

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 228/2023 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO DELLA SCALA “B” FABBRICATO B9 DEL PARCO “DOMITIA GREEN VILLAGE” IN VIA DOMITIANA KM 42,800 IN CASTEL VOLTURNO



G.E.: Dott. Giuseppina VECCHIONE

S. Maria C. V. 10 Agosto 2024

L'esperto
Arch. Tommaso Scirocco



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 228/2023 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 219, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. 228/2023** promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

A. PREMESSA

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** - C.F. 09339391006 - con sede in Roma in via Altiero Spinelli n. 3, risulta creditore nei confronti dei sig. [REDACTED] della somma di **€ 115.321,35** oltre interessi moratori, in forza rate insolute relative al contratto di mutuo per notaio Giovannibattista Musto del 14.07.2011 rep. 117.189 racc. 24573.

Il creditore procedente quindi, notificava l'atto di precetto all'esecutata in data 22.06.2023 e, rimasto infruttuoso, procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento in data 08.08.2023 relativamente agli immobili siti *"in Castel Volturno alla via Domitiana km 42,00 sita al piano terra, edificio B8* scala B individuato al NCEU di quel comune al Foglio 50 p.lla 5445 sub 108 cat. A/2, classe 7 vani 5,5"*.

*N.B. indicato erroneamente come edificio B8 nell'atto di pignoramento in luogo di quello corretto che è B9.

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppina Vecchione, il sottoscritto Arch. Tommaso Scirocco prestava il giuramento di rito, in data **05.02.2023** per lo svolgimento dell'incarico affidatogli nella causa n. 228/2023 del R.G.E. promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (creditore procedente), contro [REDACTED] (debitrice esecutata).



B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.

Dopo un'attenta analisi del fascicolo l'esperto ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, che risulta depositata telematicamente in data **10.10.2023**, nonché la presenza della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Maria Landolfo, depositata telematicamente in data **16.10.2023**, quindi nel rispetto dei termini (art. 567 comma 2 c.p.c.), dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita e successivamente integrata in data 11.01.2024.

La relazione notarile sostitutiva è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno al Foglio 50 p.lla 5445 sub 108 e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, si estendono al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 26.09.2023. In particolare la relazione notarile risale fino alle trascrizioni delle successioni dei signori [REDACTED]

[REDACTED]. Pertanto gli atti anteriori al ventennio individuati nella relazione notarile hanno entrambi natura *mortis causa*. Lo scrivente, come indicato nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione del G.E., ha effettuato autonome ricerche al fine di individuare un atto inter vivos a carattere traslativo in capo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] proprietari entrambi della quota di $\frac{1}{2}$. L'atto individuato dallo scrivente risulta essere un atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Spena rep. 1350 del 30.11.1953 e trascritto in data 28.12.1953 ai nn. 29582/27430.

In conclusione dalla relazione notarile depositata e integrata dal creditore precedente, nonché dalle ulteriori verifiche condotte dal sottoscritto, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni.

Infine lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata (ex art 567 c.p.c.) e ha inoltrato, in data 28.02.2023 per via telematica, il "Modulo di controllo documentazione – SI ATTI AL G.E." entro il termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, segnalando che era presente un'istanza di visibilità dell'avvocato [REDACTED] dal quale emergeva un'azione di nullità tra la [REDACTED] presso il Tribunale di Napoli, Sez. XI^a, G.U. Dr.Vincenzo Pappalardo – R.G. 2997/2019 con udienza fissata per il giorno 13 giugno 2024 ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

Il G.E. in data 05.03.2024 appone il visto agli atti.



In data successiva al 13.06.2024 (giorno dell'udienza) lo scrivente ha comunicato, per le vie brevi, con l'avv. [REDACTED] il quale mi avvisava che l'udienza non si era tenuta per il sopravvenuto fallimento della società [REDACTED]

Inoltre nell'interesse della debitrice i suoi legali in data 15.02.2024 depositavano reclamo ex art 669 terdecies cpc e il G.E., in data 19.02.2024, invitava gli avvocati a formalizzare l'iscrizione del procedimento al ruolo contenzioso.

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c., fissò congiuntamente al custode giudiziario avv. Eristodemo Bosco, la data per il sopralluogo ai cespiti pignorati per il giorno **09.04.2024 alle ore 15:30**.

In tale data veniva rinvenuta sul posto l'esecutata sig.ra Varriale Mariarosaria, assistita dal suo legale avv. Raffaele Seccia, la quale occupa gli immobili pignorati. La stessa fornendo la massima collaborazione acconsentiva l'accesso agli immobili siti in Castel Volturno alla via Domitiana km 42,800 all'interno del parco denominato "Domitia Green Village" fabbricato "B9" scala "B" piano terra, così come riportato nel verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 01).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una ricognizione conoscitiva dell'unità immobiliare al piano terra, allo scopo di accertarne la reale consistenza. Durante tale visita si sono eseguiti degli attenti rilievi fotografici interni ed esterni (Cfr. Allegato n. 02) e dei rilievi planoaltimetrici dell'immobile pignorato.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

Infine, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) per l'identificazione catastale dell'immobile pignorato attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C. V. al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà nel ventennio e reperire le visure ipotecarie;
- ✓ L'Ufficio Anagrafe del comune di Napoli per acquisire i certificati di residenza storici degli esecutati;



- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno per verificare la regolarità dei cespiti sotto il profilo edilizio urbanistico;
- ✓ Gli uffici della Regione Campania alla sezione Usi Civici.
- ✓ Le Agenzie Immobiliari della zona.

In conclusione la perizia, così come disposto da codesto spettabile G.E., è stata consegnata a mezzo deposito telematico 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 12.09.2024.



D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di 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 dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

I cespiti pignorati nella presente procedura esecutiva R.G.E. 228/2023, così come descritto nell'atto di pignoramento notificato, consistono in "Unità immobiliare in Castel Volturno alla via Domitiana km 42,00 sita al piano terra, edificio 8 scala B individuato al NCEU di quel comune al Foglio 50 p.la 5445 sub 108 cat. A/2, classe 7 vani 5,5".

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota 1/1) e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello effettivamente posseduto dall'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 14.07.2011 a rogito del notaio Giovannibattista Musto Rep. 117.185 Racc. 24.569, trascritto in data 07.08.2011 ai nn. R.G. 29117 R.P. 20154, dove la sig.ra [REDACTED] di stato civile libero, acquistava la **piena ed intera proprietà** degli immobili pignorati riportati nel C.F. di Castel Volturno con i seguenti identificativi:

- ✓ **C.F. CASTEL VOLTURNO Foglio 50 p.la 5445 sub 108**, ctg. A/2, cl 7, vani 5,5
rendita 653,32, via Domitiana, piano T, Scala B Edificio B9;

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nell'atto di compravendita e nelle relative note di trascrizione sono conformi ai dati attualmente contenuti nella banca dati catastale.



Al fine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. Allegato n. 03) tra le immagini satellitari reperite sul web (Google Earth) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, con l'indicazione (tratteggio rosso) dei confini del condominio nel quale ricade l'immobile pignorato e con l'indicazione (tratteggio blu) dell'immobile in oggetto.



Sovrapposizione immagine Google – mappa Sogei

In conclusione l'esperto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto la descrizione sommaria del lotto sarà:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento, impropriamente destinato ad uso residenziale anziché turistico-ricettivo, ubicato nel comune di Castel Volturno in via Domitiana Km 42,800, Edificio B9 scala B piano terra, all'interno del complesso immobiliare denominato "Domitia Green Village", censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 50 p.Ila 5445 sub 108**, ctg. A/2, cl 7, vani 5,5 rendita 653,32, via Domitiana, piano T, Scala B Edificio B9 avente i seguenti confini:

- A **Nord** con cortile comune sub 1;
- A **Ovest** con vialetto condominiale sub 1;
- A **Est** con altra unità immobiliare sub 107 e con vano scala B comune sub 16;
- A **Sud** con vano scala B comune sub 16 e cortile comune sub 1;



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi, formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

---LOTTO UNICO---

Il lotto in oggetto è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un appartamento ubicato nel comune di Castel Volturno in via Domitiana Km 42,800, Edificio B9 scala B piano terra, all'interno del complesso immobiliare denominato "Domitia Green Village". Il comune di Castel Volturno si estende su una superficie di circa 74 km² ospitando circa 30.000 abitanti con un territorio che possiede circa 25 km di spiaggia e 10 di pineta.



Il condominio “Domitia Green Village” si trova nella zona sud del territorio comunale, a confine con il limitrofo comune di Giugliano in Campania, affacciando dal lato occidentale su via Domitiana e dal lato orientale su Lago di Patria. Dista, in linea d’aria, 200 m dal lago di Patria, 800m dal mare, circa 13km dal centro cittadino e circa 30 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, dista circa 2 km dall’ingresso alla “Strada Statale 7 Quater Domitiana” che collega Minturno a Pozzuoli, circa 25 Km dal casello autostradale di “Santa Maria Capua Vetere” e a circa 7 Km dalla stazione ferroviaria di “Giugliano in Campania”.



Immagine satellitare

La realizzazione dell’intero complesso immobiliare è iniziata nell’anno 2004 e ad oggi ci sono ancora alcune strutture non completate. Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un villaggio turistico con vari corpi di fabbrica che comprendevano reception, hotel, centro sportivo con annessi spogliatoi e servizi, palestra, piscina scoperta campi da gioco polivalenti (basket, tennis ecc), Ristorante, nonché dei corpi di fabbrica destinati a Residence. In linea generale risultano completati e in uso i soli corpi destinati a *residence*, diversamente gli altri corpi di fabbrica (hotel, reception, centro sportivo ecc.) risultano alcuni allo stato grezzo e altri realizzati in parte, ma comunque non utilizzabili.

L’edificio nel quale si trova l’unità pignorata è denominato “B9” si articola per tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è costituito da un sistema intelaiato di travi e pilastri in calcestruzzo, con solai in latero cemento e con copertura a falde, il tutto collegato da una scala in c.a.; non sono presenti



ascensori. Le finiture risalgono all'epoca di realizzazione del complesso e si presentano in sufficienti condizioni di conservazione.



Immagine satellitare tridimensionale con indicazione dell'ingresso e dell'appartamento

L'accesso al condominio avviene direttamente da via Domitiana sia tramite un cancello scorrevole in ferro ad apertura automatizzata (accesso carrabile) e sia mediante un cancello in ferro a battente dove sono posizionati i citofoni e le cassette postali (accesso pedonale). Da tali ingressi, attraversando l'ampio cortile comune sub 1, si arriva al fabbricato "B9", il quale è composto dalle scale "A" e "B". L'unità in oggetto si trova al piano terra della scala "B", dove l'ingresso è presieduto da un portoncino in ferro sul quale sono allocati i citofoni. Una volta entrati, salendo una rampa di scale si arriva al portoncino di ingresso del cespite pignorato, che è precisamente il primo a sinistra salendo la rampa.



Vista esterna del Parco dalla strada

Vista cortile comune sub 1 e unità pignorata





L'immobile pignorato, accertato nel sopralluogo del 09.04.2024, è costituito da un **appartamento al piano terra** (Cfr. Allegato n. 04), dell'Edificio B9 alla scala "B" del parco denominato "Domitia Green Village", composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, camera pluriuso e due servizi igienici, aventi una superficie complessiva di 98,58 mq e un'altezza netta interna di 2,90 m, oltre ad un terrazzo e un balcone di superficie complessiva 34,02 mq e oltre ad un cortile esclusivo pavimentato di circa 352,96 mq, di cui circa 130 mq sistemati a giardino.



L'unità in oggetto confina a **nord** con cortile comune sub 1, a **ovest** con vialetto condominiale sub 1, a **est** con altra unità immobiliare sub 107 e con vano scala B comune sub 16 e a **sud** con vano scala B comune sub 16 e cortile comune sub 1.

Di seguito si riportano la planimetria di rilievo e i riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo:





- Vista soggiorno -



- Vista Soggiorno-



- Vista cucina -



- Vista Letto -

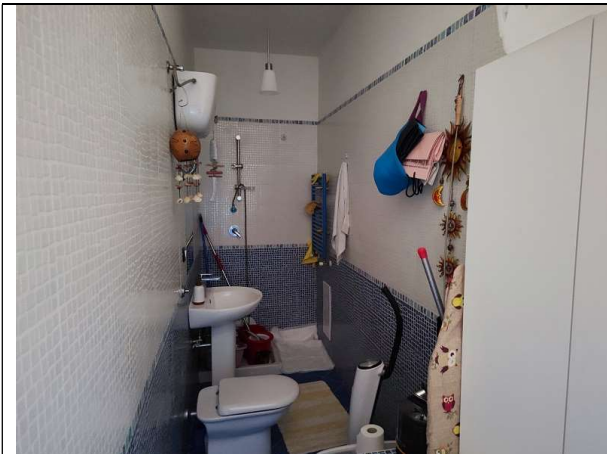


- Vista camera pluriuso-



- vista w.c.1 -





- Vista w.c. 2 -



- Vista Terrazzo



- Vista cortile esclusivo-



- Vista cortile esclusivo-

Di seguito verranno indicate le principali caratteristiche interne delle unità, accertate in sede di sopralluogo:

- **ACCESSI ALL'UNITÀ:** L'accesso dalla strada pubblica (Via Domitiana) è consentito da cancelli in ferro automatizzati, che immettono nel cortile comune sul quale affaccia il portoncino di ingresso alla scala B dell'edifici B9. Dal portoncino di ingresso in ferro del vano scala, percorrendo una rampa, si arriva al portoncino blindato di ingresso dell'unità l'unità pignorata, il quale si trova a sinistra salendo la rampa di scale.
- **STRUTTURA:** Lo stabile B9 si articola su due scale indipendenti ("A" e "B") ed è composto da tre piani fuori terra, e un piano seminterrato, collegati mediante una scala in c.a.; non sono presenti ascensori. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo, con solai in latero-cemento e con copertura a falde.



- **MURATURE:** Le pareti sono tutte realizzate verosimilmente con blocchi di laterizio forato con spessore di circa 30 cm per le rompagnature e di 8 cm per le tramezzature. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Le pareti interne invece risultano anch'esse intonacate e tinteggiate con colori chiari in sufficienti condizioni di conservazione.
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI:** Tutti gli ambienti interni risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. I bagni risultano rivestiti con piastrelle in gres porcellanato colorate. Tutti i pavimenti ed i rivestimenti risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile e si trovano in sufficienti condizioni di conservazione.
- **PAVIMENTAZIONI ESTERNE:** Il terrazzo esterno risulta pavimentato con piastrelle quadrate di dimensioni (30x30) cm e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile e si trovano in sufficienti condizioni di conservazione.
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Le porte interne risultano essere in legno tamburato di color ciliegio, in parte a battente e in parte scorrevoli, in sufficienti condizioni di conservazione. Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in PVC effetto legno, preceduto da persiane esterne in ferro di colore verde, entrambi in sufficienti condizioni di conservazione.
- **IMPIANTI:** È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia murale (posizionata sulla parete terrazzo) alimentata da bombole a gas propano (posizionate sul cortile esclusivo), a cui sono collegati dei radiatori in alluminio; non è presente allacciamento alla rete del gas pubblica. È presente una stufa a pellet nel soggiorno e n. 3 condizionatori (due nelle camere e uno in cucina). Inoltre l'unità possiede gli impianti tecnologici classici presenti nelle civili abitazioni (citofono, telefono, televisione...). Si fa presente che come indicato dall'esecutata, l'unità non possiede un proprio allacciamento alla condotta idrica comunale in quanto l'acqua viene fornita direttamente dal condominio.

Da un esame sommario sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono funzionanti ma non sono state esibite le dichiarazioni di conformità di cui alla legge (D.M. 37/08).

Nel complesso i beni pignorati versano in sufficienti condizioni di conservazione.



Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

CESPITI PIGNORATI: C.F. CASTEL VOLTURNO FOGLIO 50 P.LLA 5445 SUB 108					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
APPARTAMENTO					
TERRA	SOGGIORNO	EST	SI	34,28	H=290
TERRA	CUCINA	EST	SI	19,05	
TERRA	DISIMPEGNO	-	NO	3,40	
TERRA	LETTO	OVEST	SI	17,01	
TERRA	PLURIUSO	OVEST	SI	13,95	
TERRA	W.C.1	NORD	SI	5,60	
TERRA	W.C. 2	NORD	SI	5,29	
TOTALE SUPERFICIE UTILE				98,58 MQ	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
TERRA	TERRAZZO	EST	SI	26,90	
TERRA	BALCONE	OVEST	SI	7,12	
TOTALE SUPERFICIE				34,02 MQ	
ACCESSORI APPARTAMENTO					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
TERRA	CORTILE	-	-	352,96	
TOTALE SUPERFICIE				352,96 MQ	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	98,58	108,43	1,00	108,43
Accessori (Terrazzi)	34,02	-	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	(8,75+0,90) 9,65
Cortile esclusivo	352,96	-	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	(3,75+16,40) 20,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				138,23 MQ

*Incidenza murature (circa 10%).



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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che l'unità pignorata risulta correttamente intestata alla sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1 relativamente ai seguenti cespiti:

- Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO, **Foglio 50, particella 5445 sub 108**, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, Sup. cat. 140 mq, rendita € 653,32, Via Domitiana, piano T Edificio B9 Scala B;

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche al catasto Fabbricati (Cfr. **Allegato n. 05**) e al catasto Terreni (Cfr. **Allegato n. 06**) allo scopo di effettuare una ricostruzione



cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare e sia agli intestatari, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1. **Dal 24.11.2010 fino al momento di redazione della perizia.** l'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 5445 sub 108**, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, via Domitiana Edificio b9 Scala B piano T per dati derivanti da:
-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/11/2010 Pratica n. CE0558241 in atti dal 24/11/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30661.1/2010).
2. **Dal 26.03.2010 al 24.11.2010,** l'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 5445 sub 108**, cat. F/3 per dati derivanti da:
-COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. CE0136297 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1111.1/2010).

N.B. PASSAGGIO DAL CATASTO TERRENI AL CATASTO FABBRICATI

3. **Dal 16.03.2010 al 26.03.2010,** il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 5445** Qualità ENTE URBANO 137.000 mq per dati derivanti da:
 - Tipo Mappale del 29/03/2011 Pratica n. CE0219567 in atti dal 29/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 219567.1/2011)
 - Tipo Mappale del 18/10/2010 Pratica n. CE0474976 in atti dal 18/10/2010 presentato il 15/10/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 474976.1/2010)
 - Tipo Mappale del 16/03/2010 Pratica n. CE0115119 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 115119.2/2010)
 - Tipo Mappale del 16/03/2010 Pratica n. CE0115119 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 115119.1/2010)
4. **Dal 06.03.2006 al 16.03.2010,** il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 5405, 5406, 5407, 5408 e 5409** Qualità Seminativo per dati derivanti da:



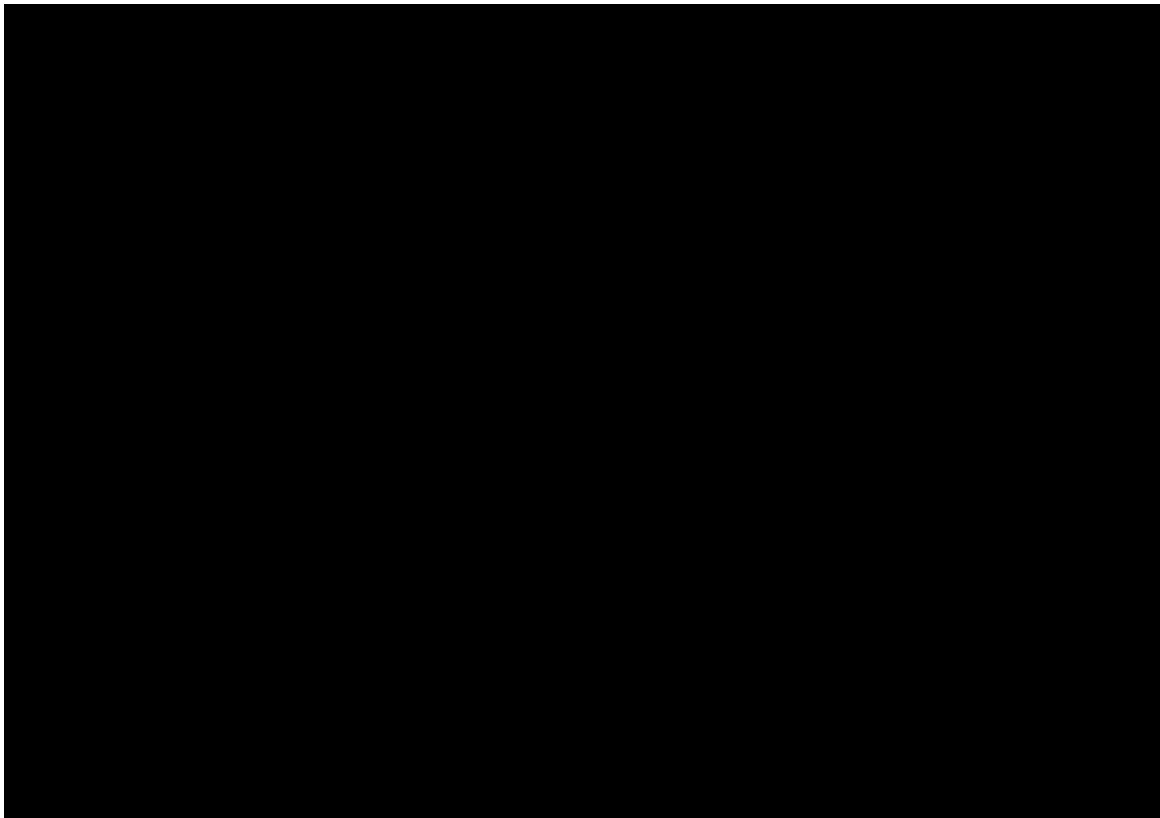
- FRAZIONAMENTO del 06/03/2006 Pratica n. CE0062614 in atti dal 06/03/2006 (n. 62614.1/2006)
5. **Dal 11.04.2005 al 06.03.2006**, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 5268, 275, 5003, 5269, 5270, 5271**Qualità Seminativo per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 11/04/2005 Pratica n. CE0079102 in atti dal 11/04/2005 (n. 79102.1/2005)
6. **Dall'impianto meccanografico al 11.04.2005**, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni** Castel Volturno, **Foglio 50, particella 275** Qualità Seminativo per dati derivanti da:
- Impianto meccanografico del 26/03/1985

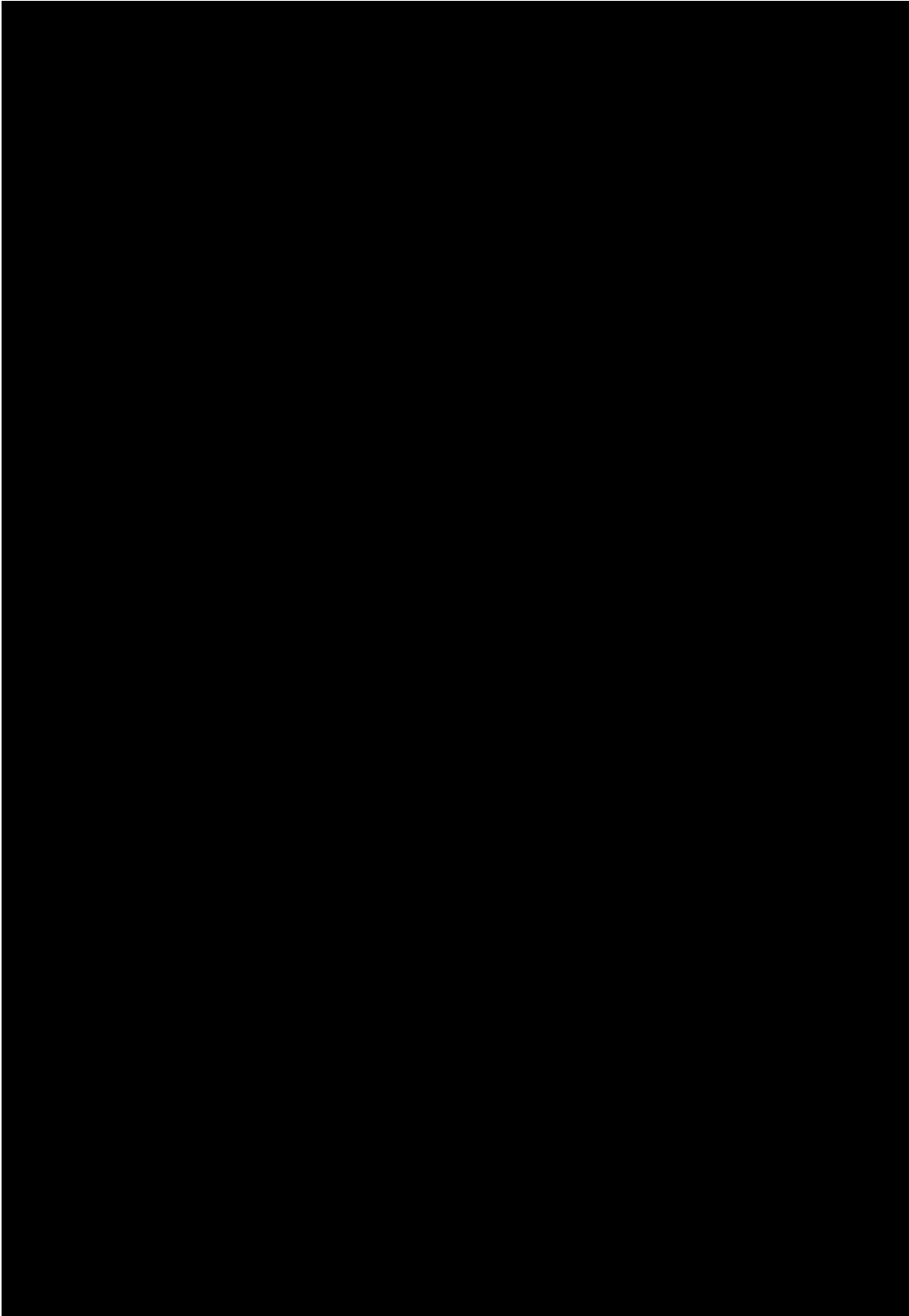
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

1.

2.

3.





4.

5.



6.

L'esperto, come disposto dal G.E., ha verificato la corrispondenza dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nell'atto di provenienza in capo alla società esecutata, con i dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto); il tutto riportato nel seguente prospetto sintetico:

UNITÀ PIGNORATA: C.F. CASTEL VOLTURNO FOGLIO 50 P.LLA 5445 SUB 108									
DOCUMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST. (Vani /mq)	RENDITA (€)
Atto di pignoramento notificato il 08.08.2023	CASTEL VOLTURNO	Sia Domitiana	T	50	5445	108	A/2	5,5	--
Nota di Trascrizione pignoramento del 26.09.2023 ai nn. 35915/28441	CASTEL VOLTURNO	Via Domitiana	T	50	5445	108	A/2	5,5	--
Atto di compravendita del 14.07.2011 trascritto il 01.08.2011 ai nn.29117/20154	CASTEL VOLTURNO	Via Domitiana	T	50	5445	108	A/2	5,5	€653,32
Dati attuali della banca dati catastali	CASTEL VOLTURNO	Via Domitiana	T	50	5445	108	A/2	5,5	€653,32

Non si riscontrano anomalie o incongruenze nei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di compravendita e delle relative note di trascrizione, con i dati attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

Come richiesto dal G.E. il sottoscritto ha sovrapposto la planimetria catastale (Cfr. Allegato n. 07) del sub 108 (tratto nero), con il rilievo dello stato di fatto (tratto rosso), in modo da rilevare facilmente le eventuali difformità.



Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 09) è emerso che lo stato reale dei luoghi non è **conforme** a quello catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e allo spostamento delle scale di accesso dal terrazzo al cortile esclusivo.

Si fa presente che oltre alle difformità planimetriche vi è una difformità ben più grave relativa alla destinazione d'uso dell'immobile. Infatti il titolo edilizio rilasciato alla società costruttrice prevedeva la "Realizzazione di un impianto produttivo da adibirsi a villaggio turistico ricettivo", pertanto la categoria con la quale l'intero complesso edilizio sarebbe dovuto essere censito era la categoria D/2. Tale categoria, come indicato anche nel titolo edilizio, è soggetta a vincolo permanente di destinazione delle strutture ricettive-turistiche di cui alla L.R. 16 del 28.11.2000.

Diversamente l'intero complesso immobiliare è stato censito impropriamente con la categoria A/2 per gli appartamenti, A/7 per le villette, categorie che, come noto, sono relative a fabbricati destinati alla civile abitazione. Pertanto, a parere dello scrivente, il frazionamento in varie unità nella categoria A/2 e A/7 anziché D/2 configura una lottizzazione abusiva che non può essere sanata.



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 v testata giornalistica.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento con corte esclusiva** al piano terra, impropriamente destinato ad uso residenziale anziché turistico-ricettivo ubicato in Castel Volturno in via Domitiana Km 42,800, Edificio B9 scala B piano terra, all'interno del complesso immobiliare denominato "Domitia Green Village"; composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, camera pluriuso e due servizi igienici, aventi una superficie complessiva di circa 98 mq e un'altezza netta interna di 2,90 m, oltre ad un terrazzo e un balcone di superficie complessiva di circa 34 mq e oltre ad un cortile esclusivo pavimentato di circa 352 mq, di cui circa 130 mq sistemati a giardino; confina a **nord** con cortile comune sub 1, a **ovest** con vialetto condominiale sub 1, a **est** con altra unità immobiliare sub 107 e con vano scala B comune sub 16 e a **sud** con vano scala B comune sub 16 e cortile comune sub 1; è riportato nel **C.F. del Comune di Castel Volturno al Foglio 50, p.lla 5445, sub 108 cat. A/2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e allo spostamento delle scale di accesso dal terrazzo al cortile esclusivo, nonché nella diversa destinazione d'uso dell'immobile, il quale è stato impropriamente censito nella categoria A/2 (destinazione residenziale) in luogo di D/2 (destinazione per le attività turistico-ricettive); in riferimento all'edifici B9 vi è Permesso di Costruire n. 07/04 del 14.01.2004, Permesso di Costruire in variante n. 322 del 25.11.2004 e Permesso di Costruire in sanatoria n. 40 del 11.03.2009 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, dello spostamento delle scale di accesso dal cortile esclusivo al terrazzo, della realizzazione dei muretti di recinzione a delimitazione delle aree esterne esclusive, nonché **alla diversa destinazione d'uso**



dell'unità immobiliare e dell'intero complesso immobiliare. Infatti il titolo edilizio rilasciato alla società costruttrice prevedeva la "Realizzazione di un impianto produttivo da adibirsi a villaggio turistico ricettivo", pertanto la categoria con la quale l'intero complesso edilizio sarebbe dovuto essere censito era la categoria D/2. Tale categoria, come indicato anche nel titolo edilizio, è soggetta a vincolo permanente di destinazione delle strutture ricettive-turistiche di cui alla L.R. 16 del 28.11.2000. Diversamente l'intero complesso immobiliare è stato censito impropriamente con la categoria A/2 per gli appartamenti, A/7 per le villette, categorie che, come noto, sono relative a fabbricati destinati alla civile abitazione. Quindi il cambio di destinazione d'uso dalla categoria A/2 e A/7 anziché D/2 configura una lottizzazione abusiva, in quanto le unità hanno perso la loro originaria destinazione d'uso turistico ricettiva, per assumere quella residenziale che è in contrasto con la strumentazione urbanistica; non vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, a parere dello scrivente in quanto essa presuppone la conformità delle opere eseguite alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria. Nel caso in oggetto le opere non possono mai considerarsi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione, in quanto la destinazione d'uso residenziale è in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente; non risultano ordini di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 65.000,00



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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal **28.12.1953**, data di trascrizione del primo titolo (atto *inter vivos*) anteriore al ventennio, e si estende fino alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **26.09.2003**; tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute:

- I. **ATTO di COMPRAVENDITA del 14.07.2011 - Atto *inter vivos* - (Cfr. Allegato n. 10)**, a rogito del notaio Giovannibattosta Musto di Caserta (Rep. 117.185 Racc. 24.569), trascritto il 01.08.2011 ai nn. R.G. 29117 R.P. 20154, nell'ambito del quale l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] *"...la seguente porzione immobiliare facente parte del complesso turistico ricettivo denominato "Green Village", sito in Castel Volturno, alla via Domitiana, km 42,800, corrispondente a 6,49 millesimi di proprietà del complesso e precisamente –unità immobiliare adibita a residence sita al piano terra: dell'edificio "B9", scala "B", composta da vani catastali 5, 5,(cinque virgola cinque), con annessa corte esclusiva su tre lati, confinanti, nell'insieme, con area comune subalterno 1. per tre lati, con vano scala e con unità immobiliare subalterno 107, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune e di **Castel Volturno al foglio 50, particella 5445 sub.108, categoria A/2, classe 7, vani 5, 5, rendita catastale euro 653, 32, via Domitiana s.c., piano T, scala B, edificio B9. La***



quota immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, accessione, annessione, ragione ed azione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale comproprietà alle parti comuni del complesso quali risultano precisate, specificate e descritte, sia al quota che le parti, nel Regolamento di Comunione allegato al precedente atto a mio rogito in data 2-settembre 2010, Repertorio N.116.456/24.193, registrato a Caserta l'8 ottobre 2010 al N.4724 e trascritto l'11 ottobre 2010 al N.38320/26123 e che la parte acquirente dichiara di accettare. ...omissis... Articolo 4)- La parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e la parte acquirente prende atto ed accetta che bene oggetto della presente compravendita è soggetto al vincolo di destinazione di cui alla legge 28 novembre 2000, N.16 e, pertanto, per patto essenziale, determinante della volontà contrattuale delle parti, il bene in oggetto è destinato irrevocabilmente, anche ex art.1112 c.c. al godimento plurimo turnario da parte dei condomini, allo scopo, ritenuto essenziale, di consentire l'utilizzazione più piena nell'arco dell'anno, così come una razionale ed economica strutturazione ed utilizzazione delle parti comuni e gestione dei servizi generali, ed a tal fine la parte acquirente conferisce mandato collettivo irrevocabile "ob rem", unitamente agli altri acquirenti, alla parte venditrice affinché la medesima, nel nome ed interesse della stessa parte acquirente stabilisca il regolamento di disciplina per il godimento plurimo turnario da parte di tutti condomini. La parte acquirente si impegna, pertanto, ad affidare alla parte venditrice, o altra Società da questa designata, la gestione del bene compravenduto, per il periodo non utilizzato e nel rispetto del citato regolamento, al fine di consentire la fruizione dello stesso ad un pubblico indifferenziato, con promessa di ritenere, sin da ora, per rato e valido l'operato della Società venditrice senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma sotto gli obblighi di legge...omissis..."

- **VARIAZIONE CATASTALE Dal 24.11.2010 fino al momento di redazione della perizia**, l'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati Castel Volturno, Foglio 50, particella 5445 sub 108**, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, via Domitiana Edificio b9 Scala B piano T per dati derivanti da:

-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/11/2010 Pratica n. CE0558241 in atti dal 24/11/2010
 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 30661.1/2010).



- **VARIAZIONE CATASTALE Dal 26.03.2010 al 24.11.2010**, l'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati Castel Volturno, Foglio 50, particella 5445 sub 108, cat. F/3 per dati derivanti da:**
-**COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. CE0136297 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1111.1/2010).**

N.B. PASSAGGIO DAL CATASTO TERRENI AL CATASTO FABBRICATI

- **VARIAZIONE CATASTALE Dal 16.03.2010 al 26.03.2010**, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni Castel Volturno, Foglio 50, particella 5445** Qualità ENTE URBANO 137.000 mq per dati derivanti da:
-Tipo Mappale del 29/03/2011 Pratica n. CE0219567 in atti dal 29/03/2011 presentato il 28/03/2011 (n. 219567.1/2011)
- Tipo Mappale del 18/10/2010 Pratica n. CE0474976 in atti dal 18/10/2010 presentato il 15/10/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 474976.1/2010)
- Tipo Mappale del 16/03/2010 Pratica n. CE0115119 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 115119.2/2010)
- Tipo Mappale del 16/03/2010 Pratica n. CE0115119 in atti dal 16/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 115119.1/2010)
- **VARIAZIONE CATASTALE Dal 06.03.2006 al 16.03.2010**, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni Castel Volturno, Foglio 50, particella 5405, 5406, 5407, 5408 e 5409** Qualità Seminativo per dati derivanti da:
- FRAZIONAMENTO del 06/03/2006 Pratica n. CE0062614 in atti dal 06/03/2006 (n. 62614.1/2006)

II. ATTO di COMPRAVENDITA del 03.11.2005 - Atto *inter vivos* -, a rogito del notaio Giovannibattista Musto di Caserta (Rep. 110.346 Racc. 21.014), trascritto il 24.11.2005 ai nn. R.G. 63535 R.P. 34074 (Cfr. Allegato n. 11), nell'ambito del quale la società [REDACTED] **acquistava** la piena proprietà dei terreni siti in Castel Volturno al **Foglio 50 p.Ila 5268 di 3Ha 90ca 76centiare e Foglio 50 p.Ila 5270 di 9Ha 79ca 24centiare** dai signori [REDACTED]

- **Dal 11.04.2005 al 06.03.2006**, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni Castel Volturno, Foglio 50, particella 5268, 275, 5003, 5269, 5270, 5271** Qualità Seminativo per dati derivanti da:



- FRAZIONAMENTO del 11/04/2005 Pratica n. CE0079102 in atti dal 11/04/2005 (n. 79102.1/2005)

III. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] APERTASI IL 14.09.1999 - Atto *mortis causa***-, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 3 in data 03.11.2005 Rep. 1769/4193/1, trascritta il 22.06.2009 ai nn. R.G. 29309 R.P. 18547 (Cfr. Allegato n. 12), nell'ambito della quale la **quota di eredità di 1/8** della signora [REDACTED] relativa ai terreni in Castel Volturmo al **Foglio 50 p.IIa 275** di 5Ha 99ca 21centiare e **Foglio 50 p.IIa 5003** di 16Ha 40ca 06centiare veniva devoluta, per legge ai fratelli signori [REDACTED]

➤ **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ trascritta il 21.12.2011 ai nn. 43878/30913**

IV. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] APERTASI IL 04.11.1995 - Atto *mortis causa***-, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 31.10.1996 Rep. 8068/3877/96, trascritta il 22.10.2008 ai nn. R.G. 47392 R.P. 32611 (Cfr. Allegato n. 14),

➤ **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ trascritta il 21.12.2011 ai nn. 43877/30912**



V. DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] APERTASI IL 22.09.1990 - *Atto mortis causa*-, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 21.03.1991 Rep. 1801/3339, trascritta il 05.10.1993 ai nn. R.G. 21655 R.P.17640 (Cfr. Allegato n. 16),

➤ ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ trascritta il 19.12.2023 ai nn. 47363/37481

- VARIAZIONE CATASTALE Dall'impianto meccanografico al 11.04.2005, il terreno sul quale sarà edificato il complesso immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni Castel Volturno, Foglio 50, particella 275** Qualità Seminativo per dati derivanti da:


- Impianto meccanografico del 26/03/1985

VI. ATTO di **COMPRAVENDITA del 30.11.1953 - Atto *inter vivos*** - a rogito del notaio Angelo Spena di Napoli (Rep. 1350), trascritto il 28.12.1953 ai nn. R.G. 29582 R.P. 27430, nell'ambito del quale i

In conclusione dalla relazione notarile depositata e integrata dal creditore precedente, nonché dalle ulteriori verifiche condotte dal sottoscritto finalizzate a reperire un titolo *inter vivos* a carattere traslativo



oltre il ventennio, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

In merito allo **stato civile** dell'esecutata, si segnala che è stato reperito il certificato contestuale di residenza e di stato civile nel quale (Cfr. Allegato n.18), dove si evince che la sig.ra 





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).

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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Castel Volturno è emerso che l'area nella quale ricade l'intero complesso immobiliare ricade all'esterno del "Perimetro urbano" delimitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765 del 06.08.1967 e con delibera C.C. 231/72. Inoltre tale zona è sottoposta a vincolo "Paesistico-Ambientale" di cui al D. Lgs 42/04 e s.m.i.

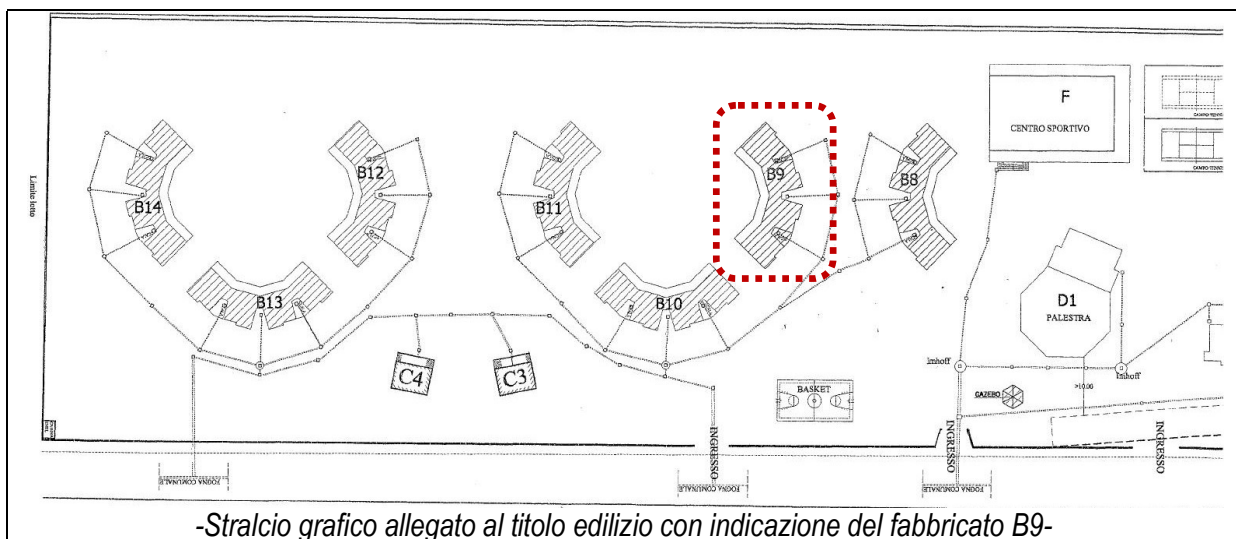


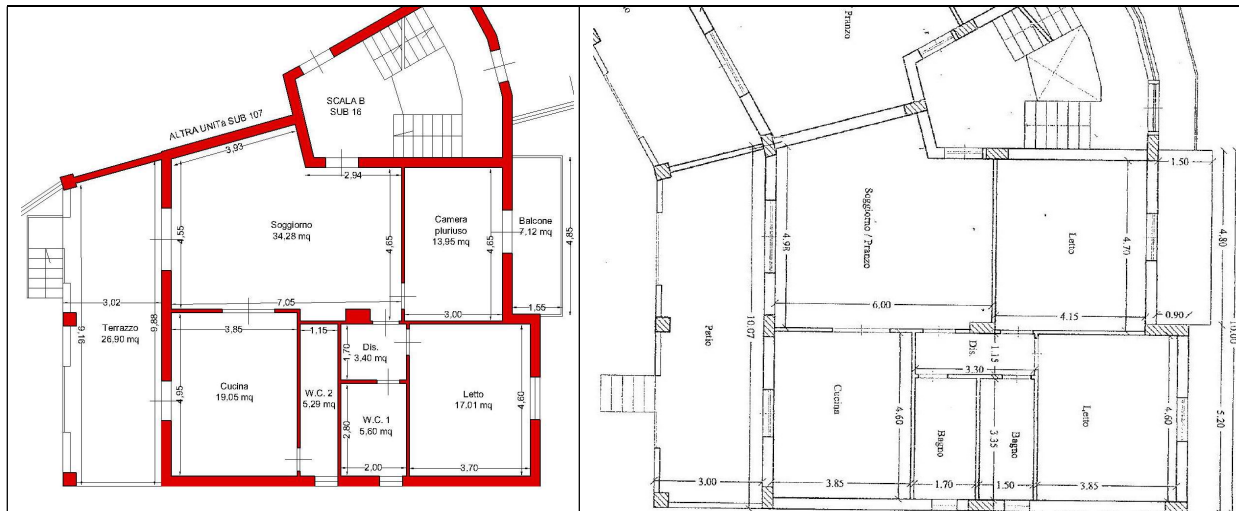
Il sottoscritto, al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, ha richiesto all'U.T.C. del comune di Castel Volturno di prendere visione di tutte le autorizzazioni urbanistiche rilasciate e precisamente:

1. Permesso di Costruire n. 07/04 del 14.01.2004
2. Permesso di Costruire in variante n. 322 del 25.11.2004
3. Permesso di Costruire in sanatoria n. 40 del 11.03.2009

Pertanto l'ultimo titolo edilizio rilasciato relativo all'edificio B9 del complesso immobiliare risulta essere il Permesso di Costruire in sanatoria n. 40 del 11.03.2009 rilasciato al sig. ██████████ amm.re unico della ██████████ (Cfr. Allegato n.19). In particolare il permesso veniva rilasciato per l'avvenuta realizzazione, presso l'edificando impianto produttivo destinato a complesso turistico ricettivo, di cui all'art. 4 della L. R. n° 17/82 e s.m.i. ed all'art. 9 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i. e secondo le previsioni dell'art. 1/bis del D.P.R. n° 440/2000, sito in località "Lago Patria", lungo il versante est della Domiziana, di difformità ai Permessi di Costruire n° 07/04 del 14/01/2007 e n° 322/04 del 25/11/2004, nonché al Permesso di Costruire in sanatoria n° 183/06 del 16.06.2006, rilasciato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, relativamente ai soli edifici residenziali, e denominati "B8 e B9", consistenti nell'avvenuta realizzazione di *"modifiche interne per una diversa distribuzione, di modifiche ai parapetti dei porticati antistanti i residence, intervallati con muretti e ringhiera, di una pensilina all'ingresso di ogni vano scala e di un balconcino ai vari piani con la trasformazione della finestra in porta"*.

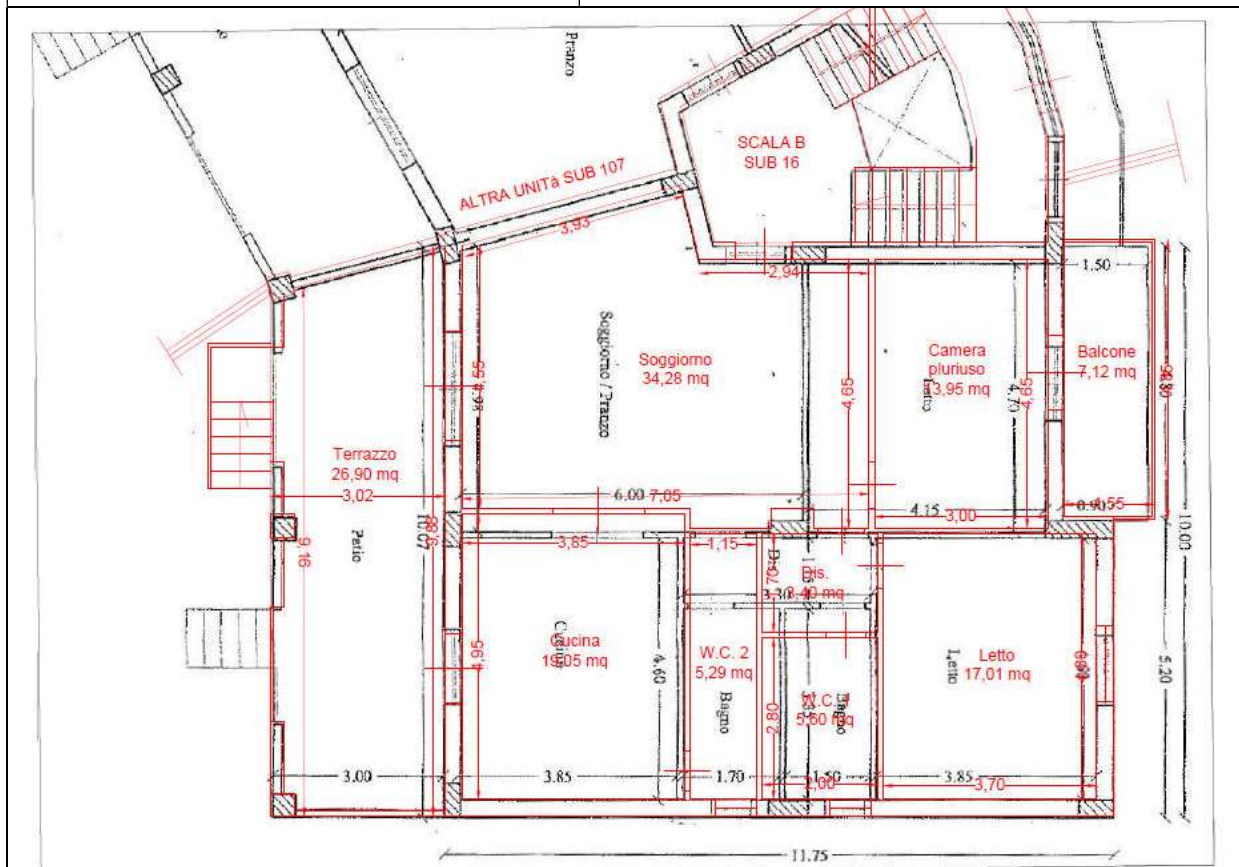
Lo scrivente al proposito confronterà i grafici allegati al P.d.C. 40 del 11.03.2009 (Cfr. Allegato n.20) con il rilievo dello stato di fatto accertati in sede di sopralluogo (Cfr. Allegato n.04).





PIANTA PIANO TERRA
H=2,90m
-Rilievo stato di fatto-

-Grafico allegato al titolo edilizio-



PIANTA PIANO TERRA
H=2,90m

Sovrapposizione grafico allegato al titolo edilizio e rilievo stato di fatto



Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n.21) è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Traslazione della scaletta di accesso dal cortile esclusivo al terrazzo;

Realizzazione di recinzione del cortile esclusivo, realizzata da muretti in cemento sormontati da grate metalliche. Tale evenienza è riscontrabile anche nelle note prot. 10718 del 29.02.2012 (Cfr. Allegato n.22) e prot. 14182 del 16.03.2012 (Cfr. Allegato n.23) inviate dall'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno al comando di Polizia Municipale di Castel Volturno, in riscontro ad una nota di richiesta di informazioni riguardanti le pratiche urbanistiche relative al complesso turistico ricettivo in oggetto.

Si fa presente che oltre alle difformità planimetriche vi è una difformità ben più grave relativa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e dell'intero complesso immobiliare. Infatti il titolo edilizio rilasciato alla società costruttrice prevedeva la "Realizzazione di un impianto produttivo da adibirsi a villaggio turistico ricettivo", pertanto la categoria con la quale l'intero complesso edilizio sarebbe dovuto essere censito era la categoria D/2. Tale categoria, come indicato anche nel titolo edilizio, è soggetta a vincolo permanente di destinazione delle strutture ricettive-turistiche di cui alla L.R. 16 del 28.11.2000.

Diversamente l'intero complesso immobiliare è stato censito impropriamente con la categoria A/2 per gli appartamenti, A/7 per le villette, categorie che, come noto, sono relative a fabbricati destinati alla civile abitazione. Quindi **il cambio di destinazione d'uso dalla categoria A/2 e A/7 anziché D/2 configura una lottizzazione abusiva**, in quanto le unità hanno perso la loro originaria destinazione d'uso turistico ricettiva, per assumere quella residenziale che è in contrasto con la strumentazione urbanistica.

In conclusione, a parere dello scrivente, non vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, in quanto essa presuppone la conformità delle opere eseguite alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria. Nel caso in oggetto le opere non possono mai considerarsi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione, in quanto la destinazione d'uso residenziale è in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente.



L'esperto ha inoltre verificato che per gli immobili pignorati **non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità**, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001. In particolare sono state richieste dalla società [REDACTED] varie richieste di agibilità con prot. 23031, 23032, 23033 e 23034 del 22.04.2010, alle quali il comune di Castel Volturno ha richiesto integrazioni documentali con nota 27.04.2010 con prot. 23747 che però non hanno avuto riscontro.

Successivamente in seguito ad ulteriori richieste di agibilità prot. 64094 e 64097 del 15.11.2010 e prot. 13766 del 10.03.2011 il comune di Castel Volturno ha richiesto integrazioni documentali e chiarimenti con prot. 21717 del 20.04.2011, le quali però non hanno avuto riscontro. Tale richiesta di chiarimenti è stata poi reiterata con ulteriore sollecito prot. 8198/2012 del 16.02.2012, anch'essa senza riscontro. **Pertanto la procedura finalizzata al rilascio di detti certificati risulta sospesa** (Cfr. Allegato n.22).

Non sono stati emessi provvedimenti relativi a ordinanze di demolizione. In merito agli oneri economici necessari per eliminare le opere abusive, come richiesto nel presente quesito, essi non possono essere quantificati in quanto trattasi la demolizione dell'intera unità terranea comporterebbe la staticità delle unità sovrastanti.



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.).

L'immobile pignorato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 09.04.2024, risulta occupato ed è nel possesso dell'esecutata [REDACTED]. Dal certificato contestuale di residenza e stato civile si evince che l'esecutata è residente presso altro immobile non oggetto di pignoramento sito nel [REDACTED] in data antecedente il pignoramento (Cfr. Allegato n. 18).

Si ricorda che l'art. 4 del contratto di compravendita ribadiva "...omissis ... che il bene oggetto della presente compravendita è soggetto al vincolo di destinazione di cui alla legge 28 novembre 2000, N.16 e, pertanto, per patto essenziale, determinante della volontà contrattuale delle parti, il bene in oggetto è destinato irrevocabilmente, anche ex art.1112 c.c. al godimento plurimo turnario da parte dei condomini, allo scopo, ritenuto essenziale, di consentire l'utilizzazione più piena nell'arco dell'anno, così come una razionale ed economica strutturazione ed utilizzazione delle parti comuni e gestione dei servizi generali, ed a tal fine la parte acquirente conferisce mandato collettivo irrevocabile "ob rem", unitamente agli altri acquirenti, alla parte venditrice affinché la medesima, nel nome ed interesse della stessa parte acquirente stabilisca il regolamento di disciplina per il godimento plurimo turnario da parte di tutti condomini. La parte acquirente si impegna, pertanto, ad affidare alla parte venditrice, o altra



Società da questa designata, la gestione del bene compravenduto, per il periodo non utilizzato e nel rispetto del citato regolamento, al fine di consentire la fruizione dello stesso ad un pubblico indifferenziato, con promessa di ritenere, sin da ora, per rato e valido l'operato i della Società venditrice senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma sotto gli obblighi di legge...omissis..."

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo però è emerso che l'esecutata ha il pieno possesso dell'unità immobiliare in oggetto, senza alcun limite temporale, in contrasto invece da quanto stabilito anche dall'art. 4 dell'atto di compravendita e a conferma dell'effettivo cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenza.



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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-S.M.C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate, sulla debitrice al fine di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.



Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico dell'esecutata [REDACTED] (Cfr. Allegato n. 24), e sui dati catastali del cespite pignorato (Cfr. Allegato n.25), si evince che:

- a) **Non sono presenti** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che ha originato la presente procedura esecutiva;
- b) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- c) **Non sono presenti** provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici**;
- e) **Appartiene** al condominio denominato "Domitia Green Village"
- f) **Non risultano trascritti** atti impositivi di servitù;

Inoltre relativamente all'unità pignorata risultano trascritte e cancellate, come segnalato nel Modulo di controllo della documentazione, le seguenti formalità:

1. Trascrizione 6744/5003 del 22.02.2012 – Decreto di sequestro preventivo emesso dal tribunale di Napoli XXII sezione G.I.P. (Cfr. Allegato n.27).
 - a. Annotazione 35444/4113 del 03.11.2016 contenente la revoca del sequestro dell'immobile pignorato (Cfr. Allegato n.28).
2. Trascrizione 25895/19170 del 10.07.2012 – OCC e contestuale decreto di sequestro preventivo (Cfr. Allegato n.29).
 - a. Annotazione 35445/4114 del 03.11.2016 contenente la revoca del sequestro dell'immobile pignorato (Cfr. Allegato n.30).
3. Trascrizione 10720/8400 del 15.04.2015 –Ordinanza di modifica di sequestro (Cfr. Allegato n.31).
 - a. Annotazione 35446/4115 del 03.11.2016 contenente la revoca del sequestro dell'immobile pignorato (Cfr. Allegato n.32).

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- 2) **Non sono presenti** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non sono presenti** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non sono presenti** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;



5) **Non sono presenti** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

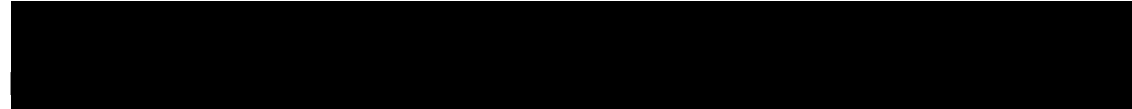
SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/08/2011 – R.P. 4195 R.G. 29120

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep 117189 racc.24573 del

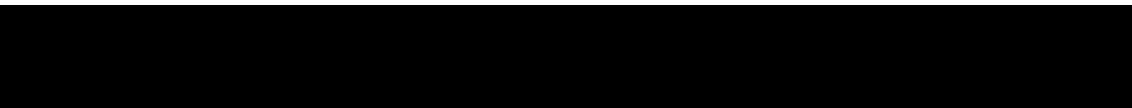


Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno al Foglio 50 p.la 5445 sub 108.

II. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) **TRASCRIZIONE CONTRO*** del 26/9/2023 R.G. 35915 R.P. 28411

Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di S. Maria C. V. repertorio 14608 del



del comune di Castel Volturno al Foglio 50 p.la 5445 sub 108

**Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 228/2023 R.G.E.*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità sopra indicate sono approssimabili in **€2.500,00** che non verranno detratti dalla stima.

III. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Così come descritto nel quesito 6, l'unità pignorata è abusiva senza possibilità di sanatoria

IV. DIFFORMITÀ CATASTALI

Così come descritto nel quesito 3, all'unità pignorata è stata attribuita, impropriamente, la categoria A/2 in luogo di D/2. Tale cambio di destinazione d'uso non è sanabile dal punto di vista catastale, in quanto non è possibile mutare la destinazione d'uso di una singola unità, in quanto la categoria D/2 presuppone una serie di servizi accessori che ad oggi non sono stati realizzati.



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, Bellona), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno, è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

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.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania, è emerso che gli immobili non risultano gravati da censo livello o uso civico.

In particolare il Dirigente dell'Ufficio Usi Civici, Dott.ssa Addolorata Ruocco, certificava: *“Che dalla suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'08.02.1933 relativamente al comune di Castel Volturno, si può leggere che non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 50.*

Che nel suddetto Decreto del Ministero Segretario di Stato per l'agricoltura e delle foreste n. 178010 del 30.08.1966 relativo al Comune di Castel Volturno, si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 50. Pertanto si certifica che tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto foglio 50 non risultano gravate da usi civici. (Cfr. Allegato n. 33).



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.

Durante le operazioni di sopralluogo è emerso (dalle risultanze della bacheca condominiale presente al piano terra dell'edificio B9) che gli immobili **ricadono** nel condominio Domitia Village s.r.l. amministrato, verosimilmente dall'amministrazione giudiziaria nella persona del dott. [REDACTED]

[REDACTED] Lo scrivente ha richiesto all'amministrazione giudiziaria, via mail in data 21.06.2024 (Cfr. Allegato n. 34), le informazioni relative agli importi e alle spese condominiali, ma non ha avuto alcun riscontro. Al proposito lo scrivente, in sede di sopralluogo, aveva chiesto anche all'esecutata dei riferimenti telefonici relativi all'amministratore e la sig.ra Varriale si riservava di inviarli al sottoscritto, come verbalizzato nel verbale di sopralluogo. Ma tali riferimenti telefonici non sono mai stati forniti.

Pertanto non si è in grado di relazionare in merito ad arretrati relativi alle spese ordinarie e straordinarie.

Dalla consultazione del fascicolo telematico è emerso che pende presso il Tribunale di Napoli XI sezione Civile un ricorso teso ad accertare la nullità dell'atto di compravendita tra la [REDACTED] [REDACTED] incardinato nella procedura RG2997/2019 con udienza fissata al 13.06.2024. In data successiva al 13.06.2024 (giorno dell'udienza) lo scrivente ha comunicato, per le vie brevi, con l'avv. [REDACTED] il quale mi comunicava che l'udienza non si era tenuta per il sopravvenuto fallimento della società [REDACTED]



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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.

Lo scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *“Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Tale valore di mercato (**V_m**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di capitalizzazione finanziaria (**Income Approach**) che, comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. In particolare il valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Lo scrivente ha determinato il valore locativo dell'immobile in riferimento alle seguenti fonti:



FONTI	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario medi €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 34)	Abitazioni di tipo civile Residenziale	Valore di mercato Min 520 €/mq Max 770 €/mq Valori di locazione Min 2,90 €/mq Max 4,30 €/mq	Valore di mercato medio 645 €/mq Valori di locazione medio 3,60 €/mq
Valore unitario adottato = 3,60 €/mq			

Moltiplicando il valore locativo medio, arrotondato per difetto a 3,60 €/mq,) con la superficie commerciale dell'immobile 138,23 mq si avrà un valore locativo mensile di € 497,63, arrotondato per eccesso a € 500,00 mensili che corrispondono a 6.000,00 € annui.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte e stimate nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 4.200,00 annui.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno tra il 2% e il 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione medio pari al 3,5%, si ottiene

$$V1 = € 4.200,00 : 0,035 = € 120.000,00$$

Nel caso specifico però, abbiamo **un immobile completamente abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto al quesito 6, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Ordinanza di Demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa quindici anni. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Ordine di Demolizione, da



parte del Comune di Castel Volturno, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per quindici anni. Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Vf = a \times (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Vf il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo (calcolato in € 4.200,00 annui)
- q il montante unitario (Capitale di €1 con i relativi interessi di circa il 3,5% è pari a 1,035)
- n le annualità (15 anni)
- r il saggio di capitalizzazione (3,5%).

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 4.200,00), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$Vf = € 4.200,00 \times (1.035^{15} - 1)/0.035$$

$$Vf = 4.200,00 \times (1.675 - 1)/0.035$$

$$Vf = € 81.000,00$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 81.000,00

Come da prassi in vigore presso la sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere lo scrivente, tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ha applicato una riduzione del 20% allo scopo di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di vendita.

$$Vf = € 81.000,00 \times 20\% = € 16.200,00 \rightarrow € 81.000 - € 16.000,00 = € 65.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere € 65.000,00.



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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di 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**.

L'immobile pignorato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 09.04.2024, risulta occupato ed è nel possesso dell'esecutata [REDACTED]. Dal certificato contestuale di residenza e stato civile si evince che l'esecutata è residente presso altro immobile non oggetto di pignoramento sito nel comune di Napoli in via [REDACTED] in data antecedente il pignoramento (Cfr. Allegato n. 18).

In merito allo **stato civile** dell'esecutata, si segnala che è stato reperito il certificato contestuale di residenza e di stato civile nel quale (Cfr. Allegato n.18), dove si evince che la [REDACTED]

[REDACTED]



E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita. L'elaborato peritale completo è stato depositato telematicamente nei termini previsti dal G.E., mentre è stata inviata una copia ai legali della debitrice sig. [REDACTED] a [REDACTED]

(Cfr. Allegato n. 37). L'esperto ha prodotto, inoltre, apposita attestazione contenente la data e la modalità di invio della relazione alle parti (Cfr. Allegato n. 28) e ha prodotto apposita memoria contenente i dati del creditore procedente (Cfr. Allegato n. 39).

Inoltre è stato inserito anche un allegato fotografico (Cfr. Allegato n. 02), con le foto eseguite nel corso del sopralluogo sintetizzate nella seguente tabella:

FILE	DESCRIZIONE	LOTTO UNICO
FOTO N.1	Vista Esterna dello stabile dalla strada	X
FOTO N.2	Vista Esterna degli stabile dall cortile comune	X
FOTO N.3	Vista Esterna del vialetto di accesso al vano scala B dell'edificio	X
FOTO N.4	Vista Esterna del portoncino di ingresso al vano scala B dell'edificio B9	X
FOTO N.5	Vista esterna portoncino di ingresso all'unità	X
FOTO N.6	Vista interna soggiorno	X
FOTO N.7	Vista interna soggiorno	X
FOTO N.8	Vista interna cucina	X
FOTO N.9	Vista interna camera pluriuso	X
FOTO N.10	Vista interna w.c. 1	X
FOTO N.11	: Vista interna w.c. 2	X
FOTO N.12	Vista interna terrazzo	X
FOTO N.13	Vista esterna cortile esclusivo	X
FOTO N.14	Vista esterna cortile esclusivo	X

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 10 Agosto 2024

L'esperto
 Arch. Tommaso Scirocco

