

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 84/2023

Promossa da:

[REDACTED]

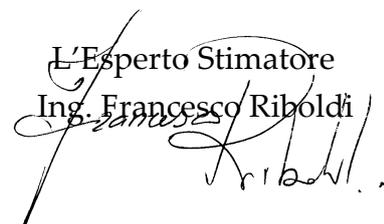
c/

[REDACTED]

Udienza del 20/02/2024

**RELAZIONE TECNICA**

Pozzuoli, 22 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi  




## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott.ssa Linda Catagna – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### Premessa

Con provvedimento del **01/08/2023**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **84/2023**, promossa da [REDACTED].

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata la dott.ssa Giorgia Viola, quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico in data **16/08/2023**.

In data **07/08/2023**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

La dott.ssa Giorgia Viola comunicava ai debitori la data del primo accesso, fissata per il giorno **05/10/2023** alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Castel Volturno alla località Pesole delle Mele, e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Fg. 19, p.lla 280, sub 15 – A2 – “Abitazione di tipo civile”.

Il **5 ottobre 2023** il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, ed al proprio collaboratore tecnico Ing. Fabiano Arbia, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove risultava presente [REDACTED] che ha consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava [REDACTED] un foglio informativo al fine di renderla edotta in merito alla procedura e faceva altresì, sottoscrivere alla debitrice esecutata per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo per il debitore*). Non era presente [REDACTED] nella qualità di curatore dell'eredità giacente [REDACTED] deceduto in data 29/11/2017.

In occasione dell'accesso, [REDACTED] ha dichiarato di abitare nell'immobile staggito. Al riguardo, si evidenzia che [REDACTED] risulta residente nel Comune di Castel Volturno (CE) al viale Liri III trav. n. 36 tuttavia in occasione del sopralluogo è stato appurato che la via di accesso all'immobile è contraddistinta con una targa che riporta Viale



Liri II trav., come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente dal Comune di Castel Volturno. (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Castel Volturno*)

\* \* \*

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel “Verbale di Giuramento dell’Esperto”.

***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all’immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già riportato nell’apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 18/11/2023.

La stessa, difatti, è costituita dalla certificazione notarile della **Dott. Niccolò Tiecco**, Notaio in Perugia, redatta in data 24/03/2023, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l’ubicazione, i dati catastali attuali, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa, inoltre, che detta certificazione risale sino all’atto di compravendita per Notaio Giuseppe Grasso del 01/04/1984 n. 689, trascritto in data 19/04/1984 ai nn. 9531/8623, che risulta antecedente ai vent’anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **23/03/2023**, e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., si rappresenta che il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile [REDACTED]. Il sottoscritto, ad ogni modo, ha provveduto ad acquisire una copia dell’atto di matrimonio degli esecutati completa di annotazioni a margine, presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli. Dallo stesso si evince [REDACTED] hanno [REDACTED] che con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [REDACTED] [REDACTED] Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. 12 - *Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio Comune di Napoli*).

\* \* \*



Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, costituito da una unità abitativa (sub. 3).

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa su due livelli, appartenenti ad un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Castel Volturno alla località Pesole delle Mele (attuale viale Liri III trav. n. 36). In occasione del sopralluogo si appurava che il bene è contraddistinto dal numero civico n. 36 non indicato nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione. Tuttavia, è chiara l'individuazione dell'immobile.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



*Ortofoto*





Mappa catastale Fig. 19 P.lla 280



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 19 P.lla 280

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.



Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno, al Foglio 19, P.lla 280:

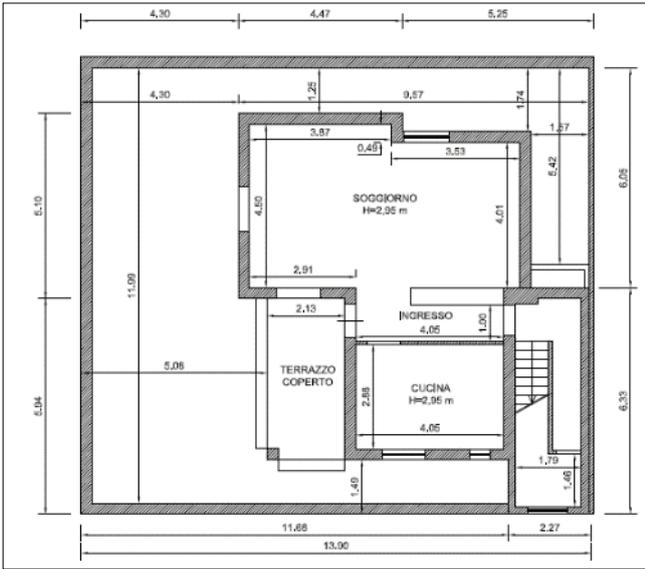
- Sub 3, Ctg. A/2 ovvero "Abitazione di tipo civile", Cl. 3, Con. 7 vani, Sup. Catastale Totale 66 mq, R. € 433,82, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali);

**Tuttavia, il bene staggito, allo stato, insiste sulla particella n. 456 di are 1,68 come meglio specificato successivamente.**

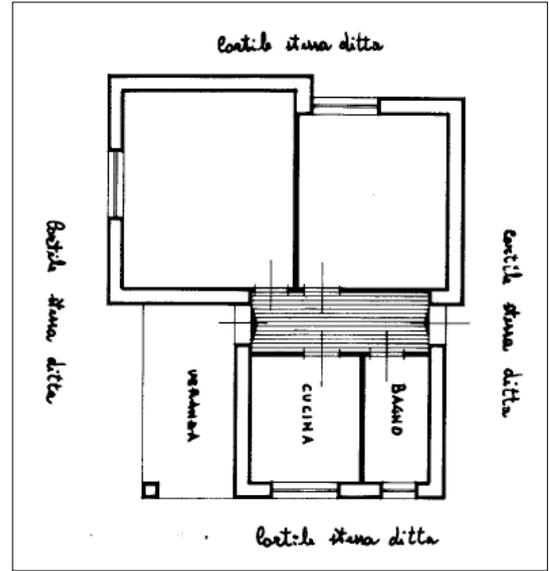
In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (piano terra). Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato:



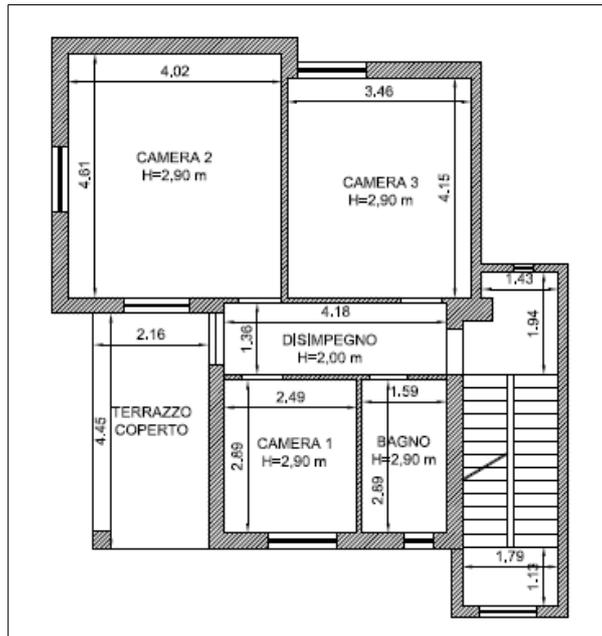
**Sub. 3**



*Pianta piano terra – stato attuale al 05/10/2023*

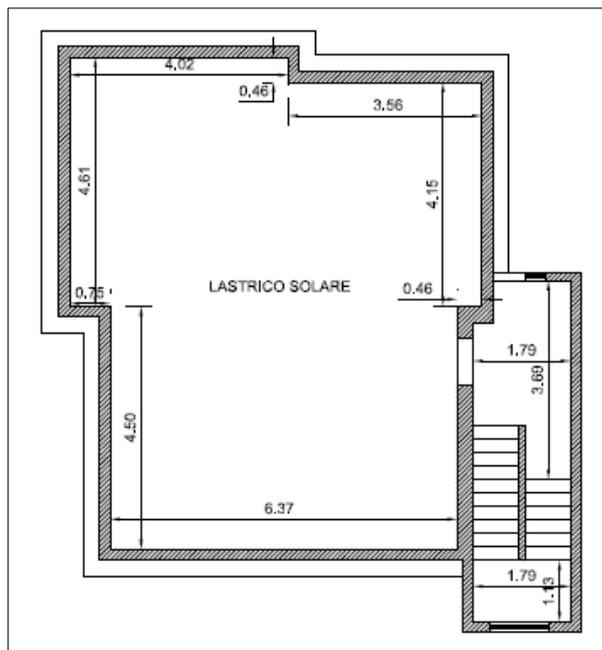


*Planimetria catastale del 06/07/1981*



*Pianta piano primo – stato attuale al 05/10/2023*





*Pianta lastrico solare – stato attuale al 05/10/2023*

Si evidenzia che sulla piattaforma Sister (sistema intercambio Territorio) è presente solo la planimetria catastale del piano terra.

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 24/03/2023, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia dai debitori, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), [REDACTED] dispongono della piena proprietà del bene in oggetto. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.**

Nell'atto del notaio Grasso è riportato che il suolo su parte del quale insiste la costruzione in oggetto con annesse aree scoperta, costituisce nel N.C.T. del Comune di Castel Volturno porzione della particella 280 del foglio 19, ed è individuato nel tipo frazionamento n.18, riconosciuto regolare dall' U.T.E. di Caserta in data 25 gennaio 1984 con i seguenti dati: Fog. 19 P.lla 280, Sub. C., are 1,57.

Pertanto, considerato che:

- non è possibile individuare nella mappa attuale la particella n.280 sub C indicata nell'atto ultraventennale ed in tutti i successivi atti compreso quello a favore degli esecutati;
- nell'atto ultraventennale è riportata una superficie della particella diversa da quella (rectius 456) sulla quale insiste il bene staggito;



- suddetta superficie coincide con quella della particella limitrofa (n. 414) originata sempre dal frazionamento del 1984;
- nell'atto ultraventennale è riportato un confine che non corrisponde a quello del bene staggito;

al fine di verificare la correttezza dell'atto di compravendita ultraventennale (ovvero che si riferisca al bene staggito) è stato necessario acquisire il frazionamento della particella n.280, ottenuto in data 13 novembre 2023.

Dalla lettura combinata della visura catastale storica della particella 280 e del frazionamento, è possibile affermare che la consistenza originaria era pari a 560 mq. E che a seguito del frazionamento del 25 gennaio 1984 si è ridotta a 235 mq. Generando le particelle nn. 414 e 456 (rispettivamente ex sub B e sub C) aventi, rispettivamente, superficie 157 mq e 168 mq.

In sintesi, l'atto ultraventennale riporta che il bene staggito insisteva sulla particella n. 280 sub C corrispondente all'attuale particella 456 sulla quale, effettivamente, è edificato il fabbricato staggito ancorché non riportato in mappa.

Pertanto, suddetto atto, a meno di errori materiali in ordine alla superficie della particella e ad un confine, si può ritenere che individui il bene staggito e che, quindi, è garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

\* \* \*

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina:

- a nord con il lotto di terreno identificato catastalmente dal Foglio 19 P.IIa 279;
- a sud con il lotto di terreno identificato catastalmente dal Foglio 19 P.IIa 280 (così come variata dal Frazionamento n.18);
- a est con il lotto di terreno identificato catastalmente dal Foglio 19 P.IIa 5067;
- a ovest con il lotto di terreno identificato catastalmente dal Foglio 19 P.IIa 414.

\* \* \*

\* \* \*

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Fg. 19, P.IIa 280 Sub. n. 3, si erge su un lotto di terreno ubicato in Castel Volturno alla località Pesole delle Mele, che versa in stato di conservazione "**normale**"; non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione. Si precisa che il fabbricato, collocato in un'area di proprietà esclusiva, perimetrata mediante un muretto con sovrastante ringhiera, è costituito da un piano terra e un piano primo a cui si accede mediante una scala interna all'immobile.

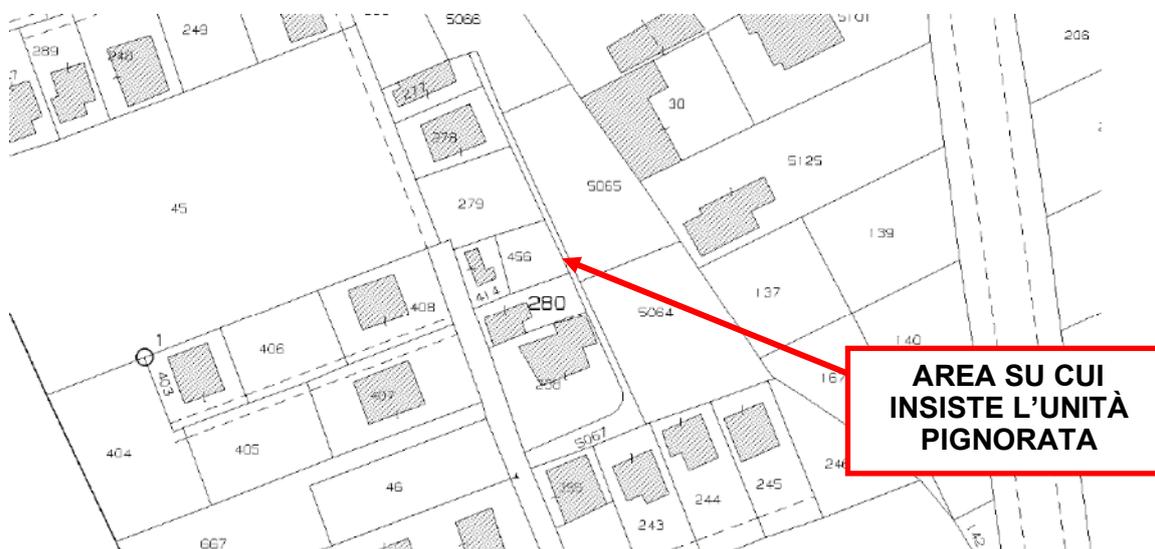


In riferimento alla strada di accesso all'immobile, si rappresenta che la strada risulta essere secondaria e sterrata, priva di illuminazione pubblica.

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e la mappa catastale estratta dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, da dove si evince che il fabbricato non è stato ancora riportato in mappa, nonché alcune foto scattate in occasione del sopralluogo:



*Ortofoto*



*Mappa catastale con indicazione delle aree frazionate*





*Strada di accesso al cespite – III trav. Liri*



*Strada di accesso al cespite*





*Area antistante all'abitazione*



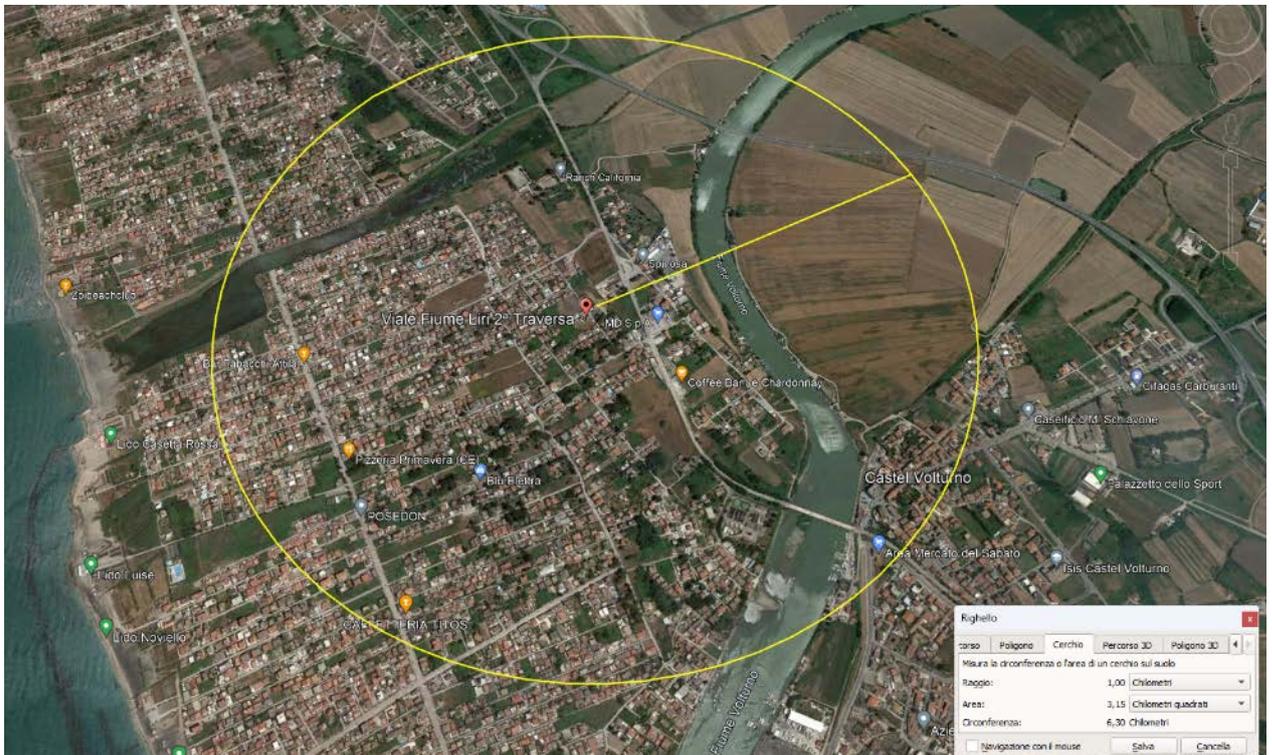
*Accesso pedonale e carrabile all'immobile pignorato*





*Facciata esterna dell'immobile*

L'immobile è sito in una zona periferica di Castelvoturno; si evidenzia che nel raggio di un chilometro dal fabbricato vi sono diverse attività commerciali



\* \* \*

L'immobile identificato al Foglio 19 Particella 280 **sub. 3** appartiene alla tipologia catastale "A/2 – Abitazione di tipo civile" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "normale" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici). L'unità pignorata si sviluppa su due livelli: un piano terra composto da cucina, soggiorno e bagno, caratterizzato da un porticato a livello che si sviluppa nell'area antistante l'ingresso e un piano primo composto da tre camere da letto e bagno e un terrazzo a livello posto sulla verticale del terrazzo sottostante.

Al piano primo si accede attraverso una scala interna che prosegue fino al piano lastrico solare, provvisto di un muretto di protezione perimetrale.

Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso:

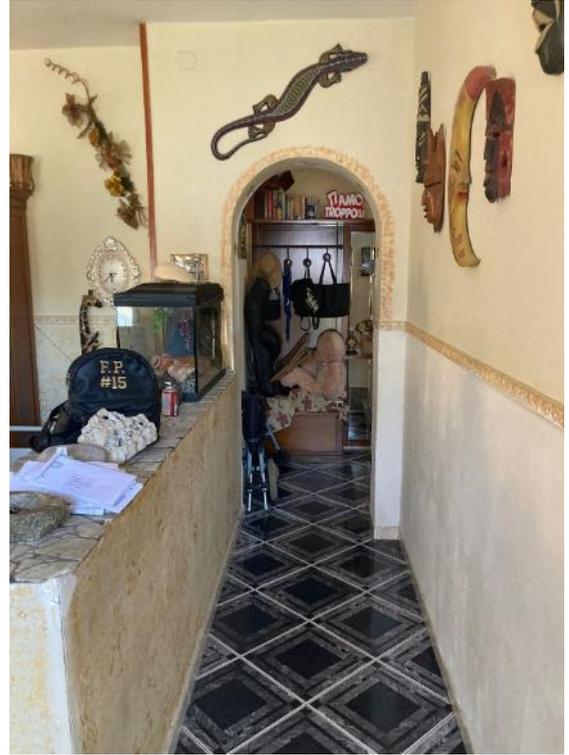


*Porticato antistante l'ingresso*





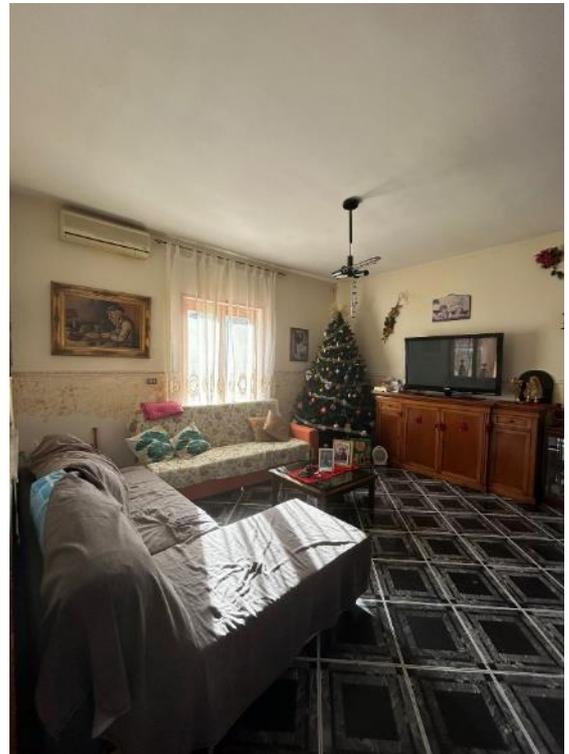
*Porta di ingresso al fabbricato*



*Disimpegno*



*Piano terra - Cucina*



*Piano terra - Soggiorno*





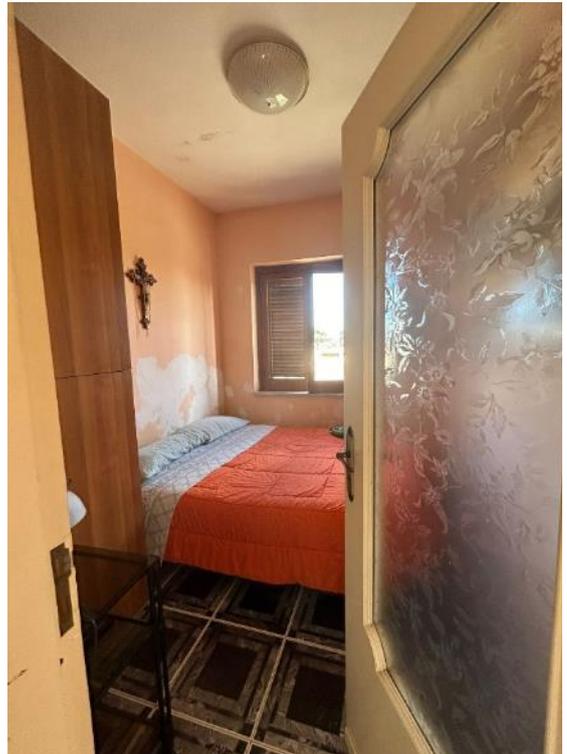
*Piano terra - Vano scala*



*Piano terra - Bagno posto nel sottoscala*



*Piano Primo – Bagno*

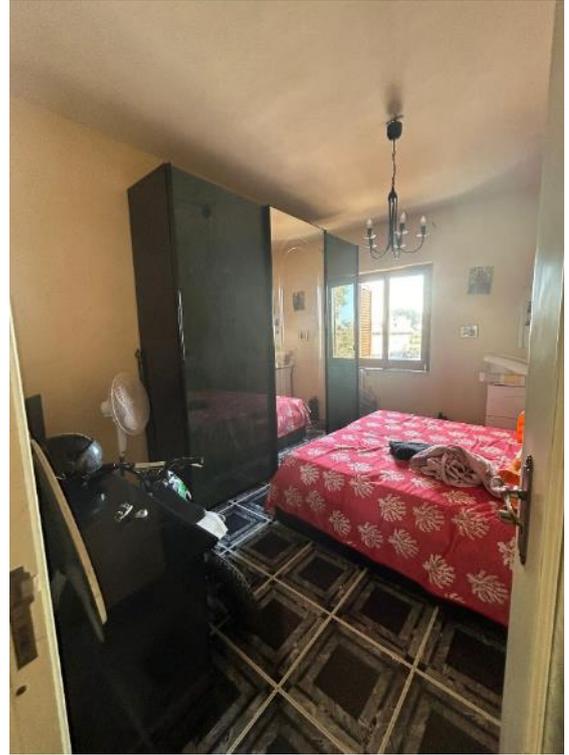


*Piano Primo – Camera da letto 1*





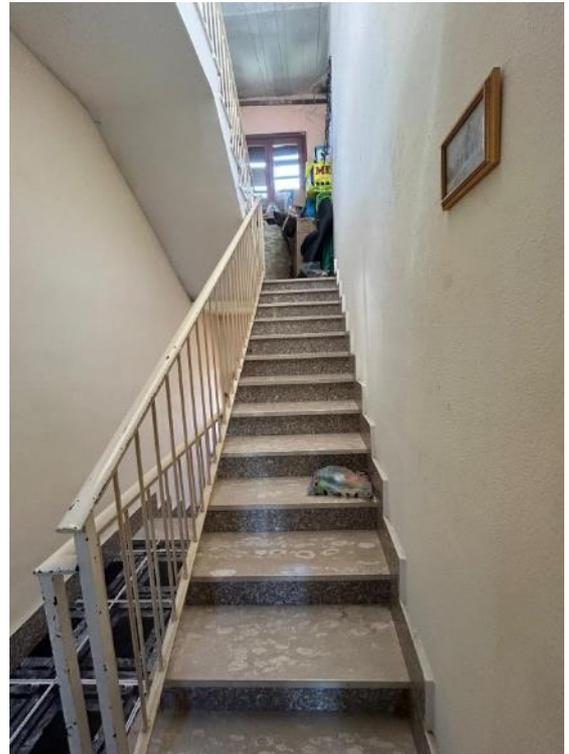
*Piano Primo – Camera da letto 2*



*Piano Primo – Camera da letto 3*



*Piano Primo – Terrazzo coperto*



*Scala di accesso al lastrico solare*



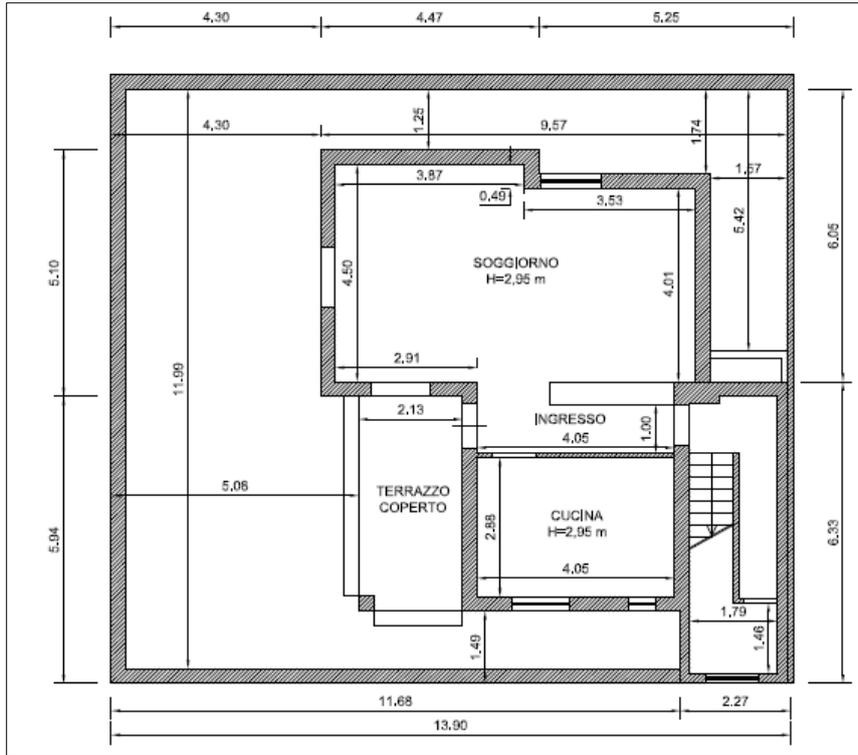


*Lastrico solare*

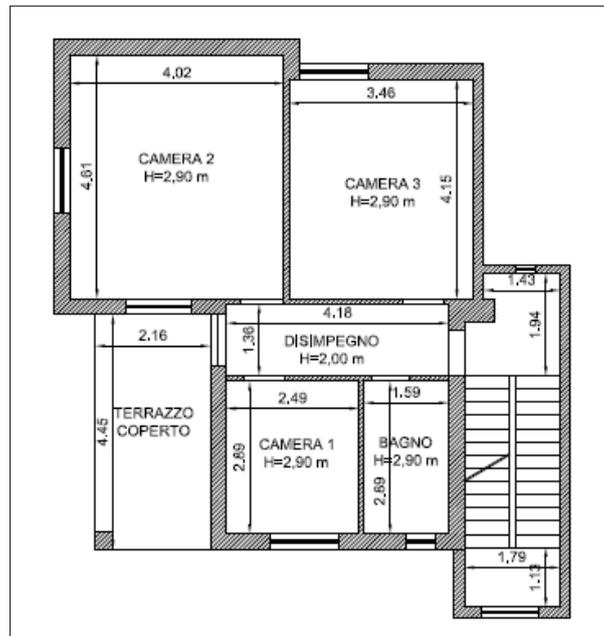
Si riporta di seguito il rilievo dell'immobile eseguito in occasione dell'accesso (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



**Sub. 3**

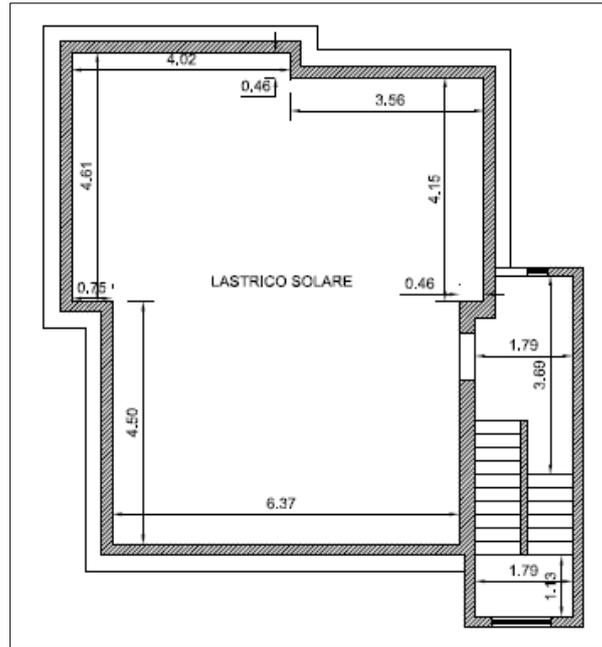


*Pianta piano terra – stato attuale al 05/10/2023*



*Pianta piano primo – stato attuale al 05/10/2023*





Pianta lastrico solare – stato attuale al 05/10/2023

L'immobile pignorato presenta:

- per quanto concerne la facciata, la tinteggiatura di colore arancione. Al riguardo si rappresenta che in riferimento al vincolo paesaggistico cui è sottoposto il suolo, la Commissione edilizia BB.AA.CC. esprimeva parere favorevole a condizione che *“vengano rifatti gli intonaci ammalorati e riattintato l'immobile con colori chiari e tenui, compreso il muro di recinzione”*;



- la porta di ingresso in legno;



- per quanto concerne il terrazzo al primo piano un muretto di protezione di colore arancione



- in tutti gli ambienti porte interne in legno con inserti in vetro, e infissi interni ed esterni in legno;



- in tutti gli ambienti, eccetto i due locali wc e la cucina, una pavimentazione con un disegno geometrico di colore nero/grigio;



- per quanto concerne il locale wc al piano terra, pavimentazione e rivestimento in mattonelle di colore verde scuro.





- per quanto concerne il locale wc al piano primo, dove è presente una vasca, pavimentazione e rivestimento sulle pareti in mattonelle di colore celeste



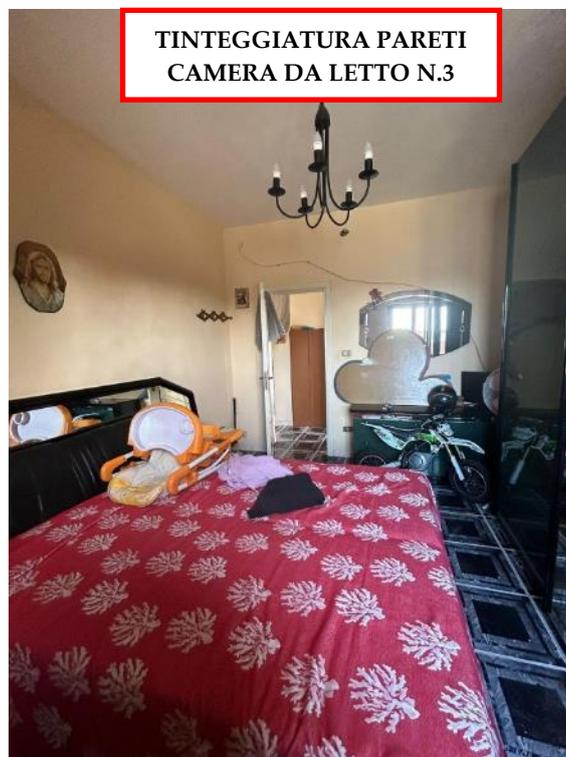
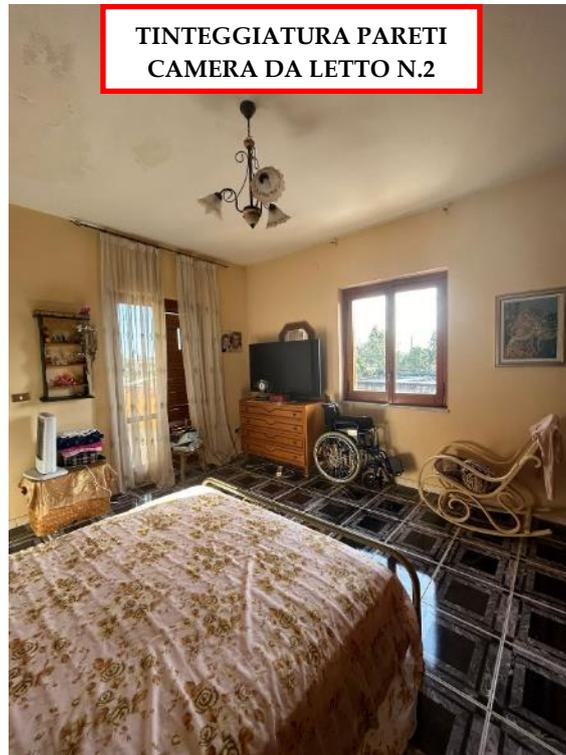
- Per quanto riguarda la cucina, pavimentazione con mattonelle di colore non uniforme grigio chiaro e il rivestimento beige chiaro



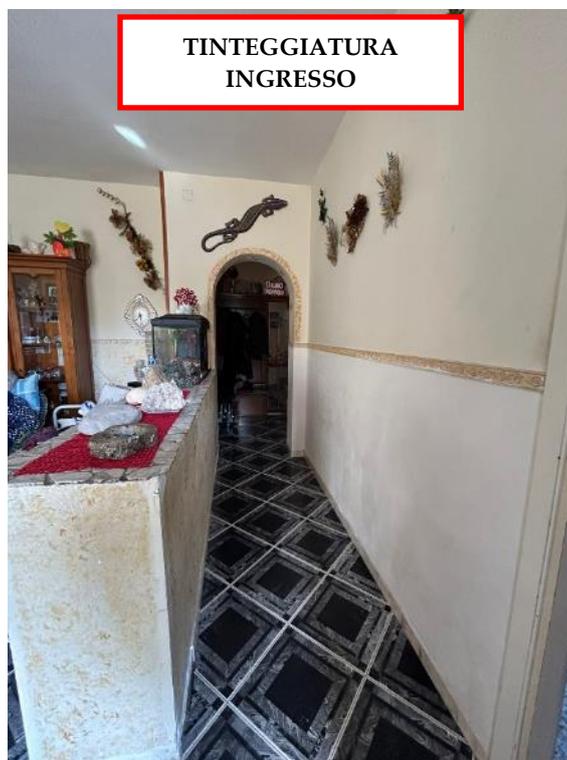
- nella camera da letto n. 1, le pareti sono tinteggiate di colore rosa;



- nelle camere da letto nn. 2 e 3, le pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro;



- L'ingresso presenta pareti tinteggiate di colore giallo chiaro con un disegno di colore rosa, con un muretto di disimpegno rivestito sul piano con mattonelle rustiche



- un'altezza interna pari a 2,90 m in tutti gli ambienti, eccetto nel locale w.c. al piano terra

Si precisa, inoltre, che:

- l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, impianto elettrico ed è priva di impianto di riscaldamento.

\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

\* \* \*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità



(certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

\* \* \*

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Terrazzo	0,35	0,30	0,30	0,32
Corte	0,10	0,18	0,10	0,13
Lastrico Solare	0,15	0,10	0,15	0,13

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **161,41** mq, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	135,42	1,00	135,42
Terrazzo	18,96	0,32	6,00
Corte	92,57	0,13	11,73
Lastrico Solare	61,97	0,13	8,26
		<b>TOTALE</b>	<b>161,41</b>

La superficie commerciale **netta** dell'immobile risulta pari a circa **138,38** mq, quale somma:



Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Media rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	112,39	1,00	112,39
Terrazzo	18,96	0,32	6,00
Corte	92,57	0,13	11,73
Lastrico Solare	61,97	0,13	8,26
		<b>TOTALE</b>	<b>138,38</b>

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità;
- le planimetrie catastali corrispondenti;
- la mappa catastale (Cfr. All. 3 - Dati catastali).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (07/02/2023) è l'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Grasso del 11/04/1984, rep. n. 689 racc. n. 139 e che lo stesso è relativo ad una "unità immobiliare in agro del comune di Castelvoturno (CE), località Pesole delle Mete o Lasopiatto, sulla riva destra della foce del fiume Volturno, avente accesso dalla Strada Vicinale Pesole delle Mete, diramantesi dalla SS. Domitiana al km. 27,600 e precisamente: casetta unifamiliare composta di due vani, servizi e piccola veranda, completa nella struttura ma priva di intonaci, pavimenti ed impianti;

CONFINI:

- residua proprietà;
- beni [REDACTED];
- strada;
- proprietà [REDACTED]

CATASTO:

Non è stato ancora riportata nel N.C.E.U. perché in corso di completamento, ma è stata denunciata all'U.T.E. di Caserta in data 6 luglio 1981 con scheda registrata al n. 5428.

Il suolo su parte del quale insiste la costruzione in oggetto, con le annesse aree scoperte, costituisce nel N.C.T. del comune di Castelvoturno porzione della particella 280 del foglio 19 ed è individuato nel tipo di frazionamento n.18, riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Caserta in data 25 gennaio 1984, con i seguenti dati: Fol. 19, P.lla 280, Sub C Are 1,57."

I successivi atti di compravendita per Notaio Alfredo Limosani rispettivamente del 18/12/2006, (rep. n. 13593 racc. n. 5693) e del 04/10/2007 (rep. n.14166 e racc. n. 6063) sono



relativi all' "unità immobiliare in castel Volturno (CE) alla località Pesole delle Mete o Lagopiatto, alla via II traversa di Viale Liri civico 37, terza unità abitativa posta sulla sinistra del viale, su due livelli, resi comunicanti tra loro da una scala interna, con giardino circostante, così composta:

- piano terra: soggiorno, cucina e bagno;
- primo piano: tre camere ed accessori;
- il tutto confinante con: II traversa di Viale Liri, [REDACTED]

il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Castel Volturno, in ditta parte venditrice, fol. 19 p.lla 280, sub. 3, località Pesole delle Mete, piano T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 7, R.C. Euro 433,82".

Infine, l'ultimo atto di compravendita, mediante il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile in oggetto, è per Notaio Silvana Fabrocini del 17/11/2008 rep. n. 11478 e racc. n. 5102 ed è relativo all' "unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in CASTEL VOLTURNO (CE) alla località Pesole delle Mele o Lago-piatto alla via II traversa di Viale Liri n. 37, appresso descritta:

- Appartamento su due livelli, piano terra e primo con annesse aree scoperte, composto da sette vani catastali. Il tutto confinante con detta via, [REDACTED]

[REDACTED] i, riportato all'Agenzia del Territorio di Caserta – Comune di Castel Volturno – catasto dei fabbricati – al foglio 19 – Località Pesole delle Mete – P/T – 1 – particella: 280/sub.3 – A/2 – cl. 3 – vani 7 – Rc. Euro 433.82."

Dall'esamina del frazionamento si evince che i dati catastali aggiornati del suolo su cui insiste l'immobile in oggetto sono: **foglio 19 P.lla 456 di aree 1,68.**

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. 280 al N.C.T. (mappale terreno correlato all'unità pignorata), da cui si evince che con il frazionamento effettuato in data 25/01/1984, in atti dal 23/11/1991 (n. 18.2/1984) è stata variata la P.lla 280, generando anche le particelle 456 e 414. Dalla lettura del relativo mappale è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella particella 456.

Pertanto, è possibile affermare che l'identificazione catastale riportata nell'atto ultraventennale sopra citato corrisponde con il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato. Al riguardo si precisa che nel suddetto atto è stata riportata una superficie della particella pari ad aree 1,57, in luogo di aree 1,68.

In conclusione, dall'esame dell'atto notarile acquisito dallo scrivente, relativo ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, nel rappresentare che l'immobile non risulta ancora riportato nell'estratto di mappa catastale, si può desumere che:

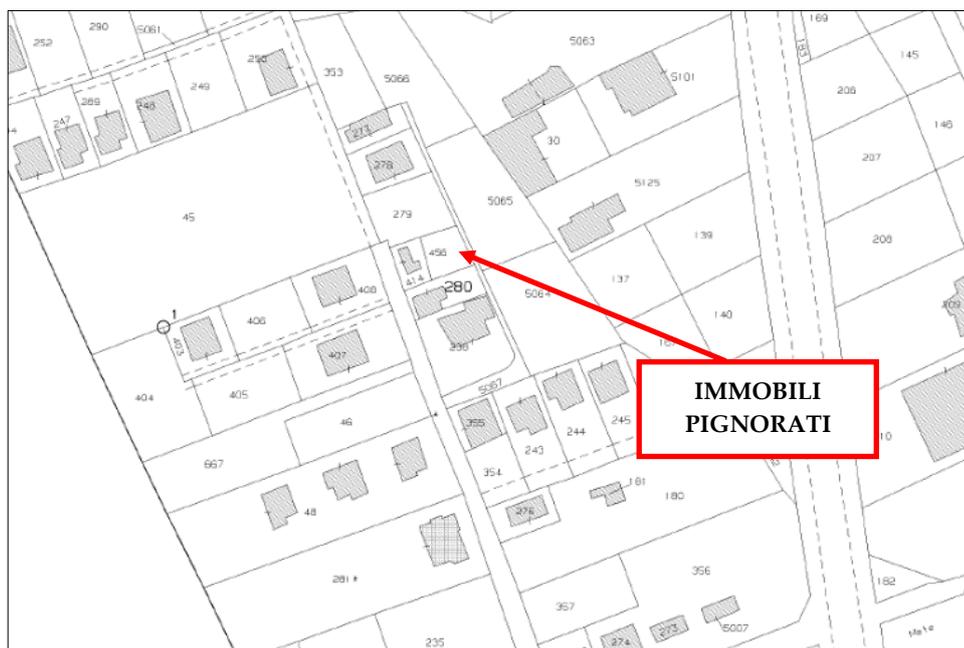
- non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione e i dati catastali attuali



- atto di pignoramento: Fg. 19 / P.IIa 280 / sub. 3
- nota di trascrizione: Fg. 19 / P.IIa 280 / sub. 3
- negozio di acquisto: Fg. 19 / P.IIa 280 / sub. 3
- dati catastali attuali: Fg. 19 / P.IIa 280 / sub. 3
- non sussistono variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.IIa e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio;

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.

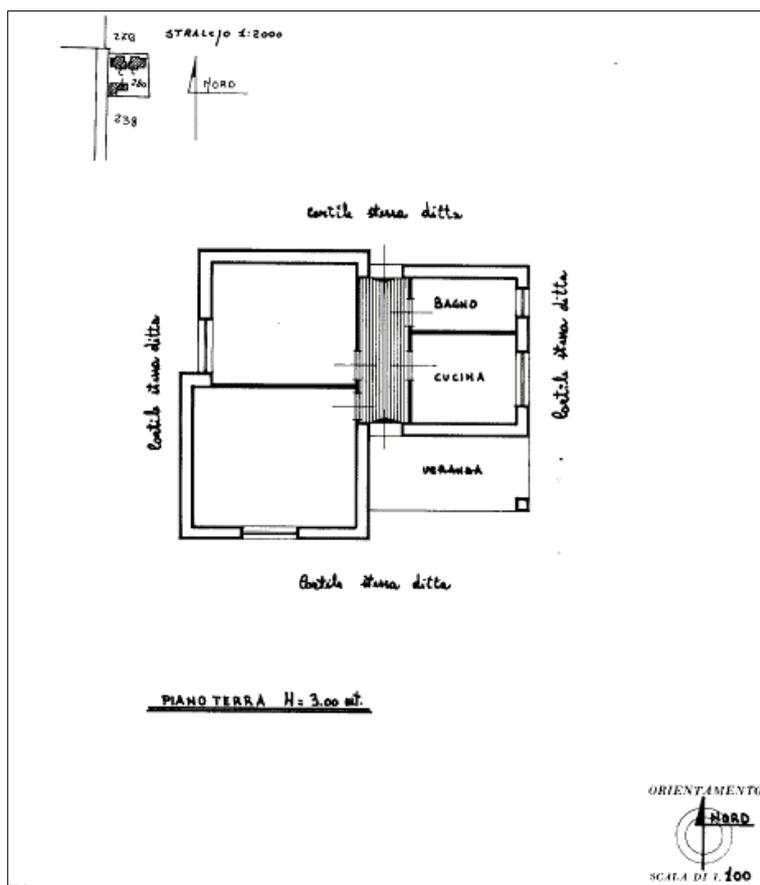


Particella n. 456 fg. 19 del N.C.T. del Comune di Castel Volturno

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno, al Foglio **19**, P.IIa **280 Sub 3**, Ctg. **A/2** ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. **3**, Con. **7 vani**, Sup. Catastale Totale **66 mq**, R. € **433,82**, località Pesole delle Mele, piano **T -1**(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Si riportano di seguito in formato ridotto la planimetria catastale del subalterno n. 3, acquisita telematicamente dallo scrivente.

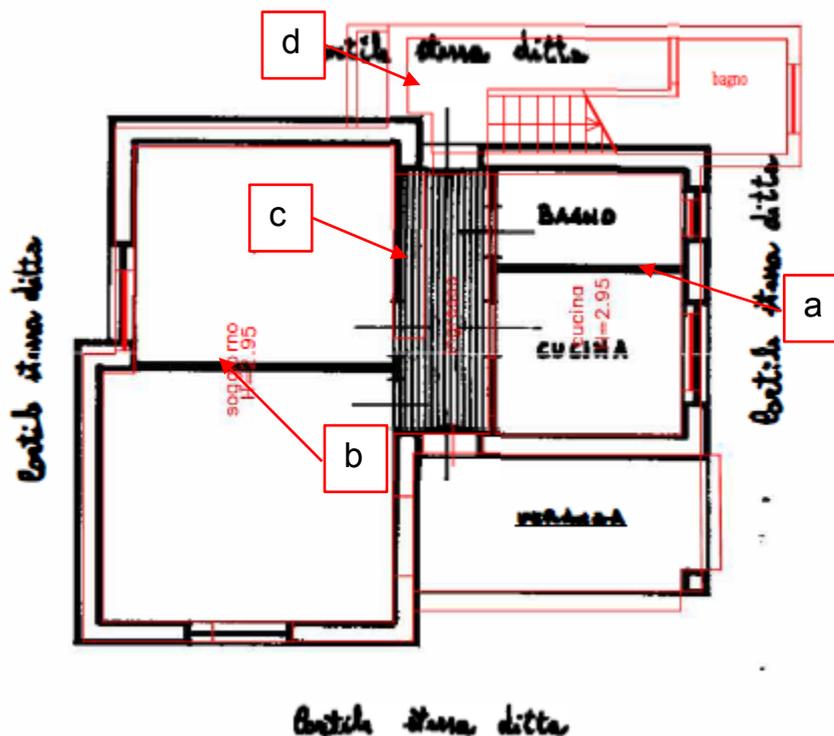


Planimetrie catastali con data di presentazione 06/07/1981

Al riguardo, si rappresenta che nel N.C.E.U. è presente esclusivamente la planimetria catastale del piano terra.

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso – relativamente al solo piano terra), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al solo piano terra*

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che sussistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali**; in particolare:

- eliminazione della tramezzatura che separa il locale bagno dalla cucina, in maniera tale da comporre un locale cucina più ampio (lettera a);
- eliminazione della tramezzatura che serviva a realizzare due locali posti ad ovest dell'intero (lettera b);
- eliminazione della tramezzatura che consentiva la delimitazione di un ingresso (lettera c);
- presenza di un vano scala, con un locale bagno nel vano sottoscala (lettera d), che consente l'accesso ai piani superiori.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato

in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto della presente relazione è composto da un'unità abitativa, composta da un piano terra, un piano primo ed un lastrico solare del corpo di fabbrica servito dalla rampa di scale, con annessa corte, si è proceduto con l'**individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà dell'unità abitativa**, ubicata in Castel Volturno (CE), alla località Pesola delle Mele, in un fabbricato composto da due livelli fuori terra. L'unità immobiliare (sub. n. 3) versa in uno stato di conservazione "**normale**".

Alla suddetta unità è possibile accedere dall'area comune esterna pavimentata con asfalto e recintata, identificata al N.C.E.U. al foglio 19, p.lla 280, sub. 3; dalla suddetta area esterna si diparte una scala in c.a. coperta, che consente di raggiungere il piano primo e del lastrico solare del fabbricato.

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina su tutti i lati con il cortile annesso all'immobile.

L'immobile oggetto di vendita è riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Foglio n. 19 p.lla 280:

- sub. 3, categoria catastale "*Abitazione di tipo civile*",

L'immobile, attualmente, insiste sulla particella n.456 originata dal frazionamento della particella n. 280;

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto a quello rappresentato nella richiesta di condono n. 8585/85 ad eccezione della realizzazione di un locale bagno nel sottoscala al piano terra, eliminazione di una tramezzatura nel locale cucina ed eliminazione di una tramezzatura di divisione tra ingresso e soggiorno.

Si evidenzia che è necessario istituire una servitù di passaggio, in quanto per poter accedere all'immobile è necessario attraversare la particella n.5067 del foglio 19, che non è di proprietà degli esecutati.

Il prezzo a base d'asta tiene conto degli oneri necessari: per il completamento della pratica di condono, per il ripristino dello stato dei luoghi, per l'acquisizione della SCA e dell'APE, per la ritinteggiatura del corpo di fabbrica in ottemperanza della prescrizione della Soprintendenza per il rilascio del condono. Il prezzo a base d'asta è stato elaborato anche in ragione dello stato di occupazione dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della necessità di costituire una servitù per l'accesso all'immobile e delle condizioni d'asta.

**PREZZO BASE € 22 770,00**

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

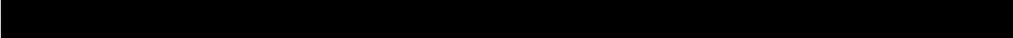
Il titolo di compravendita in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] ovvero l'atto di compravendita del Notaio Fabrocini Silvana del



**17/11/2008** rep. n. 11478/5102, (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **23/03/2023**.

Dallo studio del suddetto atto e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott.ssa Notaio Niccolò Tiecco del 24/03/2023, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

In particolare, con l'atto di compravendita sopra citato, la società  ha alienato l'immobile in oggetto 

 |  |  |  |  |  |   


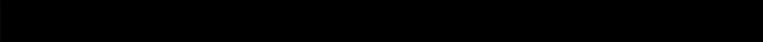
Al fine di verificare la corrispondenza catastale tra il cespite trasferito e l'attuale consistenza catastale del compendio, lo scrivente ha acquisito sul sito web dell'Agenzia delle Entrate sia le visure catastali storiche dei beni pignorati al N.C.E.U. che quella del mappale terreno correlato al N.C.T., accertando che l'attuale particella n. **280** deriva dall'originaria particella dell'impianto meccanografico del foglio 19 che è stata successivamente frazionata dando origine successivamente all'attuale particella **456**.

In definitiva, si può affermare che, a partire dal 11/04/1984, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

**DAL 11/04/1984 al 18/12/2006:**


**DAL 18/12/2006 al 04/10/2007:**


**DAL 04/10/2007 al 17/11/2008:**


**DAL 17/11/2008 al 28/05/2015 (data nella quale si sono separati i coniugi)**




DAL 28/05/2015 al 07/07/2017 (data dello scioglimento del matrimonio)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] i

DAL 07/07/2017 al 29/11/2017 (data nella quale è defunto il [REDACTED])

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DAL 29/11/2017 ad oggi

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i passaggi di proprietà intercorsi dalla data dell'atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.



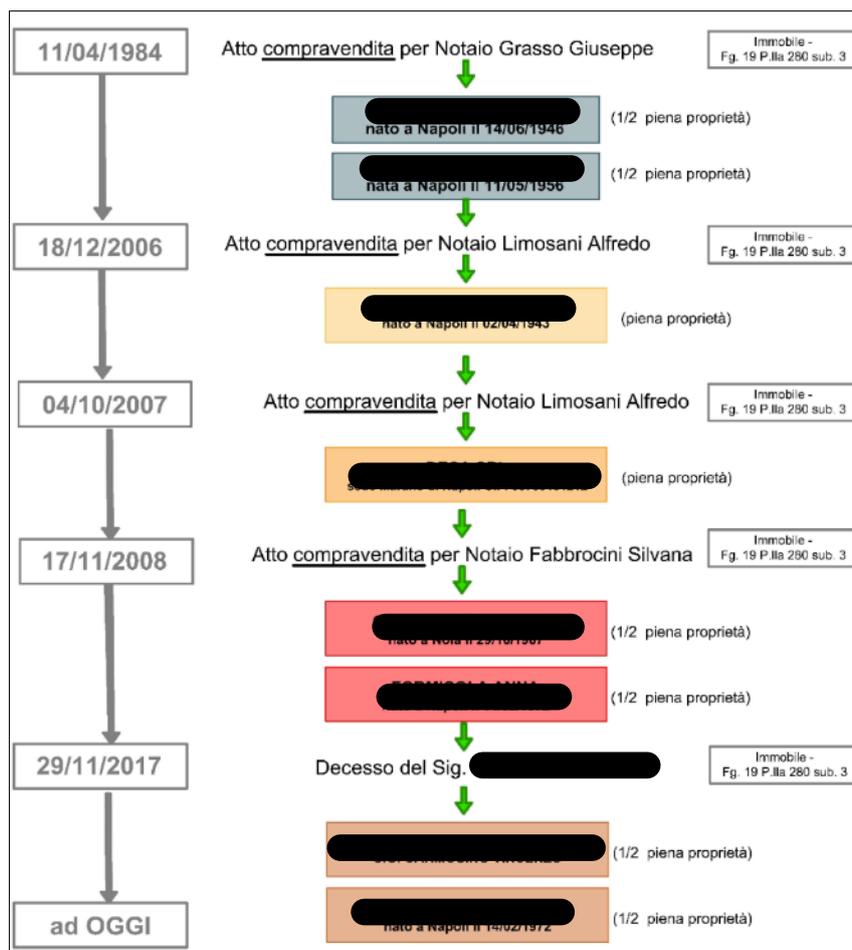


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 23/03/2023), nelle quali non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato nel quale ricade il bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno, al fine di acquisire i titoli abilitativi alla costruzione, nonché informazioni in ordine alla perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Castel Volturno*).

Al riguardo, si rappresenta che nell'atto di compravendita Rep. n. 11478 Racc. 5102 (Registrato il 25/11/2008 all'Agenzia delle Entrate di Casoria) del notaio Dottor Silvana

Fabrocini, stipulato in data 17 novembre 2008 è indicato che l'immobile è stato realizzato *"interamente in assenza di concessione edilizia e per tale abuso sono state presentate al Comune di Castel Volturno (CE) domande di concessione edilizia in sanatoria numeri "9164" di protocollo generale in data 28 marzo 1986 e "28650" di protocollo generale in data 27 settembre 1986"*.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data 18 settembre 2023 e alle successive integrazioni trasmesse rispettivamente in data 7 novembre e 14 novembre 2023 inoltrati all'Amministrazione comunale, in data 24 novembre 2023 il Comune ha reso possibile l'accesso agli atti.

Si rappresenta che il comune di Castel Volturno, in tale occasione, ha messo a disposizione dello scrivente una cartella contenente dei documenti di cui è stato possibile, per volontà dell'Amministrazione, effettuare solamente fotografie.

Dall'esamina della documentazione acquisita, è possibile evincere quanto segue:

- la pratica protocollo generale n. 9164 del 28 marzo 1986 (presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985) è relativa al piano terra e la pratica n.28650 del 27 settembre 1986 (presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985) è relativa al piano primo;
- in data 5 dicembre 2006 con nota prot. n. 47150, [REDACTED] all'ora proprietario dell'immobile (cfr. Atto di vendita Rep. N. 13593 Racc.n.5693), richiedeva all'ufficio condono edilizio del Comune di Castelvolturno l'accorpamento delle due pratiche di condono;
- in riferimento all'anno di costruzione dell'immobile si evidenzia che nei modelli 47-85 allegati alle richieste di condono edilizio è indicato che il piano terra è stato ultimato nel 1980, mentre il primo piano nel mese di marzo del 1983.
- il suolo su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto è sottoposto ai vincoli di cui all'art. 32 della legge 47/85. Al riguardo si evidenzia con nota Prot. n. 53212 del 12/12/2007 dell'Ufficio Condono edilizio si comunicava che per il completamento della pratica di condono edilizio da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia BB.AA.CC. risultava necessario acquisire la relazione paesaggistica, atteso il vincolo cui è sottoposto il suolo su cui ricade l'immobile; in riscontro alla già menzionata nota, in data 13 febbraio 2008, veniva trasmessa la documentazione richiesta in triplice copia;
- in data 14 marzo 2008, con nota Prot. n. 11800, l'Ufficio condono Edilizio comunicava che la pratica era stata esaminata *"con esito favorevole dalla Commissione Edilizia BB.AA.CC. nella seduta del 4 marzo 2008, con verbale n. 53, a condizione che vengano rifatti gli intonaci ammalorati e riattintato l'immobile con colori chiari e tenui, compreso il muro di recinzione"* (cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Castel Volturno).



In riferimento alla documentazione richiesta in data 18 settembre 2023, che per completezza si riporta di seguito:

- a) copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
- b) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
- c) copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
- d) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- e) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
- f) certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
- g) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;

L'ufficio tecnico con pec del 28 dicembre 2023 trasmetteva una nota di riscontro (cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Castel Volturno) nella quale è riportato:

- in ordine al punto a) e b) *“dalla documentazione rinvenuta presso la scrivente Area figurano:*
  - istanza - prot. n. 09164 del 26/03/1985 - N. Progressivo 026638411 - PRATICA n. 3585/UT, inoltra-te a norma della Legge n. 47 /85 [REDACTED]
  - istanza - prot. n. 28650 del 27/09/1986 - N. Progressivo 0627598110 - PRATICA n. 8030/UT, inol-trate a norma della Legge n. 47/85 a [REDACTED]

*Le predette pratiche, riunite in un unico procedimento, riguarderebbero, come richiamato nei corrispondenti Modelli 47/85-A, fabbricato sito in località "Pesole delle Mete" -su area censita in catasto al foglio n. 19 -p.lla n. 280-c”*

- in ordine al punto c) nella predetta nota è riportato *“si riferisce che non vi sono, limitatamente al predetto immobile, titoli edilizi anche in sanatoria od altre istanze di condono edilizio, prodotte ai sensi della L. n. 47/85, della L. n. 724/94 e della L. n. 326/03, a nome dei soggetti indicati ai punti a) e b) che precedono. Non vi sono, infine, ulteriori procedimenti amministrativi di tipo edilizio, quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A, C.I.L., anche in sanatoria, sempre riferiti all'immobile interessato alla procedura a nome dei suddetti nominativi”;*
- in riferimento ai punti d) ed e) il Comune con nota integrativa Prot. n. 5759/2024 del 18/01/2024 comunica che *“non è dato sapere se relativamente all'immobile pignorato figurino o meno emesse eventuali ordinanze di demolizione (...) né se siano*



*pendenti contenziosi di tipo amministrativo” (cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Castel Volturno).*

- in ordine al punto f) l'Amministrazione comunale ha provveduto con la medesima pec a trasmettere un Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che il suolo in oggetto ricade *“all'esterno del Perimetro urbano” delimitato ai sensi dell'art.17 della Legge n. 765 del 06/08/1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972, l'attività edilizia consentita in tale ambito comunale discende dall'applicazione della normativa di cui alla Legge Regionale n. 17/82 e successi-ve modifiche ed integrazioni nonché da quella di cui all'articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001 e successi-ve modifiche ed integrazioni”* ed è sottoposto al *“vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii.”* e ricade nella perimetrazione del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) nell'ambito dell'area golenale di cui alla Fascia “A”, per cui restano salve le prescrizioni previste nelle relative *“Norme tecniche di attuazione” artt. 6,10,13,14,16,17 e gli allegati”*.

Al riguardo si rappresenta che l'adozione del P.S.D.A. è avvenuta con Delibera n. 2 del 03/03/2004, pertanto, essendo la normativa entrata in vigore successivamente alla presentazione della richiesta di condono, tale vincolo non è opponibile alla pratica di condono presentata.

Discorso analogo per il rischio sismico, posto sul territorio comunale con delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, successivamente alla data della presentazione della pratica di condono;

- in ordine al punto g) l'Amministrazione, nella nota integrativa Prot. n. 5759/2024 comunica che riguardo all'agibilità non è stata ritrovata alcuna certificazione.

Nella nota sopra indicata di riscontro, l'Ufficio tecnico rappresenta che *“il relativo perfezionamento è subordinato in via generale:*

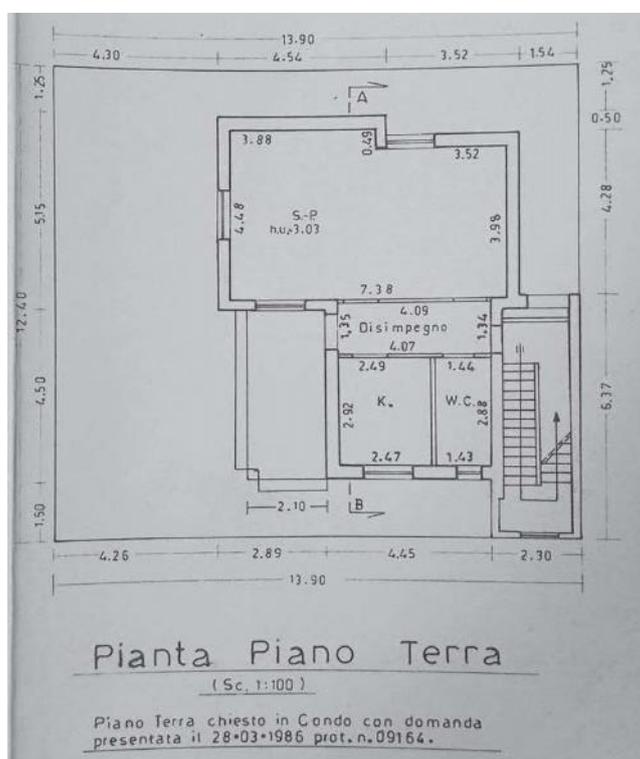
- *all'inoltro e all'esame della documentazione eventualmente ancora occorrente ed all'effettuazione degli adempimenti necessari come previsti;*
- *alla corresponsione delle somme dovute a titolo di oblazione, previa ricognizione e verifica circa la congruità di quelle già corrisposte, dei contributi di concessione, del danno ambientale e dei diritti di segreteria;*
- *ad ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione (riguardo alla eventuale presenza limitatamente alla proprietà interessata di uso civico, censo, livello ecc.). Su tale ultimo aspetto si sottolinea che da una prima verifica il terreno nell'ambito del quale è ubicato l'immobile pignorato non risulta nell'elenco di cui alla quotazione del demanio dell'anno 1881, né in quello degli ex combattenti, come individuati dalla Tav. 26.D3.3. Usi civici del P.U.C., adottato con Delibera di G.C.*



*n. 49 del 17/06/2021 e di cui alla precedente Delibera di G.C. n. 40 del 17/05/2019, di adozione delle mappature dei terreni gravati da usi civici."*

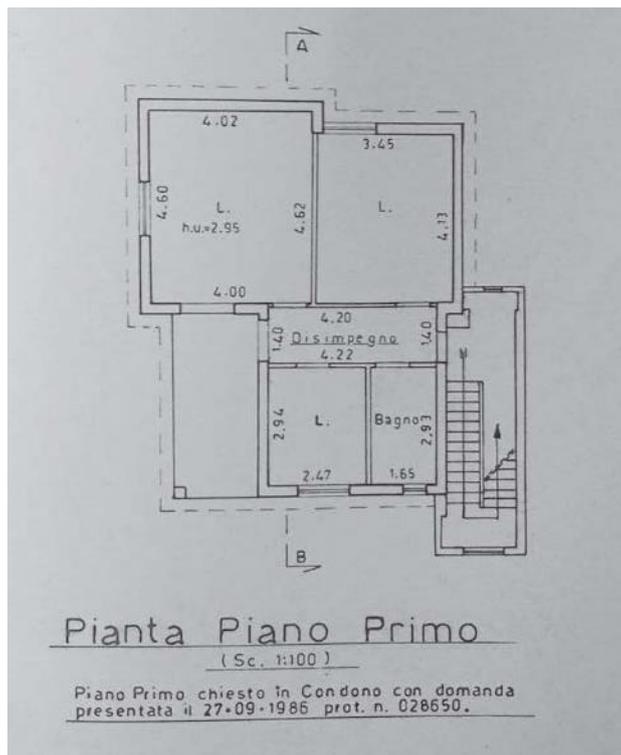
Al riguardo, si rappresenta che lo scrivente ha provveduto ad inoltrare mezzo pec apposita richiesta di certificazione circa l'esistenza o meno di usi civici sul terreno su cui insiste l'immobile pignorato alla U.O.D. della Regione Campania. Con nota prot. n. 568196 del 24/11/2023, la Regione Campania certifica che sul terreno su cui insiste l'immobile pignorato non sono presenti gli usi civici (cfr. All. 14 – Richiesta certificazione per usi civici e riscontro).

Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. Si riportano degli stralci delle tavole grafiche allegate alla richiesta di condono edilizio:



*Pianta Piano Terra allegata alla richiesta di Condono edilizio Pratiche nn. 8030/85 e 3585/85*



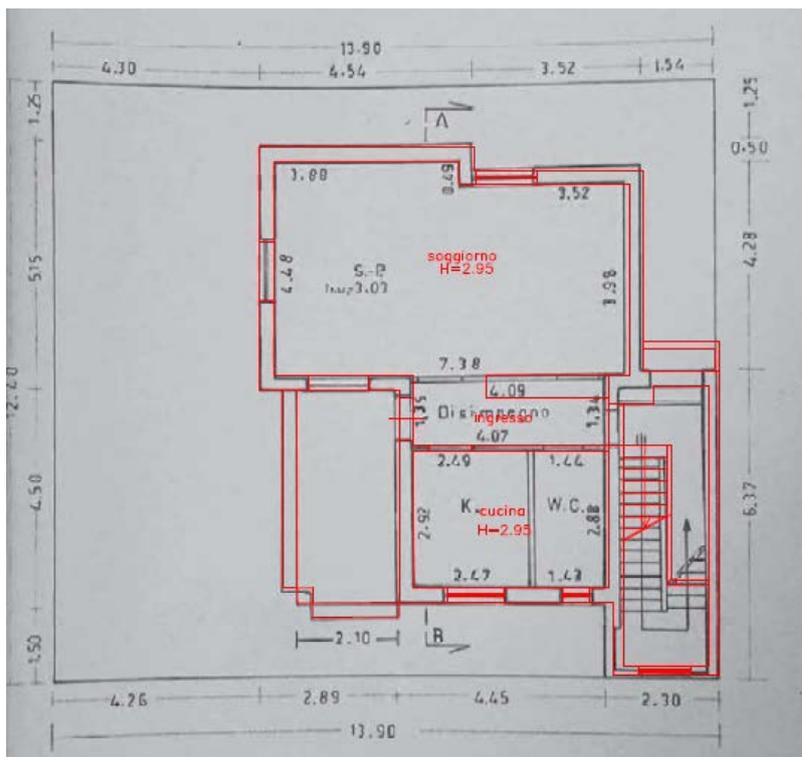


*Pianta Piano Primo allegata alla richiesta di Condominio edilizio Pratiche nn. 8030/85 e 3585/85*

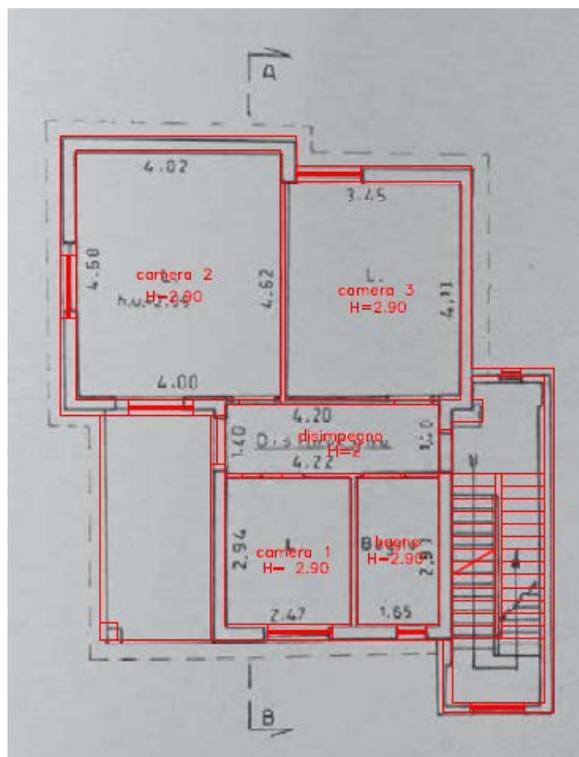
Dal confronto tra la documentazione grafica allegata alla richiesta del titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare una **sostanziale rispondenza** tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici presentati agli uffici comunali, ad eccezione di alcune lievi difformità

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla richiesta di Condominio edilizio (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie allegata alla richiesta di condono*).





Sovrapposizione: Pianta piano terra allegata al Condomo edilizio (nero) –Pianta piano terra - Immobile rilevato (rosso)



Sovrapposizione: Pianta piano primo allegata al Condomo edilizio (nero) –Pianta piano primo - Immobile rilevato (rosso)

Al riguardo si rappresenta che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il “Ripristino dello stato dei luoghi”, ovvero per le



lavorazioni che consentono di riportare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato e consegnato agli uffici comunali; in particolare:

- eliminazione del bagno realizzato nel vano sottoscala, in quanto, oltre a rappresentare una difformità con i grafici allegati alla richiesta di titolo, non risulta sanabile poiché non presenta un'altezza utile minima per i locali di servizio di cui all'art. 1 del D.M. sanità 5 luglio 1975, che cita "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli";
- realizzazione della tramezzatura nell'attuale locale cucina per la divisione dello stesso in due locali (cucina e bagno) e installazione dei sanitari;
- realizzazione della tramezzatura (ad oggi non presente) che separa l'ingresso dal soggiorno, con l'eliminazione del presente muretto di separazione.

Per i dettagli si rimanda all'"Allegato 20 – Computo metrico dei lavori a farsi".

Al riguardo si rappresenta che i lavori di ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad € 14.640,97, valutati sulla base del prezzario della Regione Campania anno 2023. Alla luce degli effettivi prezzi di mercato, risulta realistico prevedere un ribasso sull'importo totale pari al 15%. Pertanto l'importo lavori somma a € 12.444,82 oltre iva, per complessivi € 15.182,00

\* \* \*

Alla luce dell'esito negativo della verifica dell'Amministrazione relativamente alla dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, si evidenzia che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., si quantificano di seguito gli oneri da corrispondere per il rilascio del condono edilizio laddove istruito con esito positivo, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale, che saranno detratti dal prezzo a base d'asta.

<b>Oneri di urbanizzazione</b>	2,07 €/mc	€ 1.092,17
<b>Costo di costruzione</b>	73,25 €/mq	€ 8.071,81
<b>Oneri risarcitori (Danno ambientale)</b>	-	€ 1.503,19
<b>Diritti di segreteria</b>	-	€ 620,00



**Per complessivi € 11 287,17**

\* \* \*

***QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

Come già precisato in precedenza, in occasione del primo accesso effettuato in data 05/10/2023, [REDACTED] di abitare nel bene staggito (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo, si precisa che la debitrice risulta residente nel Comune di Castel Volturno alla località Pesole delle Mele attuale via Fiume Liri II traversa n. 37 piano T e piano 1, e dunque nell'immobile pignorato, come riportato sul documento di identità visionato dallo scrivente in occasione del sopralluogo ed attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Castel Volturno (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Castel Volturno*).

\* \* \*

Per verificare quanto dichiarato [REDACTED], il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione e comodato attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Castel Volturno in data 06/10/2023 ha comunicato che: *"dalle interrogazioni compiute in Anagrafe Tributaria, [REDACTED] [REDACTED] trasmesso alcun contratto di locazione e/o comodato sull'immobile indicato"* (cfr. All. 6 - *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*)

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'immobile oggetto della presente procedura di esecutiva

\* \* \*

\* \* \*

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Si è provveduto dunque a contattare l'Avvocato Stefania Jasonna incaricato dal creditore procedente il quale ha provveduto ad inviare al sottoscritto i relativi provvedimenti di estinzione dei precedenti pignoramenti. (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie e Provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*)
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 23/03/2023) con l'attuale e con le precedenti identificazioni



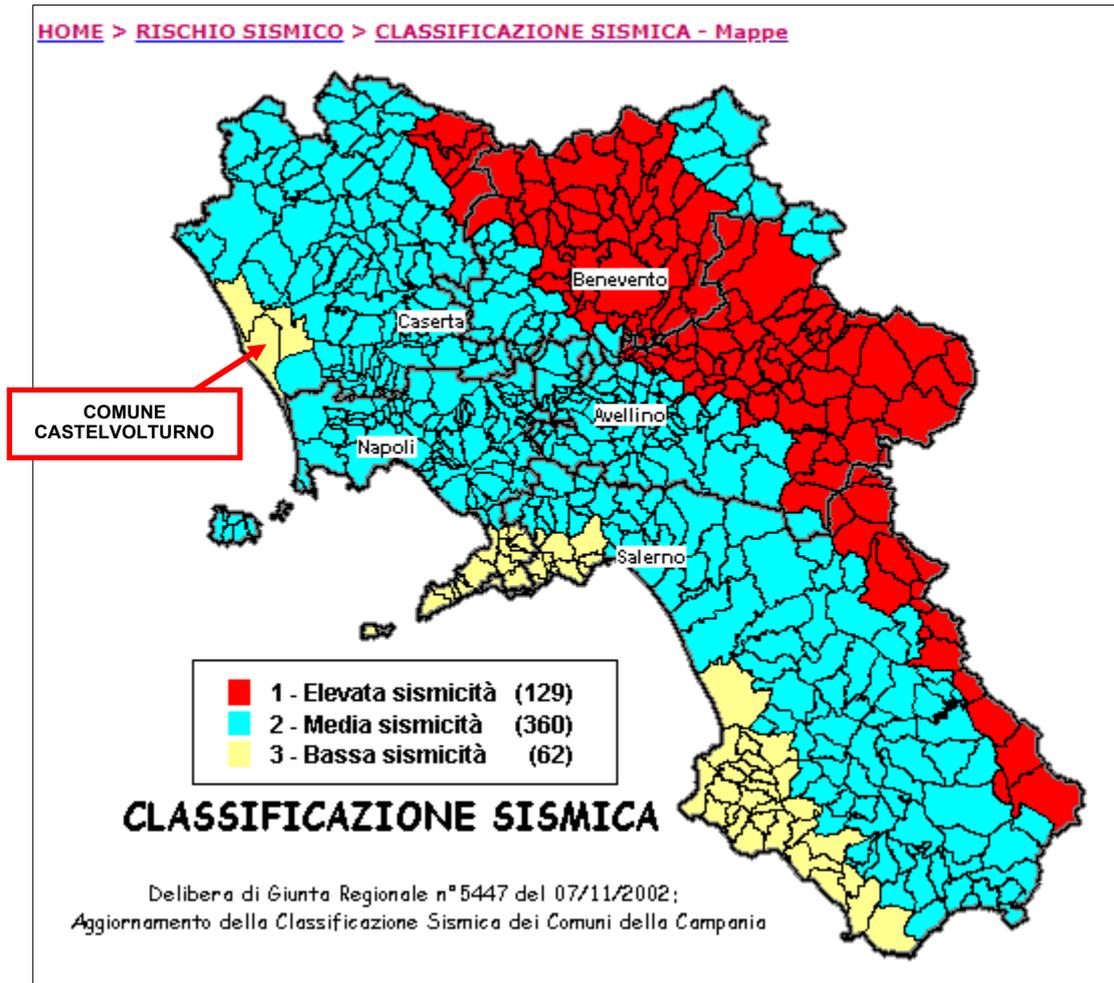
catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 - *Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:

- **il verbale di pignoramento immobili** rep. n. 750 del 10/03/2023, trascritto il 23/03/2023 ai nn. 11740/9193 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [REDACTED]
  - **il verbale di pignoramento immobili** rep. n. 1282 del 17/02/2014, trascritto il 11/04/2014 ai nn. 19424/9651 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [REDACTED]
  - **il verbale di pignoramento immobili** rep. n. 2154/2011 del 18/08/2011, trascritto il 17/10/2011 ai nn. 36247/25495 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere [REDACTED]
  - **l'ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo nascente da atto di mutuo per Notaio dott.ssa Fabbrocini Silvana rep. n. 11479/5103 del 17/11/2008, iscritta il 26/11/2008 ai nn. 53531/9107 [REDACTED]
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) sussistono **vincoli** di carattere paesaggistico, sismico e idrogeologico:
- l'area che, comprende il manufatto edificato sulla stessa, ricade nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.;
  - l'area che comprende il manufatto sulla stessa edificato, ricade altresì, in base alla perimetrazione del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni), predisposto dall' "Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno", adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con D.P.C.M. del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005, nell'ambito dell'area golenale, di cui alla "FASCIA A", compresa fra gli argini maestri del fiume Volturno ed individuata dallo stesso piano, per cui restano salve le prescrizioni previste nelle relative "Norme tecniche di attuazione", ed in particolare dagli artt. 6,10,13,14,16,17 e degli allegati;
- Nella fascia A il Piano persegue gli obiettivi di assicurare il deflusso della piena di riferimento, di garantire il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, di salvaguardare gli ambienti naturali, prossimi all'alveo, da qualsiasi forma di inquinamento, di favorire ovunque possibile l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese idrauliche e delle opere d'arte, rendendo le sponde più stabili, limitando la velocità della corrente, evitando che i materiali di deriva creino, in caso di



esondazione, ostacolo al deflusso delle acque e trasporto di eccessivi materiali solidi.

- con la Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 56 del 18/11/2002, inoltre, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III<sup>a</sup> classe del rischio sismico. La Zona 3 è caratterizzata da una bassa sismicità.



- e) non sono state rinvenute negli atti consultati e/o reperiti, **servitù attive e passive**; tuttavia, per poter accedere all'immobile è necessario attraversare la particella n.5067 del foglio 19 intestata a privati (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*). Al riguardo il Comune di Castel Volturno ha comunicato, con nota prot. n. 6112/2024 del 19/01/2024, ancorché dotata di toponomastica, confermando che la traversa è privata (Cfr. All. 10 - *Documentazione area tecnica Comune di Castel Volturno*).
- f) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative all'**ipoteca ed ai tre pignoramenti**;
- i costi necessari per l'ottenimento dell'**agibilità** mediante pratica **SCA**;
- i costi per la redazione dell'**APE**;
- i costi per il **ripristino dello stato dei luoghi** secondo pratica edilizia;
- oneri necessari per il **completamento dell'istanza di condono**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento (n. 3) e ipoteca	1.976,00 €
2	Acquisizione SCA	€ 500,00
3	Acquisizione APE	€ 200,00
4	Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi (ivato al 22%)	€ 15 182,00
5	Oneri istanza di condono	€ 11 287,17
<b>TOTALE</b>		<b>€ 29 145,17</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 14/11/2023,



apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania precisando che la particella originaria della attuale 456 era la n. 43 (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato 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, si può leggere che non è indicato il terreno distinto in catasto al foglio 19, particella originaria 43 (così come specificato dallo stesso esperto stimatore e dalla copia della nota di trascrizione n. R.P. 3560 del 1983 del Tribunale di Napoli relativa al Decreto di trasferimento del bene allegata all'istanza);*
- *nel Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO per l'Agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966 si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927, non è indicato il terreno distinto in catasto al foglio 19, particella originaria 43 (così come specificato dallo stesso esperto stimatore e dalla copia della nota di trascrizione n. R.P. 3560 del 1983 del Tribunale di Napoli relativa al Decreto di trasferimento del bene allegata all'istanza).*

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

Come dichiarato [REDACTED] dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per il bene pignorato non sussistono oneri condominiali e né tantomeno un'amministrazione condominiale trattandosi di un'unità autonoma.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

I procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

I suddetti metodi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:



- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

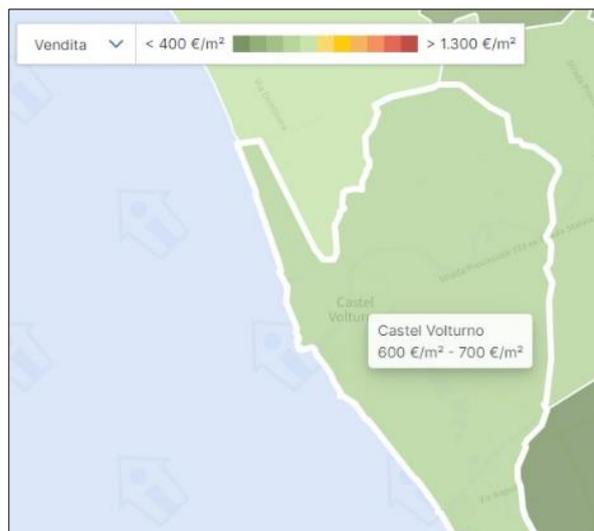
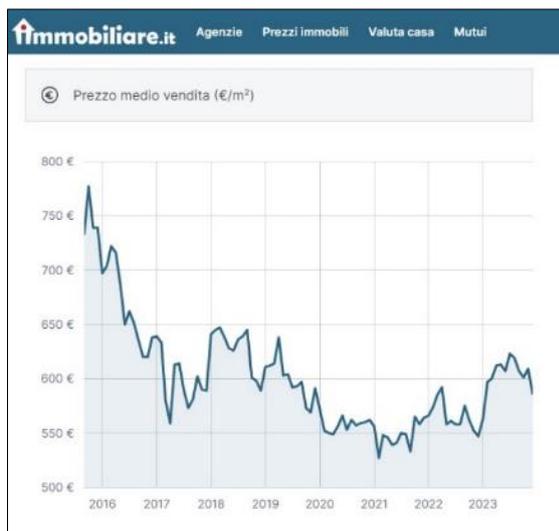
- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Castel Volturno, elaborato indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla

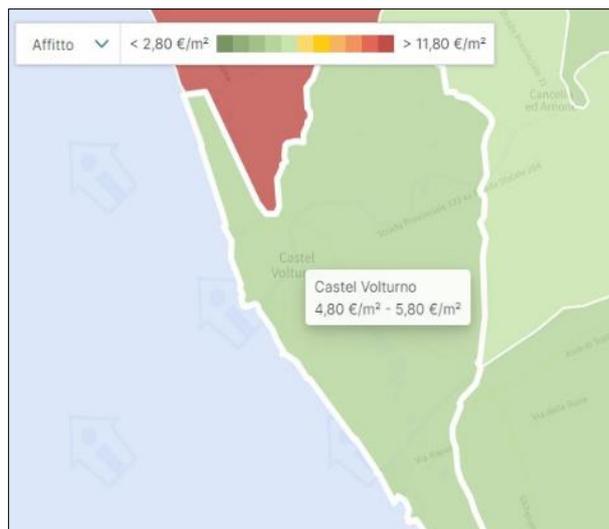
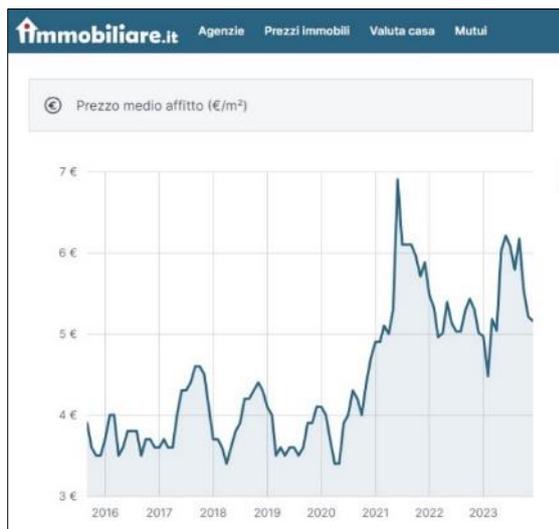


ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2016 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite.

Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi anni si è avuta una notevole riduzione dei costi degli immobili in vendita; nel 2023 c'è stata una timida ripresa del mercato ma si è attestata a valori massimi di 623 €/mq ben inferiori ai 775 €/mq del 2016 (circa il 20% in meno).



Di seguito di riporta un diagramma che riporta i valori delle locazioni, come si può evincere dal diagramma di seguito riportato il mercato delle locazioni presenta un andamento opposto a quello delle vendite. Infatti, nell'anno 2021 nel quale i valori delle compravendite sono andati a picco quelli delle locazioni sono risultati particolarmente elevati. Dal 2016, in sintesi, si assiste ad un aumento dei valori delle locazioni. Queste, con buona probabilità, sono riferite, per la maggior parte, agli immobili in prossimità della costa in quanto utilizzati per il periodo di villeggiatura.



L'immobile staggito, di contro, si trova in un'area interna, lontana dalla costa, è quindi meno interessata dalle locazioni; infatti, dalla indagine di mercato condotta per il segmento di interesse, è stato possibile reperire quasi esclusivamente compravendite. Le locazioni, rinvenute, difatti sono relative ad immobili prossimi alla fascia costiera che presenta un mercato sostanzialmente differente.

Alla luce di quanto sopra esposto per il bene staggito non è corretto eseguire la stima analitica che determinerebbe una sovrastima del bene; si procederà, pertanto, unicamente con **la stima sintetica** mediando i valori della banca dati OMI [quotazione 1], del borsino immobiliare [quotazione 2] e quelli desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari [quotazione 3].

\* \* \*

**Quotazione 1:** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A2 - Abitazioni di tipo civile**", per la quale l'OMI (I sem 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "**D10 – Periferica/BAGNARA-LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **161,41 mq**, il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 300,00 – 450,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile merito, , i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui*



all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)'' si ottiene un valore unitario pari a circa **333,75 €/mq.**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) =	0,5
K2 (livello di piano) =	0,5
K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 =	0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabili di fascia media (valore medio) in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazioni di tipo civile" (categoria catastale A2) ubicato nella zona definita "BAGNARA-LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO", risulta pari a 315,00 €/mq (Cfr. *All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari*); applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a **280,35 €/mq.**

Quotazione 3: i fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicenze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Di seguito si riporta la sintesi delle risultanze delle indagini condotte.



Vendita							
Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
	€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1 Immobiliare.it	€ 52 000,00	100	520	1,01	525	0,85	446
2 casa.it	€ 58 000,00	93	624	0,93	580	0,85	493
3 casa.it	€ 59 000,00	100	590	0,94	555	0,85	471
<b>PREZZO MEDIO</b>							<b>470,3</b>

*Quotazioni vendita*

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Alla luce di quanto sopra riportato si ha che il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, con una superficie commerciale lorda pari a **161,4 mq**, si aggira intorno a 470,30 €/mq.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, (ottenuto eseguendo la media tra le quotazioni 1, 2 e 3) per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = \text{€ } 58.300,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario, riferito alla superficie lorda, pari a circa **361,00 €/mq**.

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dal debitore);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;



- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 10%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
bene intercluso (necessità di costituire servitù)	-5 %
assenza di diritti reali e personali di terzi;	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 58.300,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	€/mq ca 361,00
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 20 %	€ 52.470,00
pratica S.C.A.	€ 500,00
Acquisizione APE	€ 200,00
Lavori di ripristino dello stato dei luoghi	€ 15 182,00
Oneri per il completamento istanza condono	€ 11.287,17
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	€ 0
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 25 300,00

**V MERCATO = € 25 300,00**

Si quantificano, inoltre, in € 1.976,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,
- si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = 22.770,00 \text{ €}$
<b>DEBITO: € 179.938,22 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di precetto)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

**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.**

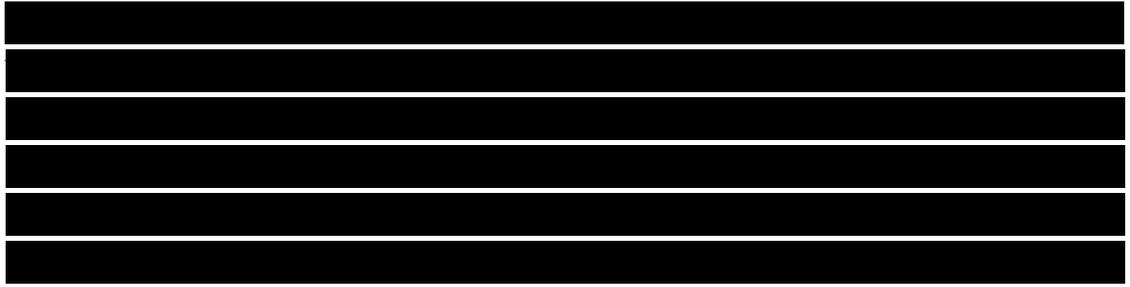
Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico [REDACTED]
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, [REDACTED].

Dagli stessi si evince che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





(Cfr. All. 12 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Napoli).



**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1**      **Verbale di accesso e foglio informativo per il debitore**
- Allegato 2**      **Certificazione notarile** del Notaio Dott. Niccolò Triecco del  
24/03/2023
- Allegato 3**      **Dati catastali**
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 19, P.IIa 280, Sub. 3, cat. A/2;
  - Visura storica N.C.T. Fg. 19 P.IIa 280;
  - Planimetria catastale Fg. 19, P.IIa 280, Sub. 3;
  - Estratto di mappa Fg. 19;
  - Visura storica N.C.E.U. Fg. 19, P.IIa 5067.
- Allegato 4**      **Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti  
pignoramenti**
- Allegato 5**      **Atti di possesso:**
- Atto di compravendita del 01/04/1984 per Notaio Giuseppe Grasso rep. n. 689.
  - Atto di compravendita del 18/12/2006 per Notaio Alfredo Limosani rep. n. 13593/5693;
  - Atto di compravendita del 04/10/2007 per Notaio Alfredo Limosani rep. n. 14166/6063.;
  - Atto di compravendita del 17/11/2008 per Notaio Silvana Fabbrocini rep. n. 11478 racc. n. 5102;
- Allegato 6**      **Richiesta all’Agenzia delle Entrate in merito a contratti di  
locazione esistenti e relativo riscontro**
- Allegato 7**      **Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell’ortofoto con mappa catastale;



- Aerofotogrammetria;
  - Cartografia Open Demanio – Agenzia del Demanio;
  - Cartografia Agenzia delle Entrate.
- Allegato 8 Rilievo planimetrico dell'immobile**
- Allegato 9 Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici**
- Allegato 10 Documentazione Area Tecnica Comune di Castel Volturno**
- Riscontro Comune di Castel Volturno;
  - Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - Richieste di condono n. 3585/85 acc.ta n. 8030/85;
  - Modelli 47-85 allegati alle richieste di condono.
- Allegato 11 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Castel Volturno (CE)**
- [REDACTED]
  - [REDACTED]
- Allegato 12 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Napoli**
- Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 14 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 15 Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale**
- Allegato 16 Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro**
- Allegato 17 Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie allegate alla richiesta di condono**
- Allegato 18 Riferimenti per coefficienti mercantili**
- Allegato 19 Banca dati quotazioni immobiliari**
- OMI (I semestre 2023 – ultimo aggiornamento);
  - Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (dicembre 2023);
  - Annunci immobiliari vendita;
- Allegato 20 Computo metrico estimativo dei lavori a farsi**



**Allegato 21 Prove delle spedizioni della relazione peritale, al procuratore  
legale del creditore procedente, al custode ed agli esecutati**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 60 pagine (1 facciata) oltre n. 21 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 1/08/2023, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi  
