altresì irrevocabilmente ai sensi dell'art. 1490 c.c. alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza ... omissis ... La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità dell'unità immobiliare in oggetto, l'inesistenza di liti, oneri, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche di natura fiscale e presta ogni garanzia di legge, anche per il caso di evizione parziale o di semplice molestia. Tutti i pesi di qualsiasi natura, anche fiscale, comunque dovuti fino ad oggi per l'unità immobiliare in oggetto, anche se accertati successivamente, ivi compresi quelli relativi ad eventuali lavori condominiali già deliberati anche se non ancora in tutto o in parte eseguiti, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che, come rappresentata, si obbliga a soddisfarli direttamente ed immediatamente... omissis ...”

In tale atto quindi il bene oggetto di pignoramento perviene al sig.:

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, **venduto dalla società:**

XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX.

2 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 09.10.2007 (rep. n°2039) emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce) Sezioni Espropriazioni Immobiliari, trascritto il 03.11.2007 ai nn.61211/32725 di formalità.

Alla società XXXXXXXX, come sopra generalizzata, quanto sopra riportato al *punto 1* è pervenuto in virtù di Decreto di Trasferimento Immobili del 09.10.2007 (rep. n°2039) emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (Ce)

Sezioni Espropriazioni Immobiliari, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 03.11.2007 ai nn.61211/32725 di formalità, nell'ambito della Procedura Esecutiva n°287/1998 in danno del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX.

3 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.07.1995** (rep. n°55100) trascritto il 29.07.1995 ai nn.17030/13859 di formalità.

Al sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, quanto sopra riportato al *punto 1* è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 27.07.1995 (rep. n°55100), a rogito del notaio Ragosta Ciccarelli Luisa di Torre Annunziata (Na), trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 29.07.1995 ai nn.17030/13859 di formalità, dalla sig.ra XXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX.

VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE

FOGLIO 48 PARTICELLA 1053 SUB 2

Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989 ad oggi

Foglio 48 Particella 1053 Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 109 mq, Rendita € 383,47, Indirizzo: Via Veneto Piano T.

- *Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2016 Pratica n.CE0173312 in atti dal 01.10.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.82429.1/2016)*

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

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

- *Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08.05.1989 in atti dal 04.09.1990 (n.1052/1989)*

- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01.01.1989*

In conclusione, alla luce delle ricerche effettuate, **si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.**

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto si evince che il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte integrante, è stato costruito sulla Particella 1053 (ex P.lle 5195 e 5196 e P.lla 111).

In riferimento al regime patrimoniale dal Certificato di Stato Libero, reperito presso il Comune di XXXXXXXX in data 26.10.2023, risulta che l'executato, il sig. XXXXXXXX, è di stato libero.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°6

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

Dall'Atto di Compravendita del 11.07.2008 (Rep. n°47379 Racc. n°10508), a rogito del Notaio dott. Vincenzo Pulcini, di Napoli (Na), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 14.07.2008 ai nn.33030/22834 di formalità, si evince che **il fabbricato**, di cui il bene fa parte, **è stato costruito senza la necessaria Licenza o Concessione Edilizia.**

In seguito, per l'unità immobiliare in oggetto, è stata presentata la domanda di Condono in data 27.09.1986 (pratica n°8046 - prot. n°28685) ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 ed s.m.i..

Nello stesso Atto di Compravendita la parte venditrice dichiara al riguardo che la suddetta istanza di Condono non ha avuto espressa definizione e che, concordemente con la parte acquirente, qualsiasi ulteriore onere relativo alla suddetta domanda, anche per integrazione dell'oblazione, degli oneri concessori e della documentazione, sarà a carico della stessa parte acquirente.

Si precisa che, in coda all'Atto di Compravendita, è presente l'Allegato "B" riguardante l'attestazione di pagamento dell'oblazione, certificata dal Comune di Castel Volturno (Ce), pagata in due rate: la prima di £ 2.838.530, versata con Bollettino Postale n°556 del 26.09.1986, e la seconda, a conguaglio, di £ 37.302.000, versata con Bollettino Postale n°896 del 11.08.1993.

Si è fatta, quindi, richiesta in data 03.11.2023 (prot. n°0088863 del 06.11.2023), presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno (Ce), di visionare e fare copia della succitata domanda di Condono ed eventuali altri Titoli Edilizi riguardanti il bene oggetto di pignoramento.

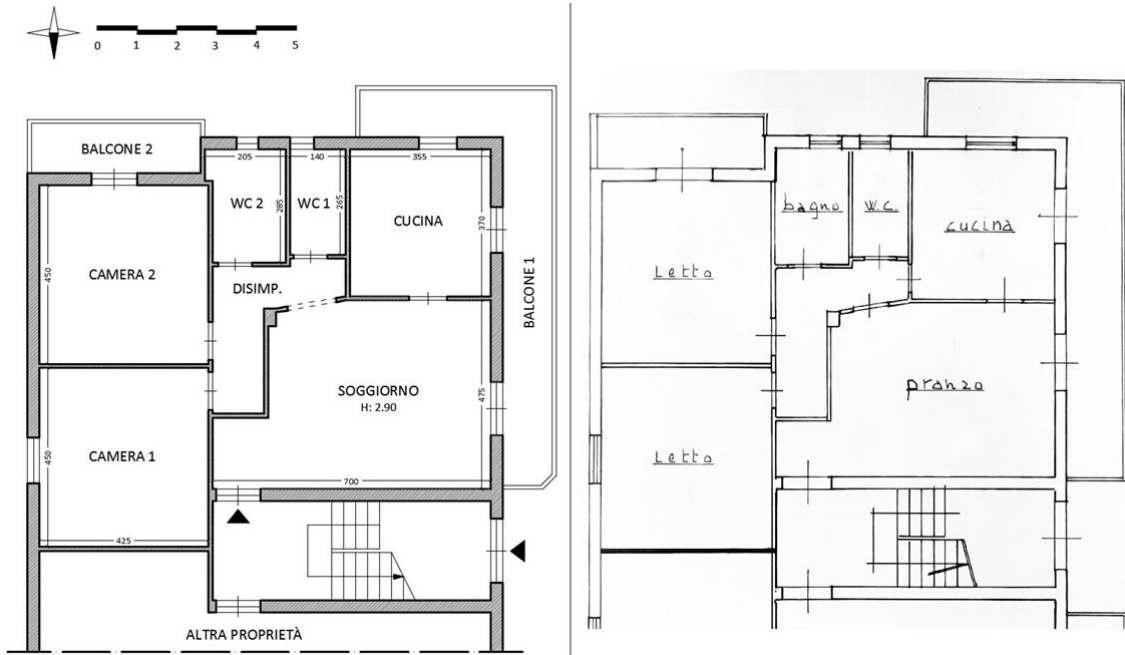
Si è, quindi, proceduto a mettere a confronto lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso effettuato in data 31.10.2023 con i grafici riportati nella domanda di Condono presentata in data 27.09.1986 (pratica n°8046 - prot. n°28685) ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 ed s.m.i..

Tale confronto viene riportato di seguito.

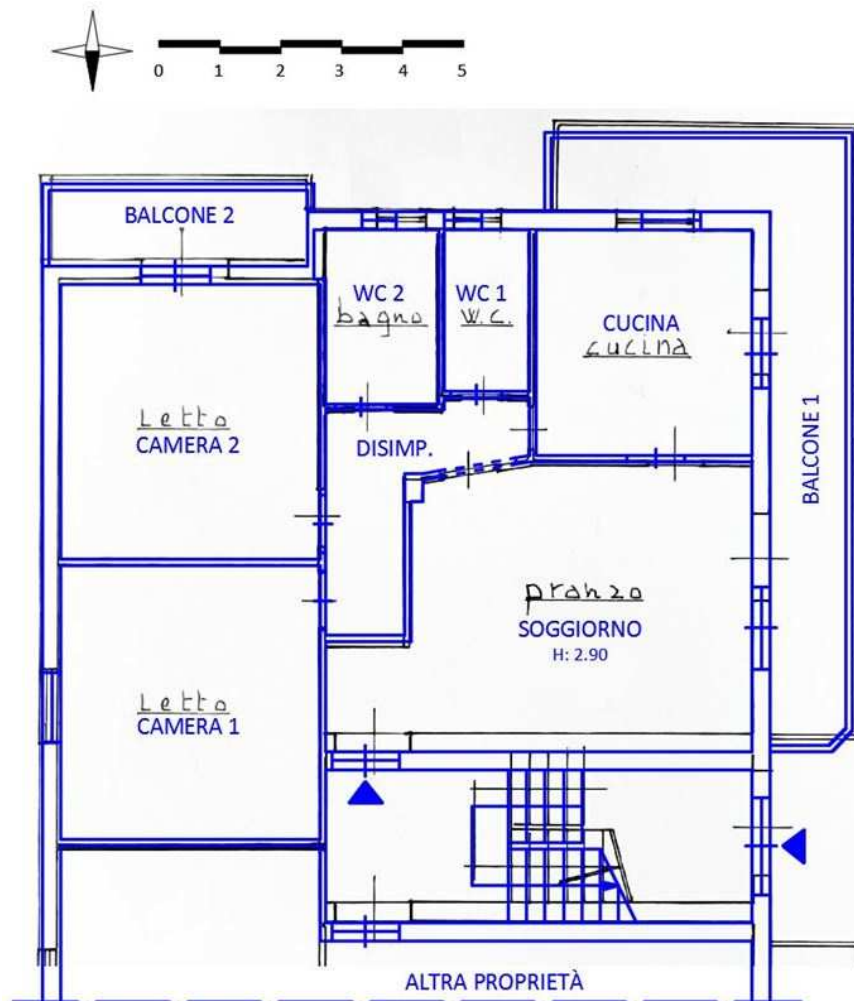
IMMOBILE AL PIANO RIALZATO (Int.2)

FOGLIO 48 P.LLA 1053 SUB 2

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CONCESSIONE IN SANATORIA



Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della domanda di Condonò.



Dall'analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme alla domanda di Condonò e le difformità sono le seguenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica dei prospetti con lieve traslazione di portefinestre e finestre;
- minima differenza di altezza utile interna.

Il cespite pignorato, pertanto, non è conforme dal punto di vista edilizio.

Si precisa che la suddetta domanda di Concessione in Sanatoria, come anticipato, non ha avuto espressa definizione.

Dalla documentazione reperita risulta pagata per intero l'oblazione come su riportato, ma non risultano pagati gli Oneri Concessori, costituiti dagli oneri di Urbanizzazione ed il Costo di Costruzione, oltre ai Diritti di Segreteria, così calcolati:

Oneri di Urbanizzazione = 2,07 €/mc

Mc immobile X 2,07 €/mc

Mc immobile = 111,00 mq X 3,10 (h) = 344,10 mc

344,10 mc X 2,07 €/mc = 712,28 €

Costo di Costruzione = 65,20 €/mq X (incremento - vedi tabella allegata al D.M. 10 maggio 1977) X (Sc: Superficie Utile + 60% Snr) X 7% (Coefficiente di zona in %).

65,20 €/mq X 5% (incremento - vedi tabella allegata al D.M. 10 maggio 1977) X Sc (98,00 Superficie Utile + 13,20 Snr) X 7% (Coefficiente di zona in %) =

65,20 €/mq X 1,05 X 111,20 mq X 1,07% = 8.145,64 €

Diritti di Segreteria = 516,56 €

Per quanto concerne la parte tecnica, invece, alla luce delle difformità riscontrare in fase di rilievo, bisogna riportare graficamente lo stato dei luoghi attuale oltre alla redazione del Certificato di Idoneità Statica per un **costo totale di circa 3.000,00 €** (Euro tremila/00).

In conclusione i costi che verranno detratti dal valore della stima ammontano ad € 12.374,48(Euro dodicimilatrecentosettantaquattro/48).

Si fa presente che, per la definizione della pratica di Condonò, non basta solo integrare la documentazione suddetta in quanto, il sig. XXXXXXXX ha richiesto con la pratica di Condonò n°8046 la Sanatoria di numero due unità abitative al piano rialzato.

Pertanto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è anche subordinata all'integrazione della documentazione (oneri concessori, diritti di segreteria e completamento della parte tecnica) relativa all'unità abitativa individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.lla 1053 Sub 1.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che **il terreno**, su cui è stato costruito il fabbricato, **secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera della Giunta Comunale n°97 del 15.11.2021**, fa parte della **Zona B - urbanizzazione recente e consolidata**.

Per tali zone all'art.43 delle Norme Tecniche di Attuazione viene riportato:

1. Tale Zto comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato, come definiti dalla normativa in materia, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona. È inoltre ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione, anche di iniziativa privata.

4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120, 121, 129 e 140 del Ruec.
7. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e delle distanze minime previste nella Zto B e senza incremento di Uia.
8. Per la realizzazione dell'ampliamento di cui al comma precedente sono obbligatori:
- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
 - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
9. L'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
 - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.
10. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
11. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante apposti e diretti accessi, ad una delle unità immobiliari costituenti l'edificio e non deve costituire unità immobiliare distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
12. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata.
13. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi, devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
14. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
15. È ammessa la risistemazione fondiaria, e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, così come definita dall'Art. 137 del Ruec, annettendo superfici esterne e contigue ricadenti nelle Zto B, in cui realizzare quanto consentito dai seguenti commi 16 e 17.
16. È consentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, relativi al lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue interessate da interventi di risistemazione fondiaria di cui all'Art. 137 del Ruec, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di apposti drenaggi laterali.
17. Negli spazi scoperti, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
18. Negli spazi scoperti di cui al precedente comma 17 è, altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
- Vt = 80 m³, per spogliatoi sportivi;
 - Vt = 30 m³, per guardiane;
 - Vt = 30 m³, per locali deposito.
- Tali volumetrie di servizio potranno essere realizzate esclusivamente con elementi prefabbricati leggeri, interamente rimovibili, che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti.
19. Per le superfici non edificate interessate da interventi di cui ai precedenti commi 17 e 18, dovrà comunque essere garantito un Rp delle aree scoperte non inferiore a 0,8.
20. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
21. È, inoltre, consentito un incremento, per la realizzazione delle destinazioni di cui al comma 3 del 200% della volumetria esistente o della volumetria già incrementata di cui ai commi 6 e 7, purché regolarmente assentita, da realizzare in aderenza, o nella parte scoperta del lotto di pertinenza, nel rispetto delle distanze minime e degli indici edilizi e urbanistici della Zto B, con contestuale realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, secondo quanto previsto dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 1/2014, da cedere gratuitamente al Comune, per i quali garantire l'uso pubblico e le modalità di fruizione, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, anche tariffata, a mezzo convenzione urbanistica con il Comune.
22. Tutti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruec:
- Rut = 0,50 mq/mq
 - Rct = 0,40 mq/mq
 - Rp = 0,40 mq/mq
 - Spp = 0,10 mq/m³
 - H = 10,50 m
 - Dc = 5,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
23. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività commerciale, direzionale, uffici, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 100 mq di SIp deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 1/2014, per la quota parte di commerciale.

24. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività artigianale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

25. Per le strutture turistico-ricettive (alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli e motel), a servizio di ciascuna struttura, in aggiunta alla Spp, prevista nella misura di cui al precedente comma 22, sono previste aree per parcheggio, anche interrato, nella misura minima di 8,00 mq per ogni posto letto.

26. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 105 e 196 del Ruc.

27. In applicazione del comma 25, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

28. È consentita, inoltre, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, la realizzazione di autorimessa/box auto pertinenziali fuori terra.

Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico del Piano Urbanistico Comunale adottato.



Zona B - urbanizzazione recente e consolidata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXX, avvenuto il giorno 31.10.2023, ha verificato che **il bene è disabitato, in cattivo stato di conservazione ed in stato di abbandono.**

Inoltre lo stesso risulta completamente aperto: privo di infissi esterni e di portoncino di ingresso.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al quesito n°8

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

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

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

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

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

1- Iscrizioni ipotecarie per l'immobile oggetto di perizia

- ISCRIZIONE CONTRO del 14.07.2008 - R.P. 5557 - R.G. 33031

Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Repertorio 47380/10509 del 11.07.2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

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

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22.05.2014* - R.P. 12903 - R.G. 23406

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 7573 del 10.04.2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
**Tale pignoramento veniva incardinato nella Procedura Esecutiva n°239/2014 (G.E. dott.ssa
Linda Catagna). La Procedura Esecutiva veniva estinta in data 25.09.2020*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19.09.2022 - R.P. 27566 - R.G. 34788**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio
17297 del 25.08.2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
***Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

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

3- Difformità urbanistico-edilizie

Come specificato in risposta al quesito n°6, la pratica di Condono non risulta definita. Per la definizione della pratica bisogna distinguere i costi relativi agli oneri da versare al Comune da quelli per la parte tecnica.

Gli oneri da versare al Comune ammontano ad € 9.374,48, così distinti:

Oneri di Urbanizzazione = 712,28 €

Costo di Costruzione = 8.145,64 €

Diritti di Segreteria = 516,56 €

Per quanto concerne la parte tecnica, invece, i costi ammontano a **circa 3.000,00 €** (*Euro tremila/00*).

Pertanto il costo totale ammonta ad € 12.374,48 (*Euro dodicimilatrecentosettantaquattro/48*) **che verrà detratto dal valore del Lotto.**

4- Difformità catastali

Come specificato in risposta al quesito n°3 **non ci sono sostanziali difformità catastali.**

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

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

Risposta al quesito n°9

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere la certificazione inerente all'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima - Sezione Usi Civici, mezzo Pec, in data 17.10.2023, al fine di verificare l'eventualità che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, sia gravato da censo, livello o uso civico,

Nel certificato rilasciato in data 23.10.2023 (prot. 2023.0505217) si certifica

- che nell'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 relativa al Comune di Castel Volturno (Ce), si può leggere che non sono indicati terreni distinti in Catasto al Foglio 48;

- che nel Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO per l'Agricoltura e delle Foreste n°17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castel Volturno (Ce), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art.11 della legge n°1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in Catasto al Foglio 48 per cui tutte le Particelle rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici.

Pertanto, in definitiva, il suolo su cui è stato costruito il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto l'intero Foglio 48 non presenta tali limitazioni.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, essendo il fabbricato, di cui il bene fa parte, disabitato, incompleto ed in evidente stato di abbandono, **non è costituito un condominio.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°12

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

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

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

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

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

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

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

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

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

Fase n°1

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

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

CARATTERISTICHE	
<i>Posizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico.
<i>Esposizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale.
<i>Tipologia</i>	<ul style="list-style-type: none"> - età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici.
<i>Produttività</i>	<ul style="list-style-type: none"> - situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari.

Fase n°2

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

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/URBANIZZAZIONE DESTRA DOMIZIANA PROSPICIENTE VILLAGGIO COPPOLA

Codice di zona: D11

Microzona catastale n.: 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	490	730	L	2,4	3,4	L

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

Legenda

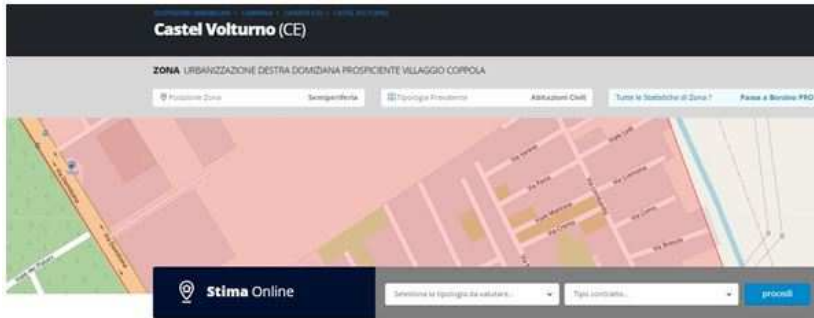
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

- **Borsinoimmobiliare.it**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<p>Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 537	Valore medio Euro 700	Valore massimo Euro 864	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p>			
Valore minimo Euro 415	Valore medio Euro 545	Valore massimo Euro 674	Valuta subito questo immobile
<p>Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro 367	Valore medio Euro 458	Valore massimo Euro 550	Valuta subito questo immobile

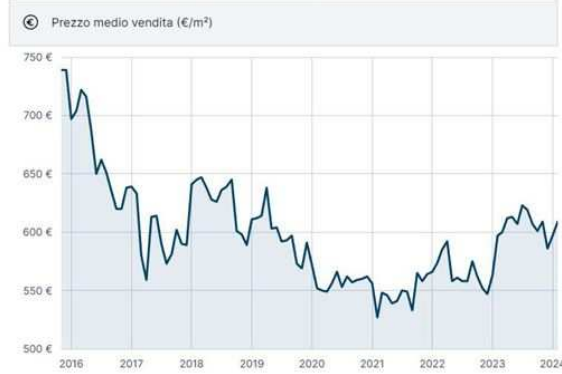
- Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nel comune di Castel Volturno

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Castel Volturno. Il periodo di riferimento è Febbraio 2024.



I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Castel Volturno, sia in vendita sia in affitto.



A Febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 609 al metro quadro**, con un aumento del **2,01% rispetto a Febbraio 2023** (597 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Volturno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di **€ 623 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 547 al metro quadro.

- Mercato-immobiliare.info



Castel Volturno, con una popolazione di 22.862 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 33 Km da Caserta. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Villaggio Coppola, Pineta Grande, Ischitella. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Villaggio Coppola** con oltre 102 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 533 annunci immobiliari, di cui 473 in vendita e 60 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Castel Volturno è compreso in tutta la città tra **255 €/m²** e **940 €/m²** per la compravendita e tra **1,9 €/m² mese** e **4,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (670 €/m²) è di circa il 61% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.730 €/m² ed è anche di circa il 43% inferiore alla quotazione media provinciale (1.190 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 175), limitando l'affidabilità delle quotazioni. Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Castel Volturno è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferiore a 320 €/m² o superiore a 1.040 €/m².

Castel Volturno ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 670 €/m², quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 73% in più rispetto ai prezzi medi a Valdiliana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Pineta Grande (315 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Villaggio Coppola (920 €/m²).
Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona D9 (VILLAGGIO COPPOLA PINETAMARE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 940 €/m²), mentre al contrario la zona D19 (BAGNIARA - LAGO PIATTO - DESTRA VOLTURNO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 255 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Ischitella	€ 590/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Ischitella
Pineta Grande	€ 590/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Pineta Grande
Villaggio Coppola	€ 920/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Villaggio Coppola

Dinamica dei prezzi a Castel Volturno e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 650/m²	€ 6/m²mese	-	Q. appartamenti in vendita a Castel Volturno
bifamiliare	€ 600/m²	-	-	Q. bifamiliari in vendita a Castel Volturno
casa indipendente	€ 600/m²	€ 4,7/m²mese	-	Q. case indipendenti in vendita a Castel Volturno
casa semindipendente	€ 650/m²	-	-	Q. case semindipendenti in vendita a Castel Volturno
quadri vano	€ 700/m²	-	-	Q. quadri vani in vendita a Castel Volturno
trivano	€ 650/m²	-	-	Q. trivani in vendita a Castel Volturno
villa	€ 600/m²	€ 4,5/m²mese	-	Q. ville in vendita a Castel Volturno
villetta a schiera	€ 500/m²	-	-	Q. villette a schiera in vendita a Castel Volturno

- **Caasa.it**

Caasa
Appartamenti in vendita a Castel Volturno

Valore appartamenti in vendita a Castel Volturno

Nella città di Castel Volturno sono al momento presenti 211 offerte per appartamenti in vendita, che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia di Caserta.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 670 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 400 €/m² e 910 €/m². Nella zona Villaggio Coppola, che è tra quelle con il maggior numero di annunci ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a 920 €/m². I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona Pineta Grande e raggiungono in media 515 €/m². [LEGGI ANCORA](#)

ALTRE INFORMAZIONI
 W Castel Volturno | 🏠 Comune di Castel Volturno | 📍 Mappa: Castel Volturno |
 📊 Quotazioni a Castel Volturno | 📌 Quotazioni OMI | 📍 Geopoi



- **Esempi di case in vendita a Castel Volturno (Ce)**



€ 83.000

Trilocale via la spezia 41, Centro, Castel Volturno

3 locali | 238 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Proponiamo in vendita a Castel Volturno, precisamente in via La Spezia, un appartamento indipendente posto al primo piano. Internamente composto da...

MESSAGGIO VISITA



€ 120.000

Trilocale viale del Mare 161, Centro, Castel Volturno

3 locali | 174 m² superficie | 3 bagni

In parco privato e custodito 24h su 24 proponiamo in vendita appartamento posto al secondo piano vista mare. La vista è la prima protagonista di questa casa. L'unicità ...

MESSAGGIO VISITA



€ 69.000

Trilocale via Modena, 60, Centro, Castel Volturno

3 locali | 86 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

La Grimaldi Immobiliare di Quarto (Na) propone in vendita in Castel Volturno, più precisamente in Via Modena, un grazioso appartamento. La soluzione ha un ingress...

MESSAGGIO VISITA



€ 49.000


Trilocale via forli, Centro, Castel Volturno

3 locali | 90 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Castelvolturno, localita Pinetamare, proponiamo in vendita, in zona tranquilla, appartamento ristrutturato, composto da due vani, soggiorno con angolo cottura, 1...

MESSAGGIO VISITA






NUOVO € 65.000

Quadrilocale via Lazio, 81030 Castel Volturno Italia, Centro, Castel Volt...

4 locali | 110 m² superficie | 2 bagni

fronte villaggio coppola. fronte strada. proponiamo in vendita - appartamento fronte strada posto al 3 piano composto da: salone, cucina abitabile, disimpegno, due bag...

MESSAGGIO VISITA



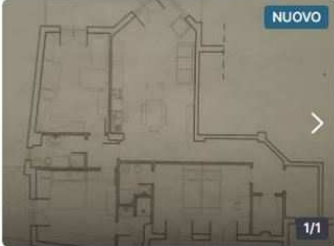
NUOVO € 70.000

Appartamento via Viterbo, 81030 Castel Volturno Italia, Centro, Castel ...

5 locali | 130 m² superficie | 2 bagni

fronte villaggio coppola. proponiamo in vendita - appartamento in buono stato al 1 piano composto da: ingresso, salone ampio, cucina abitabile con camino e tinello,...

MESSAGGIO VISITA



NUOVO € 118.000

Appartamento viale delle Serenelle 4, Centro, Castel Volturno

5 locali | 148 m² superficie | 3 bagni | 5 piano

L'immobile, di 148mq., è situato alla Torre 6, quinto piano, tripla esposizione, PANORAMICO, ed è suddiviso in: Cucina/salone, disimpegno, corridoio, ripostiglio, tr...

MESSAGGIO

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **500,00 €/mq.**

Fase n°3

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

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

	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

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

Parametri relativi all'immobile				
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>	
	Piano seminterrato	0.80	0.80	
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90	
	Piano primo	0.94	0.92	
	Piano secondo	0.96	0.90	
	Piano terzo	0.98	0.80	
	Piani intermedi	1.00	0.70	
	Ultimo piano	1.15	0.50	
Piano Attico	1.20	0.40		
9 - Esposizione	Nord	0.90		
	Sud	1.00		
	Est	0.95		
	Ovest	0.95		
	Nord - Ovest	0.93		
	Nord - Est	0.93		
	Sud - Ovest	0.98		
	Sud - Est	0.98		
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>	<i>Scadenti</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00	0.95
11 - Servizi igienici	1.05	1.03	1.00	0.90
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00	0.98
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00	0.98
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00	0.95
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00	0.90
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05		
	Giardini	1.00		
	Cortili e chiostrine	0.98		
	Strade	0.95		

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

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

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.98
2	Coefficiente di collegamento	1.00
3	Coefficiente di posizione	1.00
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	1.00
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.05
6	Coefficiente di età della costruzione	0.98
7	Coefficiente di funzionalità	0.90
8	Coefficiente di livello di piano	0.90
9	Coefficiente di esposizione	0.98
10	Coefficiente di impianti tecnologici	0.95
11	Coefficiente di servizi igienici	0.90
12	Coefficiente di infissi	0.90
13	Coefficiente di pavimentazioni	0.98
14	Coefficiente di finiture	0.95
15	Coefficiente di manutenzione	0.90
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.98
17	Coefficiente di superfici	1.00
	TOTALE	16.35 : 17 = 0.96

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0.96**

Fase n°4

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

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

La superficie commerciale è pari a 118.30 mq, così come calcolato nella Tabella 3, in risposta al quesito n°2, che di seguito riportiamo nuovamente.

TABELLA 3 - **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Rialzato	111.00 mq
B	Superficie balconi Piano Rialzato	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 7.30 mq
TOTALE		118.30 mq

Quindi avremo:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione
118,30 mq x 500 €/mq x 0,96 = 56.784,00 €

Fase n°5

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

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

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, **difformità di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 12374,48.**

Quindi avremo: 56.784,00 € - 12.374,48 € = 44.409,52 €

Per tanto, arrotondando per difetto, **il più probabile valore di mercato del lotto, risulta pari ad € 44.400,00.**

Fase n°6

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

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni

dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi avremo:

$$\text{Valore dell'immobile} - 10\% = \text{€ } 44.400,00 - 4.440,00 = \text{€ } 39.960,00$$

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondando per eccesso, risulta pari ad € 40.000,00 (Euro quarantamila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 40.000,00

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

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

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

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

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato:

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 25.10.2023 **risulta che** l'esecutato:

- **il sig. XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX,
- **è residente in XXXXXXXX nella Frazione XXXXXXXX n° XXXXXXXX dal 23.05.2023;**
- **è stato residente in XXXXXXXX alla Strada XXXXXXXX n° XXXXXXXX Interno XXXXXXXX dal 30.09.2022 al 23.05.2023;**
- **è stato residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX Interno XXXXXXXX dal 20.09.1988 (anno di nascita) al 30.09.2022.**

Pertanto al momento del Pignoramento, avvenuto in data 19.09.2022, il sig. XXXXXXXX era residente in XXXXXXXX.

Infine, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito il **Certificato di Stato Civile** presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di XXXXXXXX in data 26.10.2023.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, risulta di stato libero.

4. Conclusioni

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

L'immobile oggetto di pignoramento è situato presso il Comune di Castel Volturno (Ce), alla Via Cremona n°15 e 17.

Più precisamente, trattasi di:

- unità immobiliare per civile abitazione, posta al Piano Rialzato (Interno 2), composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, per una superficie utile interna pari a circa 98.00 mq, oltre a due balconi;

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato costruito senza Licenza Edilizia/Concessione Edilizia, ma è stata presentata, presso il Comune di Castel Volturno (Ce), un'istanza di Condonò in data 27.09.1986, pratica n°8046 (prot. n°28685), ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 e s.m.i., che non ha ancora avuto espressa definizione.

L'immobile è così riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce):

- **Foglio 48 Particella 1053 Sub 2**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 mq, Totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 383,47 - Via Veneto Piano T.

Si precisa che l'attuale denominazione della strada è Via Cremona.

Il Sub risulta correttamente intestato a:

- **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, C.F.: **XXXXXXXX**, per il diritto di proprietà 1/1.

Attualmente l'immobile risulta disabitato ed in stato di abbandono.

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

TRASCRIZIONE CONTRO del 19.09.2022 - R.G.: 34788 R.P.: 27566
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25.08.2022
Numero di repertorio: 17297
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
(C.F.: 80021140639)
Sede: NAPOLI (NA)
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, risultava trascritto un altro pignoramento immobiliare riguardante lo stesso immobile, oltre a questo su indicato che ha dato origine al procedimento espropriativo incardinato nella presente Procedura Esecutiva n°216/2022.

Il precedente pignoramento del 10.04.2014 (Rep. n°7573), trascritto il 22.05.2014 ai nn.23406/12903, emesso dalla Corte di Appello di Napoli a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (C.F.:00884060526), veniva incardinato nella Procedura Esecutiva R.G.E. 239/2014, estinta in data 25.09.2020.

Inoltre, si è verificato che il fabbricato, di cui il bene fa parte, non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Castel Volturno (Ce), alla Via Cremona n°15 e 17, Piano Rialzato Interno 2, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, per una superficie utile interna pari a circa 98.00 mq, oltre a due balconi; confina a nord con vano scala ed unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Ila 1053 Sub 1, ad est e ad ovest si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Ila 1053), a sud si affaccia verso il cortile comune (Foglio 48 P.Ila 1053) e verso Via Cremona; è riportata al Catasto Fabbricati al Foglio 48 P.Ila 1053 Sub 2 (Cat. A/3); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole difformità trascurabili ai sensi della Circolare n°2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio al punto 3 lettera e); lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'istanza di Condonò n°8046 (prot. n°28685) presentata il 27.09.1986 in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti con lieve traslazione di portefinestre e finestre, minima differenza di altezza utile interna; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, non essendo stata ancora definita la pratica di Condonò, bisogna integrare la documentazione tecnica ed allegare i versamenti degli oneri concessori e dei diritti di segreteria; tale documentazione dovrà essere integrata congiuntamente a quella dell'unità abitativa adiacente distinta al Foglio 48 P.Ila 1053 Sub 1 (intestata ad altra ditta non oggetto di esecuzione) in quanto l'originale istanza di Condonò era riferita alle due unità immobiliari poste al piano rialzato; non risulta ordine di demolizione dei beni.
PREZZO BASE euro 40.000,00

5. Elenco Allegati

	Allegato
1	Verbale di sopralluogo
2	Dati del Creditore Procedente
3	Documentazione Fotografica
4	Rilievo piano - altimetrico
5	Documentazione Catastale
6	Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale
7	Confronto grafico tra Planimetrie Catastali e Rilievo stato dei luoghi
8	Documentazione Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica: - <i>Istanza di Condonò</i>
9	Confronto grafico tra Rilievo stato dei luoghi ed Istanza di Condonò
10	Ispezioni Ipotecarie
11	Documentazione Ufficio Anagrafe: - <i>Certificato Storico di Residenza</i>
12	Documentazione Ufficio Stato Civile: - <i>Certificato anagrafico di stato civile</i>
13	Atto di provenienza dei beni pignorati: - <i>Atto di Compravendita del 11.07.2008</i>
14	Documentazione Regione Campania - <i>Certificato Unità Operativa Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima - Sezione Usi Civici</i>
15	Dati reperiti per la stima
16	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti
17	Nota onorari e spese
18	Richiesta liquidazione

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

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 13.03.2024

L'esperto stimatore
arch. Gennaro Ambrosino

