



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E N. 359/2019

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

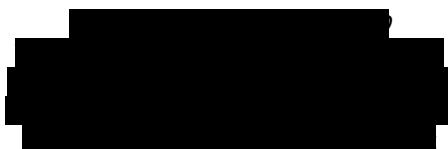
Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO

Esperto Stimatore

[REDACTED]

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	6
Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale.....	9
Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato	30
Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto.....	34
Risposta al quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà	38
Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica.....	40
Risposta al quesito n. 7: stato di possesso attuale dell’immobile	43
Risposta al quesito n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	44
Risposta al quesito n. 9: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale	46
Risposta al quesito n. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	46
Risposta al quesito n. 11: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.....	47
Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene	49
Risposta al quesito n. 13: valutazione di quota indivisa	51
Risposta al quesito n. 14: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale.....	52
Conclusioni - Scheda Sintetica	52
ALLEGATI:.....	55



PREMESSA

Con provvedimento del 28.12.2020, notificato in data 31.12.2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elmelinda MERCURIO nominava la sottoscritta - [REDACTED]

[REDACTED] - Esperto Stimatore nel procedimento **N. 359/2019 RGE**, accettando l'incarico con giuramento di rito depositato in data 05.01.2021.

Il procedimento n. 359/2019 RGE è stato promosso da [REDACTED]

[REDACTED], per il mancato pagamento della somma residua di € 106.335,84, in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 15.03.2006 a rogito del notaio in Napoli [REDACTED], rep. n. 92667 e racc. n. 32314 registrato a Napoli il 17.03.2006 al numero 2822/1T.

Il Giudice concedeva alla scrivente termine fino a 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 23/06/2022 (a seguito di rinvio delle udienze del 07.04.2022 per richiesta proroga CTU, del 11.01.2021 in quanto non era stato possibile effettuare il sopralluogo e dell'udienza del 10.06.2021 a causa dell'emergenza sanitaria da COVID-19 e per sospensione della procedura ex art. 54 ter L. 27/20), per il deposito della relazione di stima e per l'invio della copia alle parti.

Il bene oggetto di pignoramento sito nel **Comune di Castel Volturno (CE), località Ischitella** alla via Pietro Mascagni n. 21 già Via Privata, **di proprietà degli esecutati**

[REDACTED] è una:

- ✓ **Soluzione indipendente ad uso residenziale costituita da piano seminterrato, terra, rialzato, primo e terrazzo piano di copertura. Il bene è identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al foglio 49, p.lla 1534, sub 4, categoria A/2, vani 7, superficie catastale totale 166,00 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 148,00 mq.**

[REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'accettazione dell'incarico, entro i sette giorni dalla data di notifica del decreto di conferimento dello stesso, la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali mediante l'esame di tutta la documentazione di cui agli atti giudiziari e depositando, nei successivi trenta giorni, il modulo per il "Controllo Documentazione".

In dettaglio, sono state svolte le seguenti operazioni:

- ✓ **In data 29.01.2021, sopralluogo**, congiuntamente al Custode [REDACTED], presso il bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pietro Mascagni n. 21, identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al **Foglio 49, P.IIa 1534, sub 4** durante il quale non è stato possibile effettuare rilievo metrico e fotografico per sospensione della procedura ex art. 54 ter L. 27/20 (cfr. allegati n. 1);
- ✓ **In data 08.11.2021, sopralluogo** congiuntamente al Custode [REDACTED] durante il quale si prendeva atto della consistenza del bene e veniva eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico (cfr. allegati n. 1, 2 e 3);
- ✓ Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento dell'incarico sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno, l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di Castel Volturno (CE), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta, gli operatori immobiliari di zona.

RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei tali da non consentire il proseguimento della procedura di pignoramento. **Il creditore ha depositato certificazione notarile, del 16.12.2019**, del Dott. [REDACTED], Notaio in Messina, riferita al bene oggetto di pignoramento, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento stesso (12.12.2019 al n. 41730 del Registro Generale e al n. 32322 del

[REDACTED]

Registro Particolare) e riporta le iscrizioni e trascrizioni contro. Nello specifico, la certificazione copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento con atti di acquisto derivativo (compravendite) con il quale i [REDACTED] [REDACTED] acquistavano il bene de quo ciascuno per il diritto di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto di pignoramento. Le visure, ipotecaria e catastale, e la planimetria catastale sono state reperite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del territorio Ufficio Catasto Caserta (cfr. allegato n. 4).

Il creditore non ha depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine e il certificato di residenza storica che la scrivente CTU ha reperito presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Castel Volturno.

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, 1/3; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/3; 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 1/3 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

[REDACTED]

corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

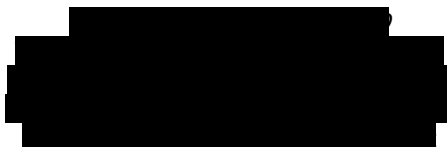
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad



esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Risposta al Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto di pignoramento

L'oggetto del pignoramento è la **piena proprietà** in capo ai debitori esegutati, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione con [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], **dell'immobile sito nel Comune di Castel Volturno località Ischitella alla Via Pietro Mascagni n. 21:**

- 1. immobile per civile abitazione costituito da piano seminterrato, terra, rialzato, primo e terrazzo piano di copertura** identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno al **Foglio 49, P.Illa 1534, sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 166,00 mq** (centosessantasei/00 mq), **Superficie Catastale escluso aree scoperte 148,00 mq** (centoquarantotto/00 mq), Rendita € 506,13;

Il diritto reale, piena proprietà dell'immobile pignorato, in capo ai debitori [REDACTED] per il diritto di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di 1/2, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per l'esatta individuazione del fabbricato è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari reperite sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

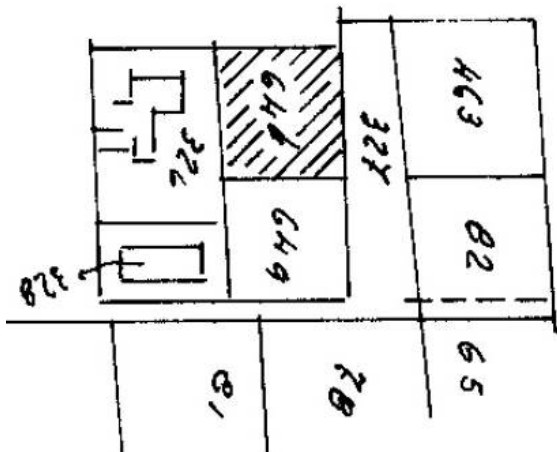
Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, di proprietà esclusiva degli esegutati ciascuno per il diritto di 1/2, si procede all'individuazione di un **LOTTO UNICO**.

[REDACTED]

Allo stato l'immobile non risulta immesso nelle mappe catastali e la particella 1534 risulta ancora identificata con la particella 64. L'immobile oggetto del presente pignoramento è stato realizzato sulla particella 64b come rappresentato nella vecchia mappa catastale che si riporta. Per una precisa individuazione e indicazione dell'immobile si riporta anche la vista di google maps.

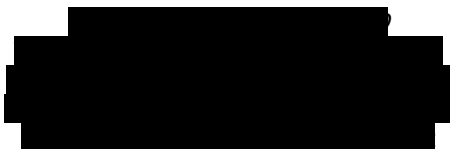


**Stralcio mappa Foglio 49, p.lla 1534 ancora individuata con la particella 64
Fabbricato non immesso in mappa**



Stralcio vecchia mappa catastale.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato sulla particella 64b come risulta anche dagli atti di compravendita nel ventennio.



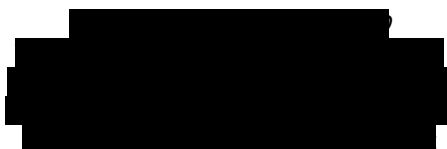


**Comune di Castel Volturno (CE), località Ischitella via Mascagni n. 21
Vista dell'Immobile oggetto di pignoramento Foglio 49, p.IIa 1534, sub. 4
L'immobile è stato edificato sulla particella identificata ai terreni come p.IIa 64, in
particolare sulla p.IIa 64b come identificata sulla vecchia mappa catastale riportata
anche nella planimetria catastale dell'immobile.**

I confini del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Castel Volturno (CE), località Ischitella alla Via Pietro Mascagni n. 21, sono così individuati:

1. A Nord-Est con Via Pietro Mascagni e altra u.i.u. della particella 1534 (ex 64b);
2. A Nord-Ovest con Via Pietro Mascagni e fabbricato foglio 49, p.IIa 326;
3. A Sud-Ovest con fabbricato foglio 49, p.IIa 326 e altra u.i.u. della particella 1534 (ex 64a);
4. A Sud-Est con altre u.i.u. della particella 1534 (ex 64b e 64aa).

Allo stato attuale sulla particella 1534 (ex 64) insistono n. 5 unità immobiliari (oltre il sub. 4 oggetto di pignoramento vi sono i subb. 1, 2, 3 e 5 intestati ad altre ditte).



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al Quesito n. 2: elenco dei beni componenti il lotto e descrizione materiale

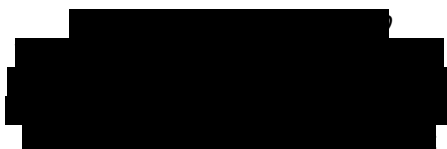
Il **LOTTO UNICO** individuato è costituito da una unità immobiliare, di **proprietà** degli esecutati Sigg. XXXXXXXXXX, ciascuno per il diritto di proprietà di 1/2, sito nel Comune di Castel Volturno, località Ischitella alla via Pietro Mascagni n. 21, così individuato catastalmente:

1. **Immobile per civile abitazione piano seminterrato, rialzato/terra, primo (che risulta ammezzato rispetto al rialzato) e terrazzo piano di copertura, identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno al Foglio 49, P.Illa 1534, sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 166,00 mq (centosessantasei/00 mq), Superficie Catastale escluso aree scoperte 148,00 mq (centoquarantotto/00 mq), Rendita € 506,13;**



**Comune di Castel Volturno (CE), località Ischitella via Mascagni n. 21
Vista dell'Immobile oggetto di pignoramento Foglio 49, p.Illa 1534, sub. 4
L'immobile è stato edificato sulla particella identificata ai terreni come p.Illa 64, in particolare sulla p.Illa 64b come identificata sulla vecchia mappa catastale riportata anche nella planimetria catastale dell'immobile.**

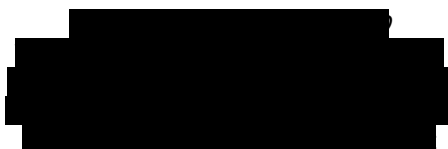
Il bene oggetto di pignoramento, facente parte del lotto unico individuato, è costituito da un fabbricato per civile abitazione caratterizzato da due livelli fuori



terra che si sviluppano in pianta in porzioni di fabbricato sfalsate a quote differenti ed è situato nel Comune di Castel Volturno (CE), Località "Ischitella", alla Via Pietro Mascagni n. 21, strada accessibile direttamente dalla Via Domitiana al Km 40+300. L'immobile è inserito in una zona periferica di Castel Volturno in prossimità della pineta, a circa un chilometro dal mare e in prossimità del Lago Patria.

La zona è caratterizzata essenzialmente da fabbricati per civile abitazione abbastanza omogenei nella tipologia con al massimo due piani fuori terra in discreto stato conservativo. Le attività commerciali, negozi di prima necessità e servizi quali chiesa, uffici postali, farmacie e banche non sono raggiungibili a piedi ma trovandosi proprio a ridosso della Via Domitiana possono essere raggiunti in macchina in pochi minuti.

Il fabbricato fu realizzato negli anni 80 con struttura portante in cemento armato e muratura e solai in latero cemento. Al fabbricato si accede dalla via Pietro Mascagni in corrispondenza del civico n. 21. All'ingresso, in posizione nord-ovest, è presente un cortile di proprietà esclusiva. Al piano rialzato, posto a quota pari a circa 1,30 m, si accede per mezzo di una rampa scale presente nel cortile. Il suddetto piano è costituito da angolo cottura e cucina/soggiorno. Dalla cucina/soggiorno è possibile, per mezzo della scala interna, da un lato scendere al piano terra posto a quota +0,80 e dall'altro salire al piano primo posto a quota pari a circa +3,25. Il piano terra e il primo sono ammezzati rispetto al rialzato che è il piano per accedere all'interno immobile. Dal piano primo, per mezzo dell'ultima rampa scale, si accede infine al terrazzo piano di copertura del piano rialzato. E' inoltre presente il piano seminterrato, a quota pari a circa -1,65 m, costituito da un vano unico di altezza pari a 2,70, in cui è presente anche il camino. Il suddetto piano ha anche accesso all'esterno, per mezzo di una rampa scale, sulla porzione di cortile di proprietà esclusiva posto a nord-est a quota 0,00. Il piano terra, è costituito da due vani e un bagno, ma non ha le caratteristiche dell'abitabilità in quanto l'altezza interna è pari a 2,20, sebbene uno dei due vani, allo stato è utilizzato come camere da letto. Il piano rialzato, di altezza interna pari a 2,70, è destinato a soggiorno/cucina e da un angolo cottura ricavato sul terrazzo che è stato trasformato in un vano chiuso mediante la posa in opera di infissi/veranda. Il piano primo, con altezza media di 2,70 m, è costituito da due camere e un bagno.

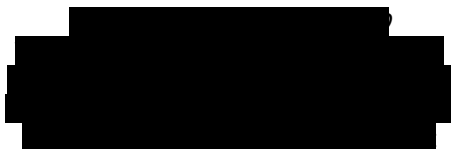


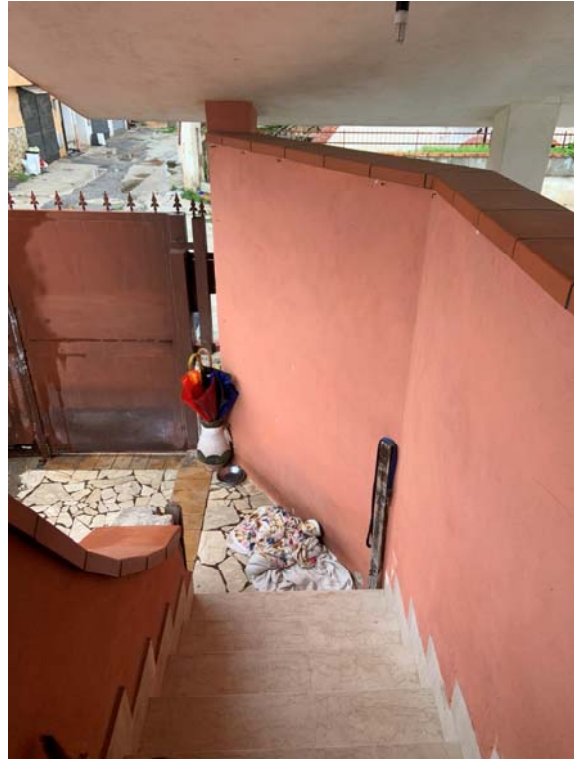


Vista dalla Via Mascagni in direzione rispettivamente pineta e Via Domitiana



Vista del cortile posto a nord-ovest di proprietà esclusiva

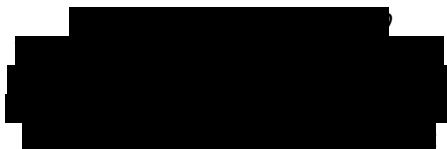


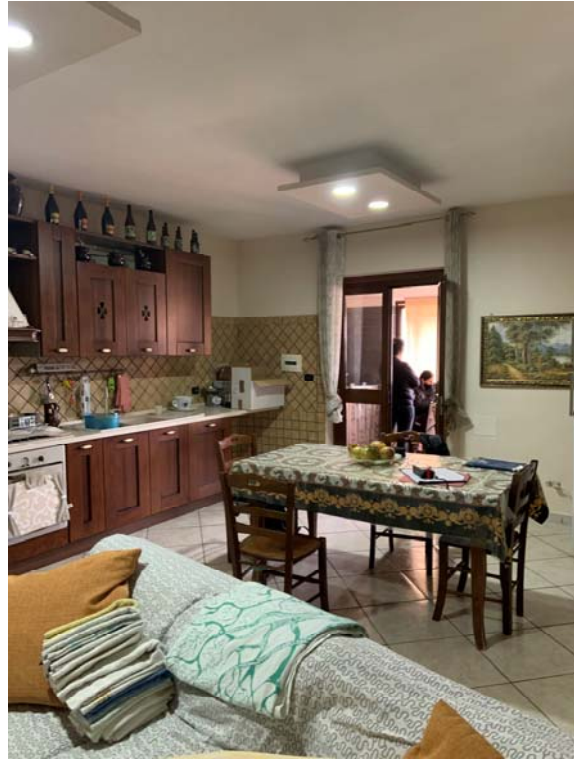


Rampa scale su prospetto nord-ovest di accesso al piano rialzato



Terrazzo al piano rialzato trasformato in vano chiuso mediante infissi/veranda

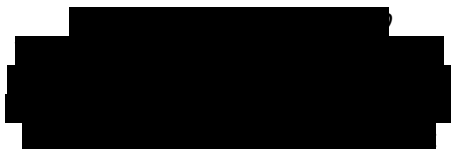




Piano rialzato soggiorno/cucina



Piano rialzato soggiorno/cucina

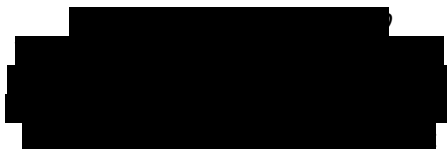




Piano rialzato soggiorno/cucina



Rampa di accesso al piano terra a quota +0,80 dal soggiorno/cucina e vano 1 p.t.

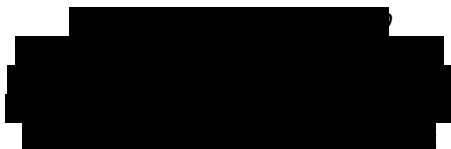




Vano 1 piano terra



Vano 2 piano terra

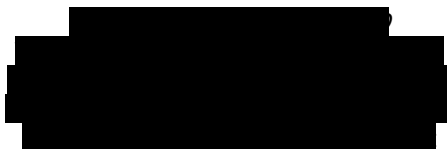




Bagno piano terra

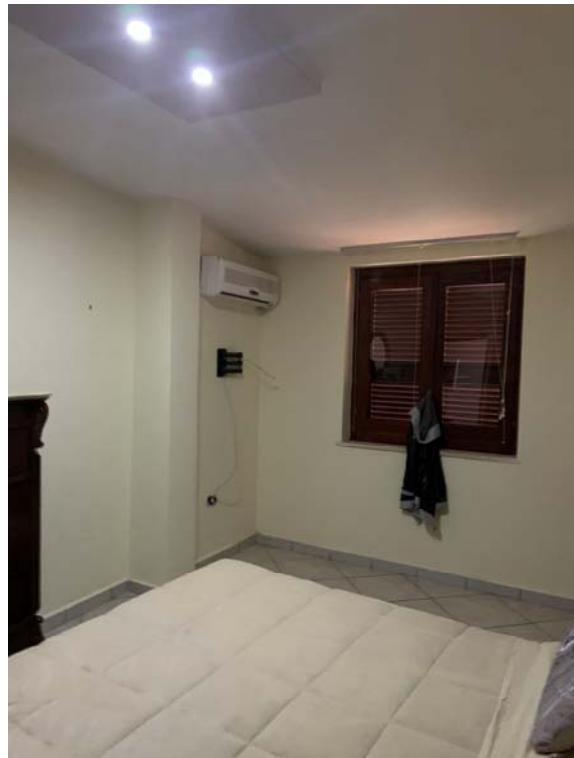


Balcone piano terra

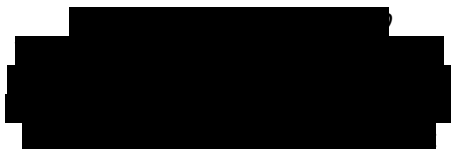




Rampa di accesso al piano primo dal soggiorno cucina



Piano primo Camera 1

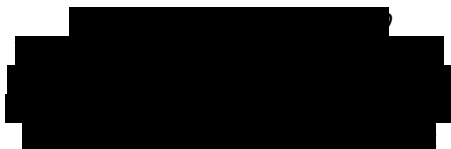




Piano primo Camera 1



Piano primo Camera 2

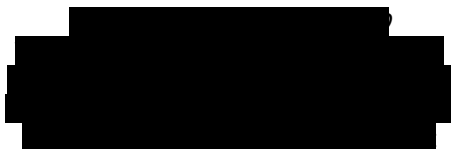




Piano primo Camera 2



Piano primo Bagno

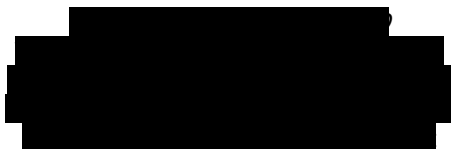




Rampa di accesso al terrazzo piano di copertura del piano rialzato



Terrazzo piano di copertura del piano rialzato

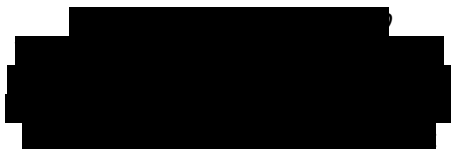




Terrazzo piano di copertura del piano rialzato



Accesso al piano seminterrato rispettivamente dall' interno del piano terra e dal cortile esterno posto a nord-est

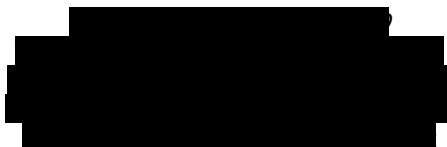




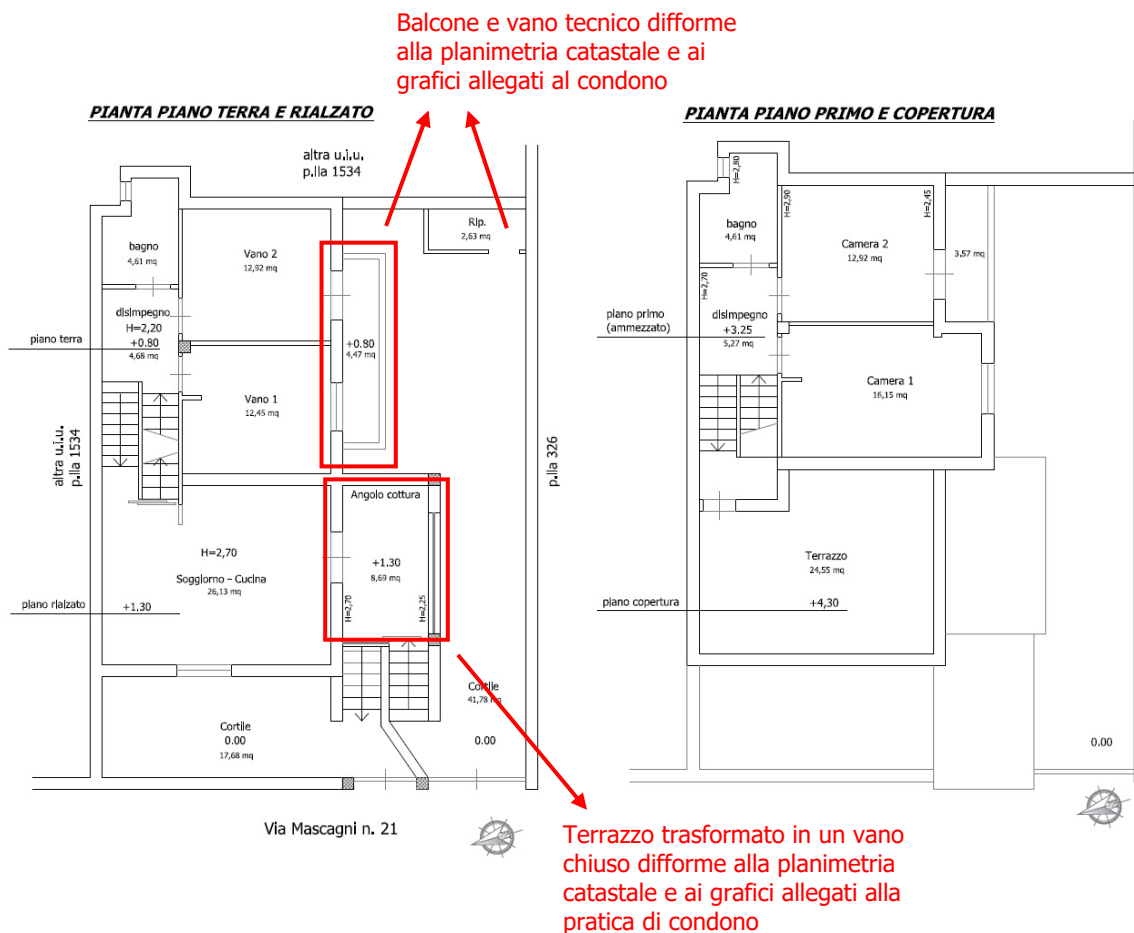
Piano seminterrato



Vista del cortile esterno lato nord-est



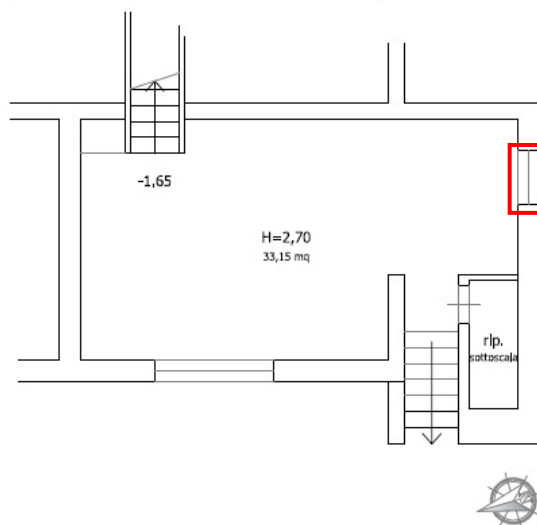
Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla pratica di condono edilizio n. 9865/85 ai sensi della legge 47/85 (ancora in corso di definizione) relativamente alla presenza di un balcone in corrispondenza dei vani del piano terra che prospettano sul cortile lato nord/ovest e al vano tecnico nel cortile, e al piano rialzato in quanto il terrazzo è stato trasformato in un vano chiuso per mezzo di infissi installati sul lato nord (di accesso al vano) e sul parapetto lato ovest, mentre la finestra presente sulla parete lato sud è stata chiusa e in corrispondenza di detta parete è stato realizzato l'angolo cottura. La finestra presente al piano seminterrato, sul prospetto nord-ovest, invece risulta rappresentata nella planimetria catastale ma non nei grafici allegati al condono edilizio ancora in corso di definizione.



Pianta piano terra/rialzato e primo/terrazzo copertura stato dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate sia rispetto alla planimetria catastale che ai grafici allegati alla pratica di condono - Foglio 49, p.lla 1534, sub. 4



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Finestrino rappresentato nella planimetria catastale ma non nei grafici allegati alla pratica di condono

Pianta piano seminterrato stato dei luoghi

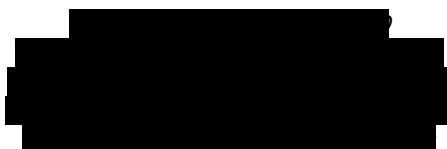
Foglio 49, p.lla 1534, sub. 4

Il piano terra, costituito da due vani e un bagno oltre disimpegno, non ha le caratteristiche dell'abitabilità in quanto l'altezza interna è pari a 2,20 m, e presenta una superficie calpestabile non residenziale pari a circa 35 mq oltre il balcone su prospetto nord-ovest pari a circa 4,5 mq.

Il piano rialzato, abitabile con altezza interna pari a 2,70 m, è caratterizzato dal soggiorno-cucina con superficie utile pari a circa 26,13 mq. Il terrazzo del piano rialzato, allo stato trasformato in un vano chiuso, con incremento di superficie volumetrica non conforme urbanisticamente, ha una superficie di circa 8,70 mq.

Il piano primo abitabile di altezza interna media pari a 2,70 m, costituito da due camere e un bagno oltre disimpegno, ha una superficie utile di 38,95 mq oltre il balcone sul prospetto nord-ovest di circa 3,57 mq.

Il terrazzo di copertura del piano rialzato ha una superficie non residenziale di circa 24,55 mq mentre la corte esterna di proprietà esclusiva ha uno sviluppo di 41,78 mq sul lato nord-ovest e 17,68 mq sul lato nord-est. Nella corte lato nord-ovest è stato inoltre realizzato un vano tecnico di superficie pari a circa 2,60 mq con altezza media inferiore a 2,00 m allo stato non conforme urbanisticamente e non rappresentato nei grafici allegati al condono edilizio ancora in corso di definizione.

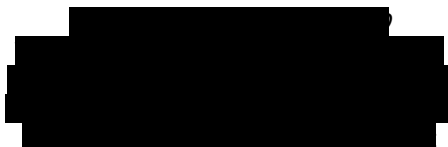


Lo stato di manutenzione dell'immobile, internamente, presenta caratteristiche differenti ai vari piani: migliore al piano rialzato e primo rispetto al piano terra e seminterrato dove si evidenziano infiltrazioni e macchie di umidità. Le finiture sono complessivamente di media-bassa qualità risalenti, in buona parte, all'epoca di realizzazione del fabbricato, ad eccezione del piano rialzato in cui è evidente un intervento di manutenzione più recente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, porte interne in legno e vetro, infissi esterni in legno con vetro singolo tipici degli anni 80 ad eccezione di quello del soggiorno/cucina al piano rialzato in PVC con vetro camera. Sono inoltre presenti in corrispondenza degli infissi del piano terra e primo le romane esterne sempre in legno e risalenti all'epoca della costruzione. Relativamente agli impianti, sono presenti i condizionatori utilizzati sia per riscaldamento che raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo degli scaldini elettrici installati nei due bagni, la cucina è alimentata con bombole GPL è presente, inoltre, l'impianto TV digitale e l'impianto telefonico e citofonico.

Più degradato è lo stato di manutenzione esterno vista la presenza di infiltrazioni di acqua, macchie di umidità di risalita e distacchi di intonaco come si evince dalle foto sopra riportate.

L'immobile pignorato NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per l'acquisizione dello stesso, che sarà detratto dal valore di mercato per la determinazione del prezzo a base d'asta, si stima pari a € 250,00.

Con riferimento allo stato dei luoghi si riportano le indicazioni relative alla superficie lorda comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne escluso parti scoperte, e la superficie utile interna (superficie calpestabile escluso tramezzi e tompagni), la superficie del terrazzo, dei balconi e della corte esclusiva rispetto alle quali sarà poi determinata la superficie commerciale.



Piano terra non abitabile

Superficie lorda: mq 40,81

Superficie calp. s.n.r.: mq 34,66

H=2,20 m

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
Piano terra non abitabile indicazione delle superfici non residenziali		
Vano 1	12,45 mq	2,20 m
Vano 2	12,92 mq	2,20 m
Disimpegno	4,68 mq	2,20 m
Bagno	4,61 mq	2,20 m
Balcone	4,47 mq	

Piano rialzato e cortile

Superficie lorda: mq 53,50

Superficie utile: mq 26,13

H=2,70 m

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
Piano rialzato e cortile		
Soggiorno/cucina	26,13 mq	2,70 m
Terrazzo (trasformato in un vano chiuso)	8,69 mq	Hm=2,50 m
Vano scala interno	6,30 mq	2,20 m
Cortile lato nord-ovest e nord-est	59,46 mq	

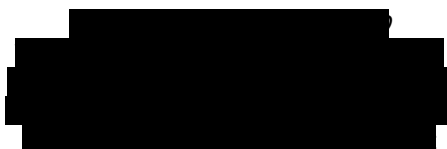
Piano primo

Superficie lorda: mq 46,23

Superficie utile: mq 38,95

Hm=2,70 m

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
Piano primo		
Camera 1	16,15 mq	Hm=2,70 m
Camera 2	12,92 mq	Hm=2,70 m
Disimpegno	5,27 mq	Hm=2,70 m
Bagno	4,61 mq	Hm=2,70 m
Balcone	3,57 mq	
Terrazzo piano copertura	24,55 mq	



Piano seminterrato

Superficie lorda: mq 48,70

Superficie utile: mq 26,13

H=2,70 m

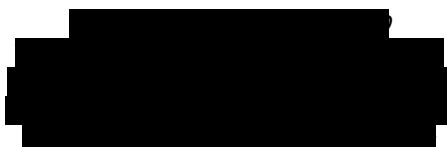
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE E INDICAZIONI DELLE ALTEZZE		
Piano seminterrato		
Vano unico	33,15 mq	H=2,70 m

Per determinare la **superficie commerciale vendibile**, da intendersi quale superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate relativamente alle superfici principali e a quelle definite di ornamento.

Nelle tabelle riportate si evidenziano in rosso le superfici che interessano il caso in esame:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



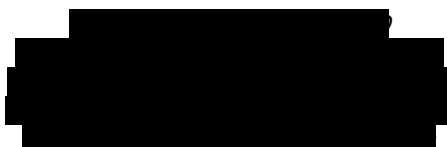
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40

Con riferimento alla presente tabella per il piano terra che è un locale accessorio collegato ai vani principali ma di altezza pari a 2,20 m si considera una incidenza del 30%.

La superficie commerciale risulta pari a:

Descrizione	Incidenza	Sup. effettiva lorda	Sup. Commerciale
Sup. lorda piano terra comprensiva dei muri perimetrali	30%	40,81 mq	12,24 mq
Sup. lorda piano rialzato comprensiva dei muri perimetrali	100%	54,00 mq	53,50 mq
Sup. lorda piano primo comprensiva dei muri perimetrali	100%	46,23 mq	46,23 mq
Sup. lorda piano seminterrato comprensiva dei muri perimetrali	60%	48,70 mq	29,22 mq
Terrazzo	35% fino a 25 mq eccedenza al 10%	24,55 mq	8,59 mq
Balconi	25% fino a 25 mq eccedenza al 10%	8,04 m	2,01 mq
Corte esclusiva	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	59,46 mq	3,19 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			154,98 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE arrotondata (DPR 138/98)			155,00 mq

La **superficie commerciale** del lotto unico individuato oggetto di pignoramento, costituito da appartamento piano terra/rialzato, primo/terrazzo copertura e piano seminterrato, rispetto alla quale sarà calcolato il valore di mercato è pari a **155,00 mq**.



Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

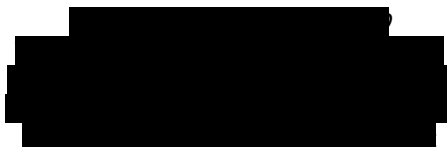
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Risposta al quesito n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

Dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia del territorio di Caserta Ufficio Catasto è risultato che (cfr. allegati n. 4) il bene oggetto di pignoramento, fabbricato con accesso indipendente costituito da piano seminterrato, terra, rialzato, primo e terrazzo piano di copertura, sito nel Comune di Castel Volturno (CE) località Ischitella alla Via Pietro



Mascagni n. 21, costituente il lotto unico individuato è identificato all'attualità al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE):

1. **Foglio 49, P.IIa 1534, sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Sup. cat. 166 mq, sup. cat. escluso aree scoperte 148,00 mq, Rendita 506,13 €, Piano S1/T/1;**

Intestatari attuali dal 15.03.2006 sono i debitori esegutati:

- [REDACTED] e residente in [REDACTED] – Diritto di piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] e residente in [REDACTED] – Diritto di piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Per ricostruire la **storia catastale del bene** si riportano tutti i passaggi catastali intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 12.12.2019.

1. ***Detta unità immobiliare deriva dal tipo P protocollo 6072 anno 1983 giusta sostituzione riferimenti di mappa del 27.07.1983 in atti dal 11.10.1995;***
2. ***Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato al catasto terreni risulta ancora identificato con la particella 64 del foglio 49 come rappresentato nella mappa catastale riportata ai paragrafi precedenti;***

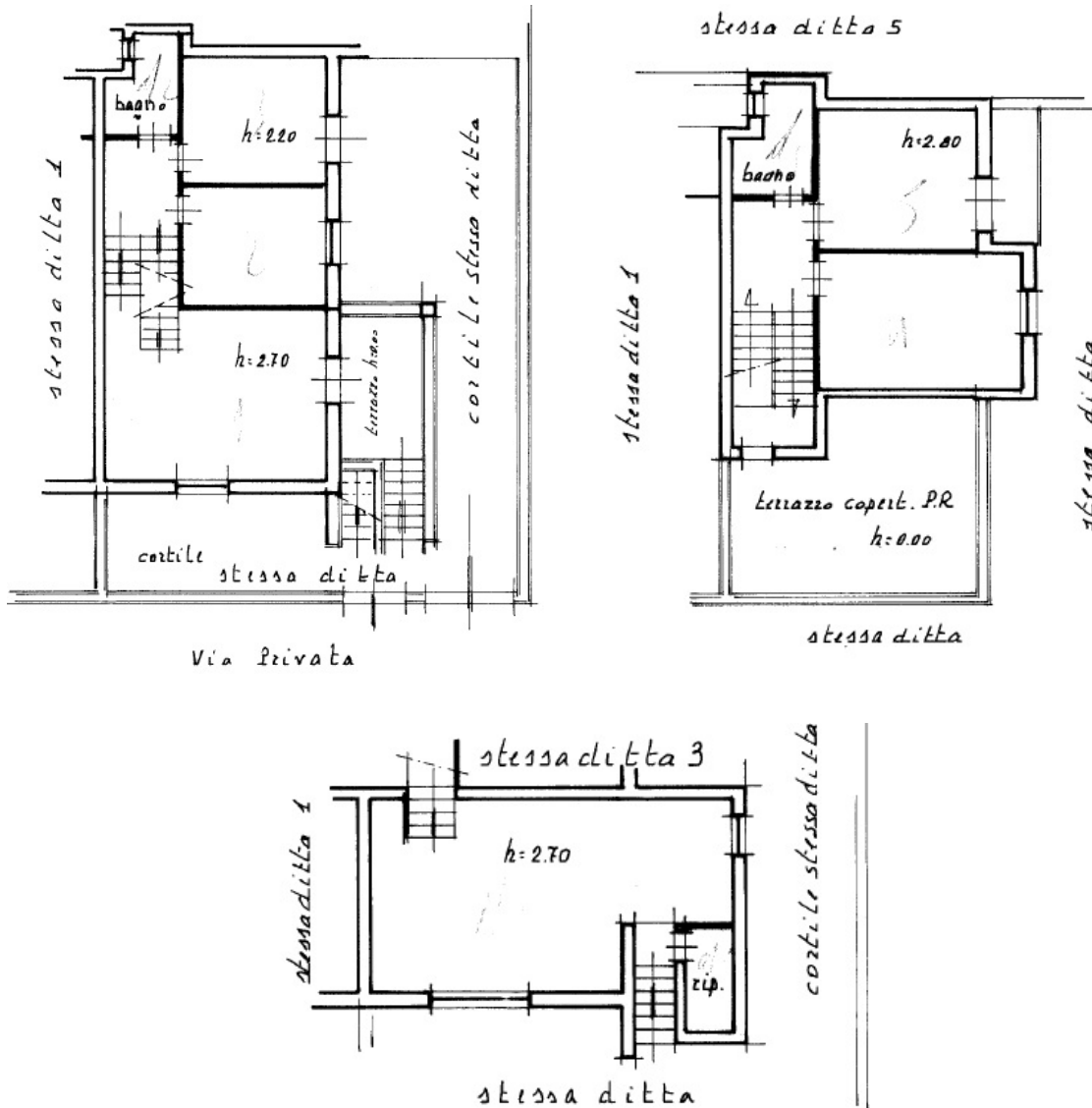
Gli intestatari nel ventennio risultanti dalle visure catastali sono:

- [REDACTED] – proprietà 1/1 fino al 15.03.2006;
- [REDACTED] – proprietà 1/1 fino al 03.10.1984.

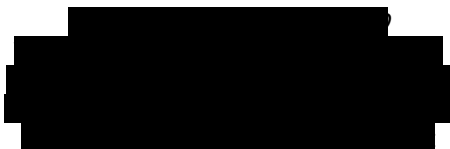
[REDACTED]

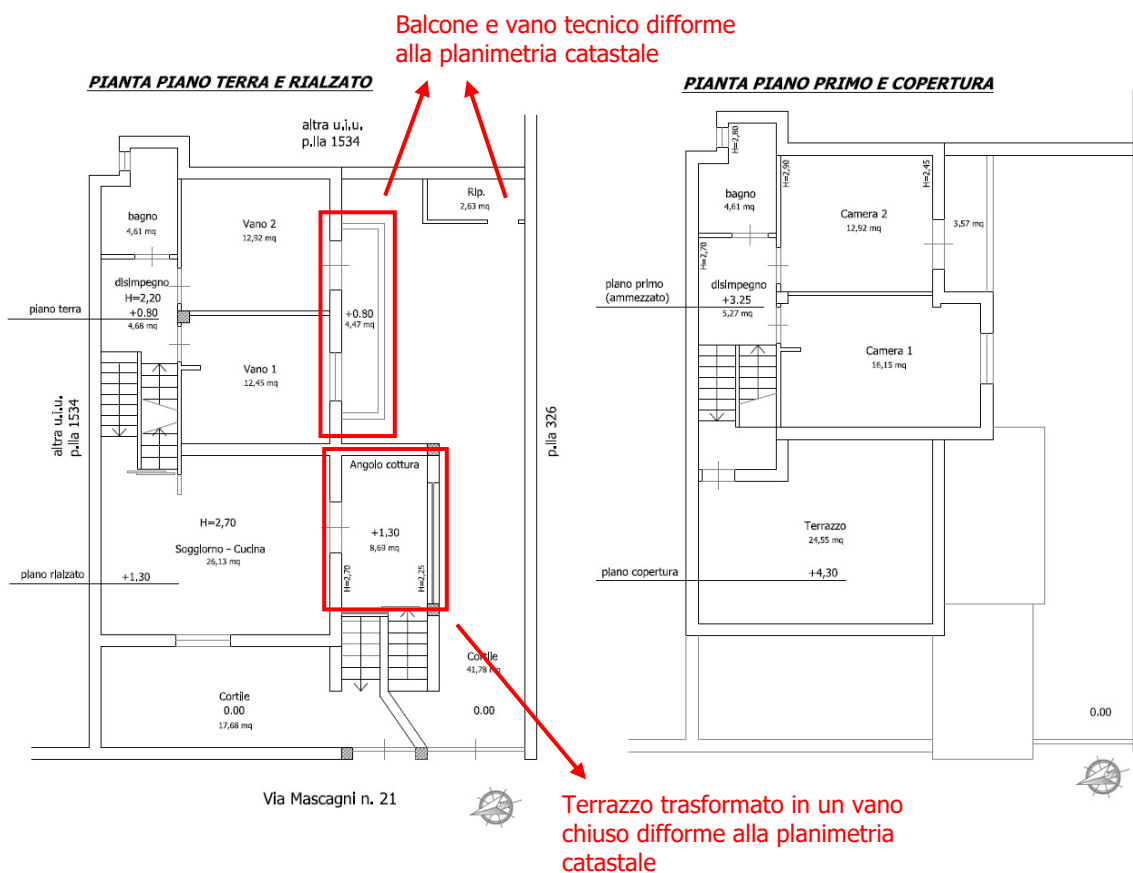
Si precisa che **vi è esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Lo stato attuale dei luoghi, come già evidenziato, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale come evidenziato nei grafici di seguito riportati.



**Planimetria catastale in atti foglio 49, p.lla 1534, sub. 4
Piano rialzato/terra – primo/terrazzo copertura - seminterrato**





Rappresentazione delle difformità presenti tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

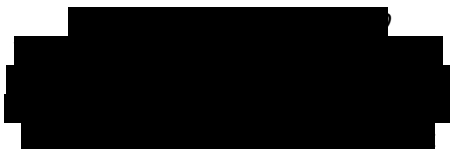
Il costo per eliminare le difformità catastali, che sarà possibile effettuare a seguito di definizione della pratica di condono n. 9865/85 e per l'immissione in mappa del fabbricato, è di € 1.000,00 (oneri catastali e spese tecniche per docfa).

Il suddetto costo sarà decurtato dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12 per la determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

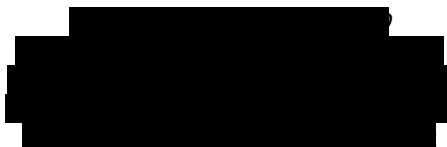
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta al quesito n. 4: Schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di soluzione indipendente costituita da fabbricato residenziale sviluppato su piano seminterrato – terra/rialzato – primo/terrazzo piano di copertura sita nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pietro Mascagni n. 21.

Il fabbricato presenta complessivamente due piani fuori terra ed è costituito da:

- piano seminterrato abitabile di superficie utile pari a circa mq 33,15 collegato agli altri piani per mezzo della scala interna e con la corte esterna sul lato nord-est per mezzo di una piccola rampa scale;
- piano terra non abitabile di altezza interna pari a 2,20 m costituito da due vani, bagno e disimpegno e balcone su prospetto nord-ovest per una superficie totale calpestabile non residenziale pari a circa 35,00 mq oltre il balcone di 4,5 mq;
- piano rialzato abitabile costituito da ingresso soggiorno di circa 26 mq oltre il vano scala interno di 6,30 mq e il terrazzo trasformato in un vano chiuso/veranda di circa 8,70 mq accessibile da corte di proprietà esclusiva di superficie pari a circa 59 mq;
- piano primo abitabile costituito da due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile di circa 39,00 mq oltre balcone di 3,60 mq e terrazzo piano di copertura di circa 25,00 mq.



Lo stato di manutenzione dell'immobile, internamente, presenta caratteristiche differenti ai vari piani: migliore al piano rialzato e primo rispetto al piano terra e seminterrato dove si evidenziano infiltrazioni e macchie di umidità. Le finiture sono complessivamente di media-bassa qualità risalenti, in buona parte, all'epoca di realizzazione del fabbricato, ad eccezione del piano rialzato in cui è evidente un intervento di manutenzione più recente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, porte interne in legno e vetro, infissi esterni in legno con vetro singolo tipici degli anni 80 ad eccezione di quello del soggiorno/cucina al piano rialzato in PVC con vetro camera. Sono inoltre presenti in corrispondenza degli infissi del piano terra e primo le romane esterne sempre in legno e risalenti all'epoca della costruzione. Relativamente agli impianti, sono presenti i condizionatori utilizzati sia per riscaldamento che raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo degli scaldini elettrici installati nei due bagni, la cucina è alimentata con bombole GPL è presente, inoltre, l'impianto TV digitale e l'impianto telefonico e citofonico. Più degradato è lo stato di manutenzione esterno vista la presenza di infiltrazioni di acqua, macchie di umidità di risalita e distacchi di intonaco.

La superficie commerciale del lotto unico è pari a 155,00 mq.

Il fabbricato confina a Nord-ovest con Via Pietro Mascagni e fabbricato foglio 49, p.lla 326, a Nord-Est con Via Pietro Mascagni e altra u.i.u. della particella 1534, a Sud-Ovest con fabbricato foglio 49, p.lla 326 e altra u.i.u. della particella 1534, a Sud-Est con altre u.i.u. della particella 1534

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al:

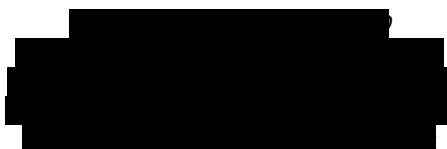
✓ **Foglio 49, p.lla 1534, sub. 4;**

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti e ai grafici allegati alla pratica di condono (ancora in corso di definizione) relativamente al balcone di piano terra, al terrazzo del piano rialzato, al vano tecnico nel cortile e al finestrino del piano seminterrato, quest'ultimo riportato nella planimetria catastale ma non nei grafici allegati al condono.

Il fabbricato NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per la redazione dello stesso si stima pari a € 250,00.

Le difformità esistenti sui luoghi possono essere sanate completando l'istanza di condono ancora in corso e ripristinando lo stato di cui ai grafici di condono relativamente al



terrazzo del piano rialzato a seguito del quale sarà possibile procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale. Si stima che il costo per ottenere la conformità urbanistica è pari a circa 8.802,30 € e quello per l'aggiornamento della planimetria catastale e l'immissione del fabbricato in mappa è pari a 1.000,00 €.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile nella determinazione del prezzo a base d'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA del Lotto Unico: € 54.000,00

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.**

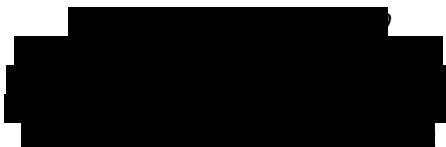
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**,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

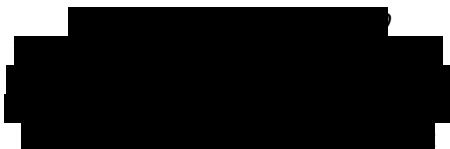
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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: Ricostruzione dei passaggi di proprietà

I passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento intervenuti tra la trascrizione del pignoramento del 12.12.2019 risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento sono (cfr. allegato n. 5):

- **15.03.2006: Atto di compravendita** per Notaio in Napoli [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. 92666, raccolta n. 32313 con il quale i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] acquistavano la piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, del bene oggetto di pignoramento dalla Sig.ra [REDACTED] trascritto il 24.03.03.2006 ai nn. 18686/9099;
- Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita in Notar [REDACTED] del **03.10.1984** trascritto il 23.10.1984 ai nn. 23087/20717 da potere di [REDACTED].

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

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

- **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).

[REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

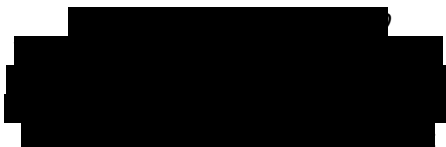
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Risposta al quesito n. 6: Verifica della regolarità urbanistica

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, fabbricato a destinazione residenziale costituito da piano seminterrato, terra/rialzato, primo/terrazzo di copertura oltre corte esclusiva sito nel Comune di Castel Volturno località Ischitella alla via Mascagni n. 21 e individuato al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al foglio 49, p.lla 1534, sub. 4 sono state effettuate dalla scrivente ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (CE).

Dalle ricerche effettuate relativamente al fabbricato oggetto del presente pignoramento sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno i seguenti titoli (cfr. allegato n. 6):

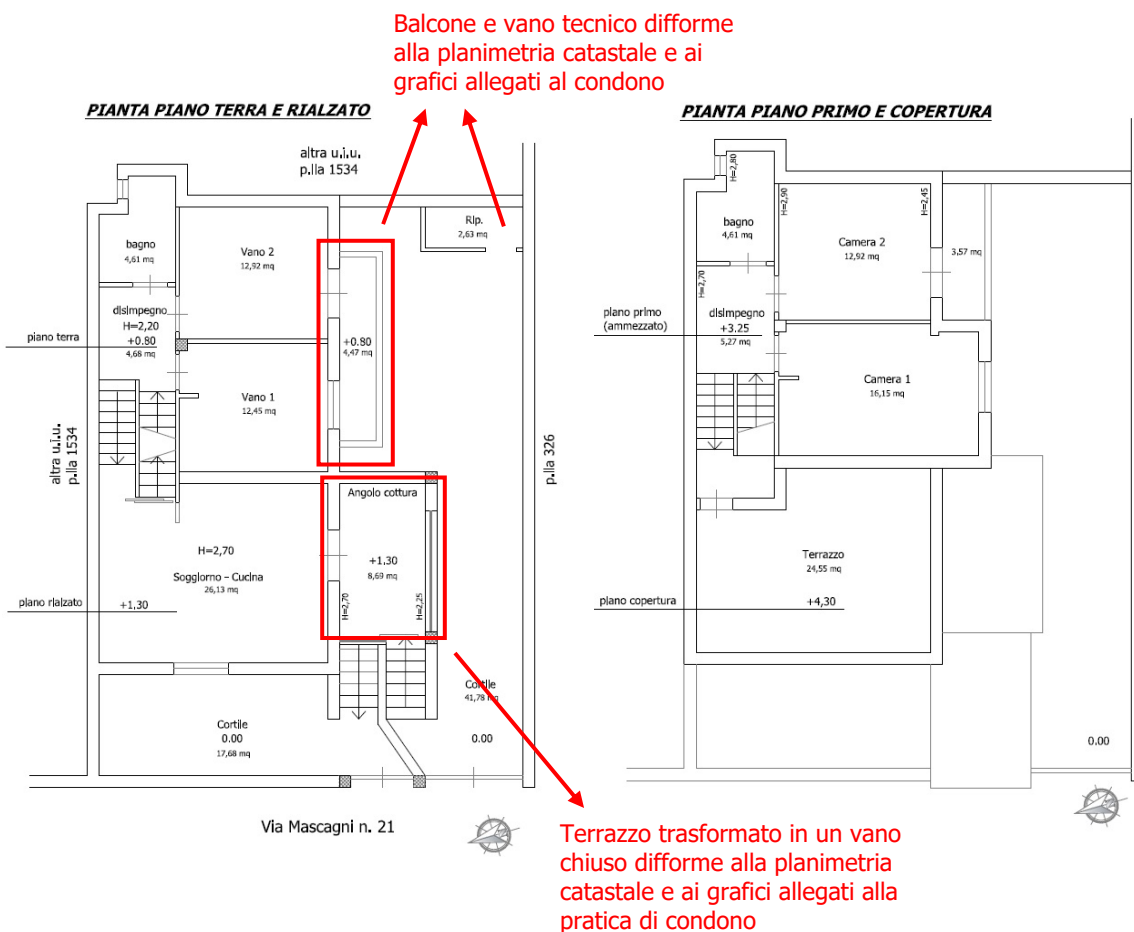
- ✓ **Concessione Edilizia n. 43/81 del 13.02.1981 intestata a [REDACTED] [REDACTED] e relativo permesso di abitabilità rilasciato in data 02.02.1982;**

[REDACTED]

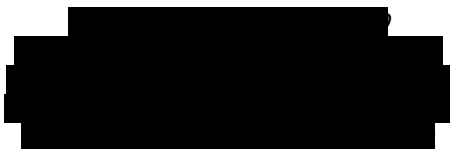
- ✓ **Istanza di condono edilizio pratica n. 9865/85 ai sensi della Legge 47/85 ancora in corso di definizione corredata di nulla osta del 03.10.2006 ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativamente al vincolo Paesistico Ambientale**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono si riscontrano le seguenti difformità:

1. Al piano seminterrato non risulta rappresentato il finestrino lungo il prospetto nord-ovest;
2. Non è rappresentato il balcone al piano terra lungo il prospetto nord-ovest e il vano tecnico nel cortile;
3. Al piano rialzato il terrazzo è stato trasformato in un vano chiuso/veranda con ulteriore incremento volumetrico.



Rappresentazione delle difformità sugli elaborati rappresentativi dello stato dei luoghi



Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno relativamente alla suddetta pratica n. 9865/85 di condono edilizio, ancora in corso di definizione, di cui alla istanza presentata in data 30.06.1987 prot. n. 16009 risulta che in data 23.05.2017 con prot. n. 27103 veniva comunicato ai proprietari richiesta di documentazione integrativa (ultimo avviso) relativo a:

- Pagamento del danno ambientale nella misura del 3% del valore d'estimo;
- Pagamento dei diritti di segreteria di € 516,56;

Affinché l'immobile risulti legittimo è necessario che la pratica n. 9865/85 del 30.05.1987 di condono edilizio venga completata e definita.

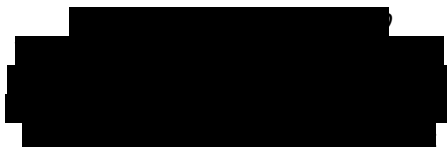
Si stima che i costi necessari per il completamento della suddetta pratica siano pari a circa € 6.302,30 così ripartiti:

- Diritti di segreteria 516,56 €;
- N. 2 Marche da bollo da 16,00 € per il ritiro della pratica;
- Sanzione per danno ambientale di cui all'art. 15 Legge n. 1497/39 oggi art. 164 d.lgs n. 490/99 quantificabile in circa € 1.753,74 (rendita catastale x 115,50 x 3%);
- Eventuale conguaglio dell'oblazione € 1.500,00;
- Onorario del professionista € 2.500,00.

A parere della scrivente CTU si ritiene che il terrazzo del piano rialzato trasformato in un vano chiuso/veranda non possa essere sanato nell'ambito della procedura di condono in corso e nemmeno con altro titolo edilizio in quanto rappresenta un incremento volumetrico che tra l'altro non rispetta le distanze dai confini. E' necessario pertanto ripristinare lo stato dei luoghi come da grafici di condono. Si stima a corpo che il suddetto ripristino ha un costo pari a circa 2.500 €.

In definitiva il costo necessario perché si abbia conformità urbanistica è pari a 8.802,30 €.

Per la definizione del prezzo a base d'asta il suddetto importo è stato decurtato dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.



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: stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento fabbricato piano seminterrato, terra/rialzato, primo/terrazzo di copertura allo stato è occupato dai debitori esecutati come risulta dal certificato di residenza storica (cfr. allegato n. 8).

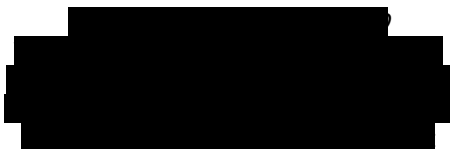
Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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;



[REDACTED]

[REDACTED]. Mutuo di € 162.000 durata 30 anni, ipoteca di € 324.000 gravante per ½ ciascuno della piena proprietà sull'immobile identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno al foglio 49, p.la 1534 sub. 4;

2. Pignoramenti: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.11.2019** Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 14352/2019 trascritto il 12.12.2019 ai nn. 41730/32322 a favore di Unicredit SPA con sede in Milano, c.f. 00348170101 contro [REDACTED]

[REDACTED].

Mutuo di € 162.000 durata 30 anni, ipoteca di € 324.000 gravante per ½ ciascuno della piena proprietà sull'immobile identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno al foglio 49, p.la 1534 sub. 4;

3. **Difformità urbanistico-edilizie:** Il fabbricato è oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prot. pratica n. 9865/85 di cui all'istanza prot. n. 16009 del 30.05.1987 allo stato ancora in corso di definizione. Dal confronto tra i grafici allegati alla suddetta istanza, e lo stato dei luoghi risultano delle difformità al piano seminterrato relativamente al finestrino prospettante sul lato nord-ovest, al piano terra relativamente al balcone su prospetto nord-ovest e alla presenza di un vano tecnico nel cortile, al piano rialzato la difformità riguarda la trasformazione del terrazzo in un vano chiuso/veranda adibito ad angolo cottura. Affinché l'immobile risulti legittimo nella sua consistenza attuale è necessario che venga completata e definita la suddetta pratica di condono. Si stima che **il costo per ottenere la conformità urbanistica è pari a € 8.802,30. Il suddetto costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.**

4. **Difformità catastali:** le difformità catastali corrispondono a quelle riportate al precedente punto ad eccezione di quanto descritto per il piano seminterrato in quanto il finestrino è rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Il costo per aggiornare gli elaborati catastali e per immettere il fabbricato in mappa è di € 1.000,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

[REDACTED]

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: verifica beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Castel Volturno (CE) Via Pietro Mascagni n. 21, identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno al foglio 49, p.lla 1534, sub 4, **NON ricade su suolo demaniale** (cfr. allegato n. 7).

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).

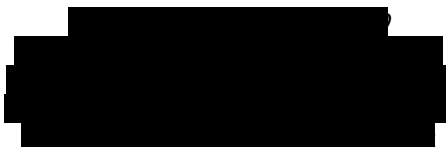
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto 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 **sogetto 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: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sulla scorta delle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Castel Volturno (CE), e presso l'Ufficio Territoriale di Caserta i beni pignorati **NON sono gravati da censo, livello o uso civico** (cfr. allegato n. 7).



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: informazione su spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso

Verificato lo stato dei luoghi e sulla scorta delle informazioni acquisite, risulta che:

1. **l'importo annuo** delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ammonta a: **0,00 €**;
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ammontano a: **0,00 €**;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a: **0,00 €**;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato ammontano a: **0,00 €**.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione del bene

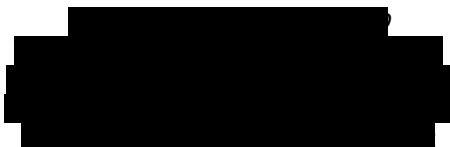
L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: **agenzia immobiliare _____ con sede in _____**);



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

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

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

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

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

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

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

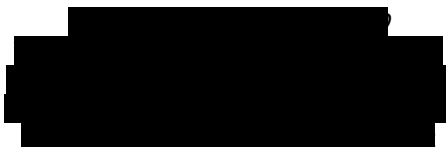
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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



Risposta al quesito n. 12: valutazione del bene

Le procedure ed i metodi di valutazione di un immobile mirano a presentare il modo in cui si conduce una operazione estimativa e rappresentano lo strumento attraverso il quale è possibile giungere al risultato finale della valutazione. I metodi proposti dagli standards di valutazione internazionali e dal codice delle valutazioni di tecno borsa sono principalmente tre: metodo della stima sintetico – comparativa, metodo finanziario e metodo dei costi.

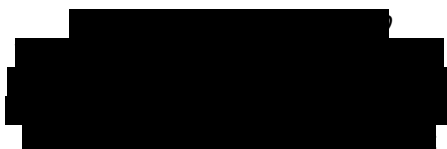
Considerato che **il bene da stimare è una soluzione indipendente ad uso residenziale costituita da piano seminterrato, terra/rialzato, primo/terrazzo di copertura**, si esclude sia l'applicazione del metodo finanziario, poiché il bene non risulterebbe appetibile per le sue potenzialità di erogare un reddito annuo e sia il metodo dei costi, non trovandoci in presenza di immobili speciali per la loro unicità e collocati in un mercato limitato.

Si procederà, pertanto, alla stima del bene con **il metodo della stima sintetico-comparativa**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per la zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, vetustà per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Per questo metodo si farà riferimento agli indici di mercato desunti, consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2021. (cfr. allegato n. 9);

La superficie commerciale rispetto alla quale sarà determinato il valore dell'immobile, come determinata in risposta al quesito n. 2 **è pari a 155,00 mq.**

Con riferimento alla **tabella** della banca data dell'**OMI** dell'Agenzia delle Entrate **secondo semestre anno 2021 relativa alla zona suburbana/Ischitella Lido – Lago Patria, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale** si hanno le seguenti quotazioni.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	L



Con riferimento alle abitazioni civili con stato conservativo normale si ha che il valore di mercato in €/mq oscilla tra un valore minimo di €/mq 400,00 e un valore massimo di €/mq 600,00.

Considerato il discreto stato di conservazione dell'immobile all'interno e uno stato più degradato della struttura esterna, il contesto di ubicazione, e dal confronto con i prezzi di vendita reperiti da immobiliare.it per beni analoghi e ubicati nella medesima zona, **si utilizza come valore di riferimento il valore medio che è pari a 500,00 €/mq.**

Al valore di riferimento saranno poi applicati i principali coefficienti di merito di cui al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato:

➤ Piano terreno con corte di proprietà	0,98
➤ Stato di conservazione	1,00
➤ Mediamente Luminoso	1,00
➤ Esposizione e vista: mista	1,00
➤ Edificio oltre 40 anni	0,90

Da cui si ottiene che il coefficiente di merito da applicare alla stima in esame è pari a 0,88 arrotondato a 0,90.

Con riferimento alla **superficie commerciale di 155,00 mq** si stima che il valore del lotto unico individuato, costituito da un fabbricato a destinazione residenziale **costituito da piano seminterrato, terra/rialzato, primo/terrazzo di copertura** sito nel Comune di Castel Volturno località Ischitella alla Via Mascagni n. 21 identificati al NCEU del Comune di Castel Volturno al foglio 49, p.lla 1534, sub 4, è pari a:

$$Vm = 500,00 \text{ €/mq} \times 155,00 \text{ mq} \times 0,90 = \mathbf{69.750,00 \text{ €}}$$

Valore totale del bene facente parte del Lotto Unico: 69.750,00 €

Detrazioni da effettuare:

1. Costo per difformità urbanistiche	8.802,30 €
2. Costo per difformità catastali	1.000,00 €
3. Costo per redazione APE	250,00 €
<i>Totale costi da detrarre</i>	<i>10.052,30 €</i>

Valore del lotto unico al netto delle detrazioni: 59.697,70 €



Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata si applica una riduzione del 10 % al valore sopra stimato, ottenendo dunque un valore di mercato per il lotto unico individuato pari a 53.727,93 € arrotondato a 54.000,00 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO 54.000,00 €

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: valutazione di quota indivisa

Il presente pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

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.

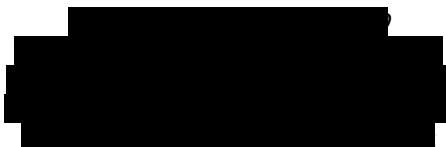
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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: certificazioni stato civile, anagrafe e regime patrimoniale

Si allegano (cfr. allegato n. 8):

- **Certificato di residenza storica dei debitori esecutati** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] reperito presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Castel Volturno (CE) da cui risulta che i debitori esecutati risiedono nel Comune di [REDACTED];
- **Certificato Estratto di matrimonio** con annotazioni a margine rilasciato dal Comune di Castel Volturno (CE) da cui risulta che i coniugi debitori sono in regime di comunione dei beni.

Conclusioni – Scheda sintetica

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di soluzione indipendente costituita da fabbricato residenziale sviluppato su piano seminterrato – terra/rialzato – primo/terrazzo piano di copertura sita nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pietro Mascagni n. 21.

Il fabbricato presenta complessivamente due piani fuori terra ed è costituito da:

- piano seminterrato abitabile di superficie utile pari a circa mq 33,15 collegato agli altri piani per mezzo della scala interna e con la corte esterna sul lato nord-est per mezzo di una piccola rampa scale;
- piano terra non abitabile di altezza interna pari a 2,20 m costituito da due vani, bagno e disimpegno e balcone su prospetto nord-ovest per una superficie totale calpestabile non residenziale pari a circa 35,00 mq oltre il balcone di 4,5 mq;
- piano rialzato abitabile costituito da ingresso soggiorno di circa 26 mq oltre il vano scala interno di 6,30 mq e il terrazzo trasformato in un vano chiuso/veranda di circa 8,70 mq accessibile da corte di proprietà esclusiva di superficie pari a circa 59 mq;

[REDACTED]

- piano primo abitabile costituito da due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile di circa 39,00 mq oltre balcone di 3,60 mq e terrazzo piano di copertura di circa 25,00 mq.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, internamente, presenta caratteristiche differenti ai vari piani: migliore al piano rialzato e primo rispetto al piano terra e seminterrato dove si evidenziano infiltrazioni e macchie di umidità. Le finiture sono complessivamente di media-bassa qualità risalenti, in buona parte, all'epoca di realizzazione del fabbricato, ad eccezione del piano rialzato in cui è evidente un intervento di manutenzione più recente. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, porte interne in legno e vetro, infissi esterni in legno con vetro singolo tipici degli anni 80 ad eccezione di quello del soggiorno/cucina al piano rialzato in PVC con vetro camera. Sono inoltre presenti in corrispondenza degli infissi del piano terra e primo le romane esterne sempre in legno e risalenti all'epoca della costruzione. Relativamente agli impianti, sono presenti i condizionatori utilizzati sia per riscaldamento che raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo degli scaldini elettrici installati nei due bagni, la cucina è alimentata con bombole GPL è presente, inoltre, l'impianto TV digitale e l'impianto telefonico e citofonico. Più degradato è lo stato di manutenzione esterno vista la presenza di infiltrazioni di acqua, macchie di umidità di risalita e distacchi di intonaco.

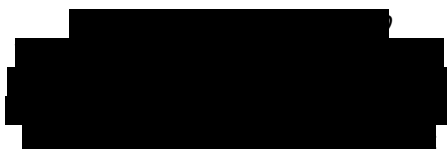
La superficie commerciale del lotto unico è pari a 155,00 mq.

Il fabbricato confina a Nord-ovest con Via Pietro Mascagni e fabbricato foglio 49, p.lla 326, a Nord-Est con Via Pietro Mascagni e altra u.i.u. della particella 1534, a Sud-Ovest con fabbricato foglio 49, p.lla 326 e altra u.i.u. della particella 1534, a Sud-Est con altre u.i.u. della particella 1534

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al:

- ✓ **Foglio 49, p.lla 1534, sub. 4;**

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti e ai grafici allegati alla pratica di condono (ancora in corso di definizione) relativamente al balcone di piano terra, al terrazzo del piano rialzato, al vano tecnico nel cortile e al finestrino del piano seminterrato, quest'ultimo riportato nella planimetria catastale ma non nei grafici allegati al condono.



Il fabbricato NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per la redazione dello stesso si stima pari a € 250,00.

Le difformità esistenti sui luoghi possono essere sanate completando l'istanza di condono ancora in corso e ripristinando lo stato di cui ai grafici di condono relativamente al terrazzo del piano rialzato a seguito del quale sarà possibile procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale. Si stima che il costo per ottenere la conformità urbanistica è pari a circa 8.802,30 € e quello per l'aggiornamento della planimetria catastale e l'immissione del fabbricato in mappa è pari a 1.000,00 €.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile nella determinazione del prezzo a base d'asta.

PREZZO A BASE D'ASTA del Lotto Unico: € 54.000,00

La sottoscritta [REDAZIONE] ritiene di aver adempiuto, con la stesura della presente relazione, al mandato conferitole con serena obiettività. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione del Tribunale per eventuali chiarimenti.

Maddaloni, 24.05.2022

Il Consulente Esperto

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

ALLEGATI:

Allegato n. 1 - Verbali di sopralluogo

Allegato n. 2 - Foto Satellitari e Rilievo fotografico

Allegato n. 3 - Elaborato grafico stato dei luoghi

Allegato n. 4 - Visure e planimetrie catastali

- ✓ Estratto di mappa foglio 49, p.lla 1534 (ex 64)
- ✓ Planimetria catastale NCEU foglio 49, p.lla 1534, sub 4
- ✓ Visura storica NCEU foglio 49, p.lla 1534, sub 4
- ✓ Visura storica NCT foglio 49, p.lla 64

Allegato n. 5 – Titoli di provenienza

- ✓ Atto di compravendita del 15.03.2006 rep. n. 92666/32313
- ✓ Atto di compravendita del 03.10.1984 rep. n. 2314/844;

Allegato n. 6 – Documentazione urbanistica

- ✓ Istanza condono edilizio pratica n. 9865/85

Allegato n. 7 – Nota UT assenza vincolo demanio e uso civico

Allegato n. 8 – Certificato residenza storica ed Estratto di Matrimonio

Allegato n. 9 – Quotazioni immobiliari

Allegato n. 10 – Comunicazioni invio copia alle parti

