



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 96/2023
G.E.: Dott. ROBERTO PELUSO

CREDITORE PROCEDENTE xxxxxx

DEBITORE xxxxxx

UDIENZA 02/05/2024

OGGETTO Immobile in **Castel Volturno** in Viale xxxxxx snc
Fog. xxxxxx Part. xxxxxx Sub xxxxxx

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA
DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



02/02/2024 L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano





Sommario

Premessa	Errore. Il segnalibro non è definito.
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Risposte ai quesiti posti nel mandato	3
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	3
LOTTO UNICO	3
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
Premessa alla formazione del LOTTO	6
LOTTO UNICO	8
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	17
LOTTO UNICO	17
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	23
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	24
LOTTO UNICO	24
Formalità pregiudizievoli	25
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	26
Inquadramento urbanistico	28
Vincoli paesaggistici e archeologici	30
Requisiti minimi di abitabilità.....	32
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	32
Difformità edilizie riscontrate.....	35
Abitabilità/Agibilità fabbricato.....	37
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	39
LOTTO UNICO	39
Calcolo della superficie commerciale.....	40
Calcolo del valore di locazione	41
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	44
LOTTO UNICO	44
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	46
LOTTO UNICO	46
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	48
LOTTO UNICO	48
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	49
LOTTO UNICO	49
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	49
Metodologia di stima	53
1. Individuazione del più probabile valore di mercato	55
2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima.....	61



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	62
4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	63
5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	63
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	64
LOTTO UNICO	64
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	64
LOTTO UNICO	64
Conclusioni	65



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502
tommaso.giordano@ingpec.eu



Risposte ai quesiti posti nel 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento; In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

LOTTO UNICO

Il sig. xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962 (CF xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita per notar Borrelli Stefano del 09.10.2017 repertorio n. 7347 raccolta n. 4772:

APPARTAMENTO sito in Castel Volturno in Viale Francesco Cilea n.77, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°56'34"N** (latitudine) e **14°00'43"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7**, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 335,70, Superficie Totale 146 m², Totale escluse aree scoperte 131 m², corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 1.500 m²; confina a nord con particella 1157, a sud con una strada di accesso comune che conduce ad un cortile interno (particella 5526), ad est con altra proprietà che insiste sempre sulla particella 5526 e ad ovest con Viale Francesco Cilea (particella 5235). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; Allegato A).

3





Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°56'34"N e 14°00'43"E

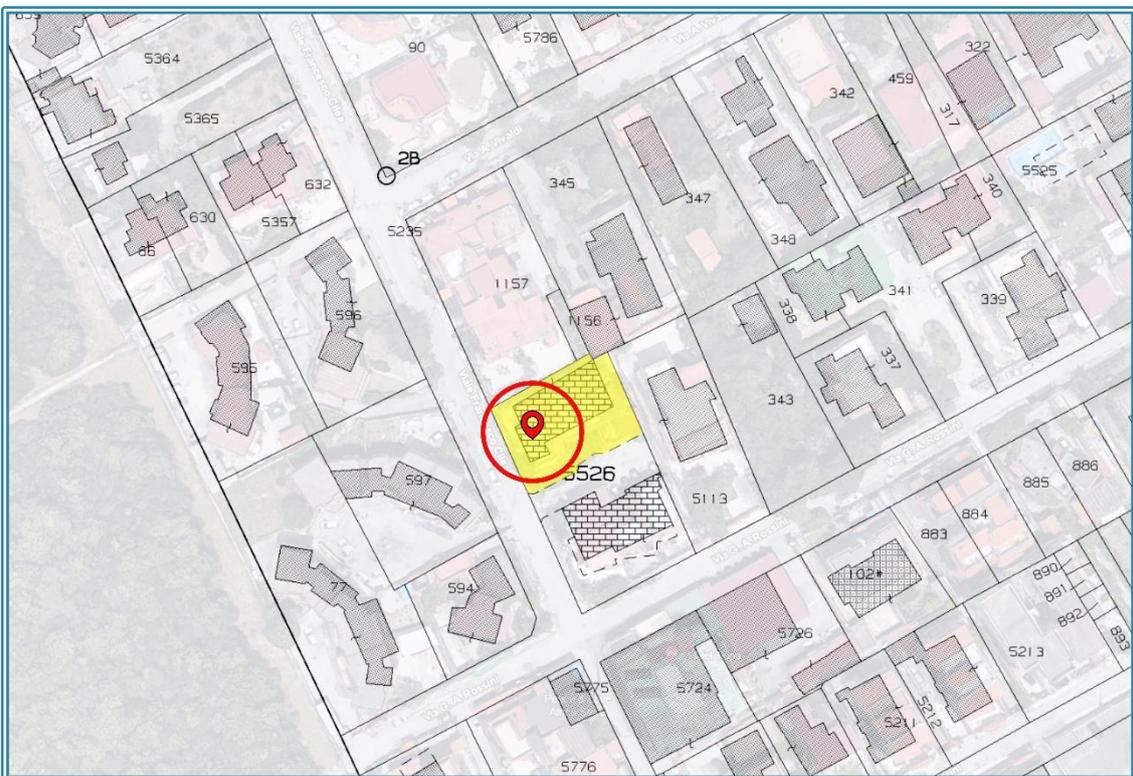


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

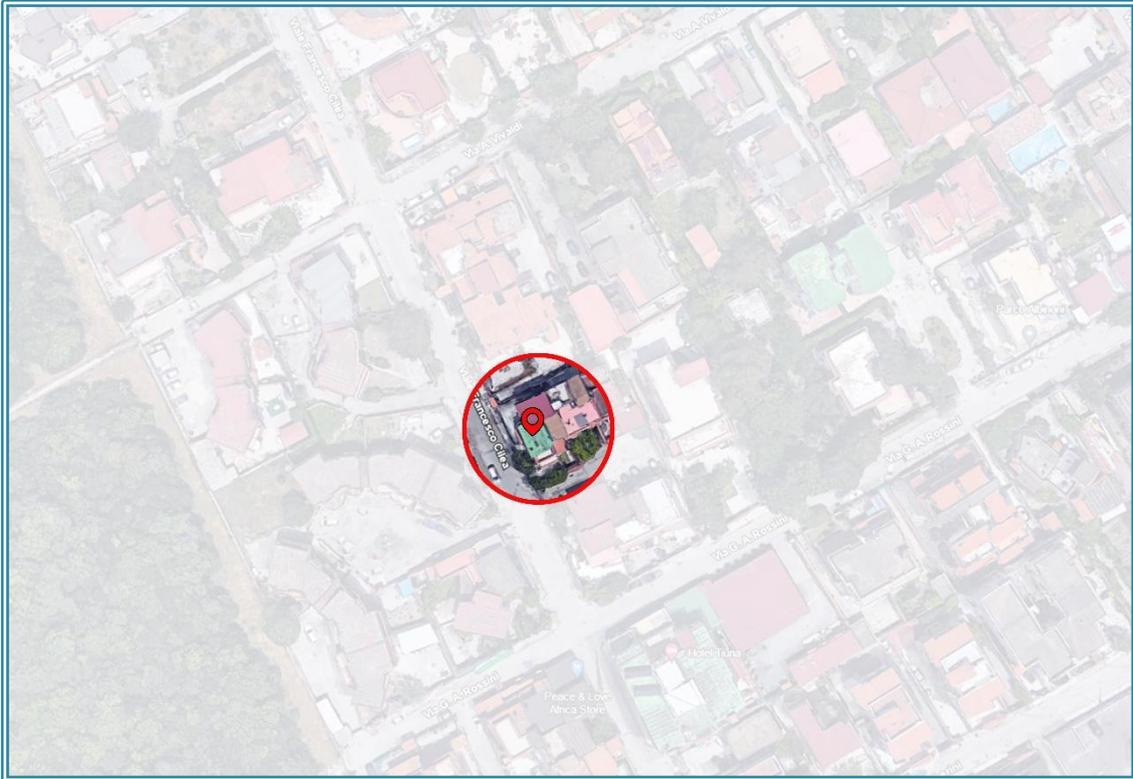


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile

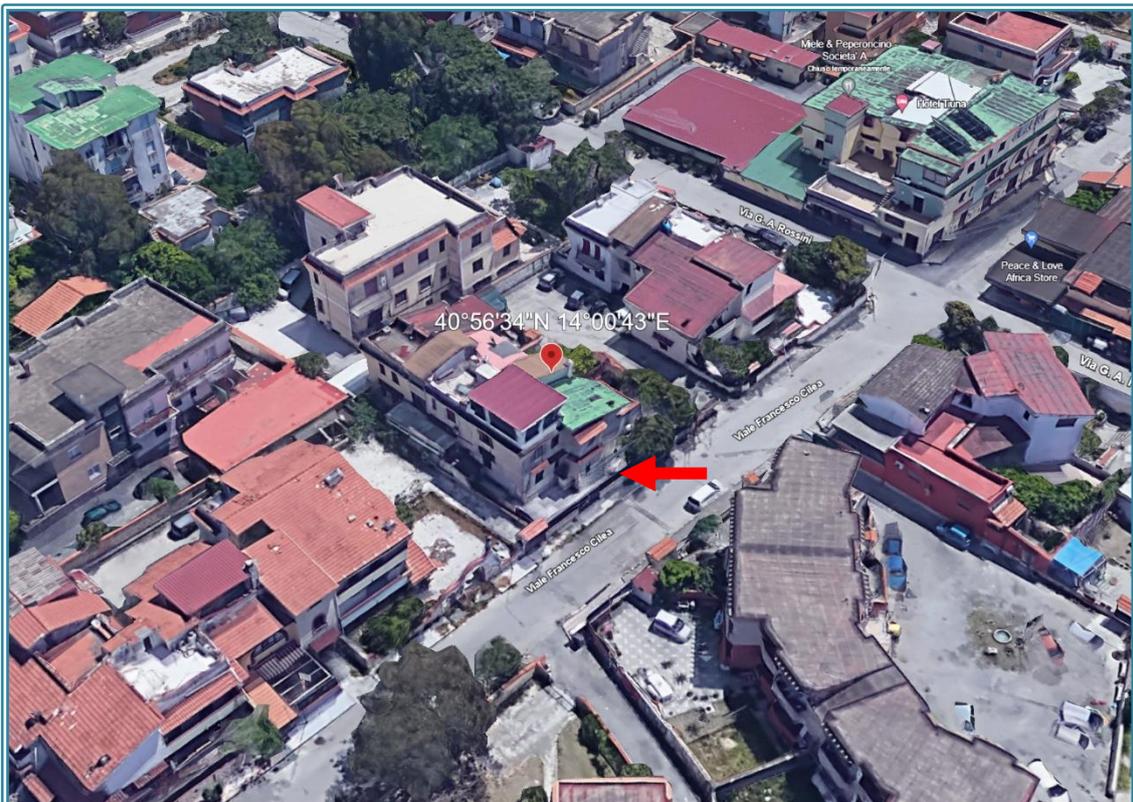


Figura 4 Veduta assometrica



Quesito 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 ciascuna 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.

Premessa alla formazione del LOTTO

In fase di sopralluogo, il CTU ha rilevato che l'appartamento ha di pertinenza una cantina collocata al piano interrato, raggiungibile attraverso una scala esterna, posta sul lato sud del cortile, il cui accesso è risultato murato. Dai rilievi metrici e dalle indagini urbanistiche e catastali, si è appurato che la cantina, composta da due vani comunicanti tra loro tramite un'apertura, è a tutti gli effetti parte integrante dell'immobile pignorato. A tal proposito, ai fini della valutazione e quindi della vendita del cespite, si terrà conto della superficie del piano interrato, adeguandola con il giusto coefficiente per il calcolo della superficie commerciale e decurtando al valore ottenuto, i costi da sostenere per le opere da eseguire per il ripristino dei luoghi. Tale difformità, verrà comunque approfondita nei Quesiti 3 e 6. (figg. 5-6)

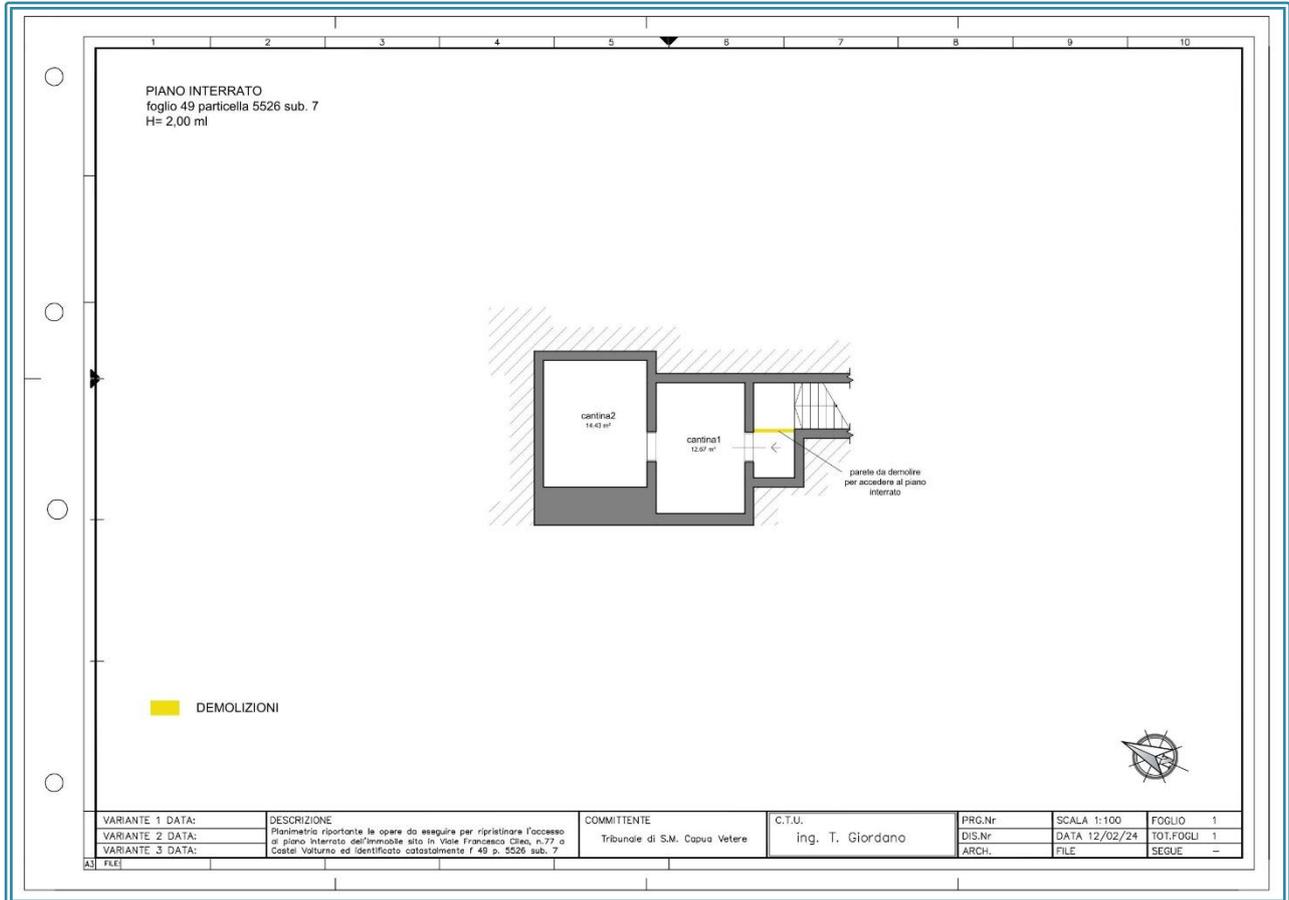


Figura 5 Evidenziazione delle opere da effettuare per ripristinare l'accesso al piano interrato



Figura 6 Accesso al piano interrato con evidenziazione della parete da demolire



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Roberto Peluso
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx
RG 96/2023

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno in Viale Francesco Cilea n.77, con superficie commerciale di circa 120 m² censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7 corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite si trova in zona periferica, in località Ischitella, un'area con destinazione prevalentemente residenziale e turistica, grazie alla vicinanza del mare. Qui sono presenti la maggior parte dei principali servizi e numerosi stabilimenti balneari.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Sulla particella di terreno (1.500 m²), identificata al Catasto Terreni con foglio 49 particella 5526 in qualità di Ente Urbano, insistono due corpi di fabbrica posti frontalmente, separati da una strada di accesso comune che conduce al cortile interno. Il fabbricato, in cui è inserito l'appartamento pignorato, è il primo a sinistra guardando la traversa che conduce al cortile interno, costruito in aderenza sul lato est, con un altro fabbricato. L'edificio in questione, che si trova a circa 350 metri dalla spiaggia, ha una sagoma pressoché rettangolare irregolare con sporgenze e rientranze, e si sviluppa su due livelli fuori terra (oltre al sottotetto) e uno interrato. È costituito da due unità abitative, collocate al piano rialzato e al piano primo; entrambi gli appartamenti hanno ingresso indipendente, posti rispettivamente su viale Francesco Cilea e sul cortile interno.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da fondazioni e pareti in muratura di tufo di spessore che varia dai 70 cm al piano interrato ai 25 cm del piano primo, mentre i solai sono in latero-cemento. L'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e ultimato nel 1974. Successivamente è stata prodotta domanda di condono edilizio – prot.



n. 14286 del 30.04.1986 – con successivo rilascio del Permesso di costruire in sanatoria n. 3658 del 20.01.2017.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'accesso all'appartamento pignorato, situato al piano rialzato, avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e un altro carrabile, posti su Viale Francesco Cilea. Oltrepassando i cancelli, si accede al cortile privato (95,47 m²), cinto da una recinzione metallica, che circonda l'abitazione su tre lati. All'interno del cortile, troviamo sul lato sud, la scala per accedere al piano interrato, che come evidenziato precedentemente, l'accesso è risultato tamponato da un muro. Sempre dal cortile, vi è l'accesso a due depositi (rispettivamente di 2,59 m² e 1,45 m²), uno posto sul lato nord e l'altro sul lato ovest dell'abitazione.

Frontalmente al cancello pedonale, vi è la scala che conduce al portico (16,65 m²); qui, oltre all'ingresso principale dell'appartamento che si apre sul soggiorno, c'è un secondo accesso che porta direttamente alla cucina (6,04 m²). Inoltre, sempre dal portico si accede al deposito1 (0,81 m²) non comunicante con l'abitazione.

Entrando dall'ingresso principale, si accede al soggiorno (25,92 m²) composto da un ampio ambiente e adiacente ad esso, troviamo la cucina (6,04 m²) e un ripostiglio (5,82 m²). Dal soggiorno si accede ad un disimpegno (2,95 m²) che conduce al bagno (3,37 m²) e alle due camere (9,26 m² e 14,42 m²). (figg. 7-8; Allegato D)



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
 SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 G.E.: Dott. Roberto Peluso
 Procedura: xxxxxx vs xxxxxx
 RG 96/2023

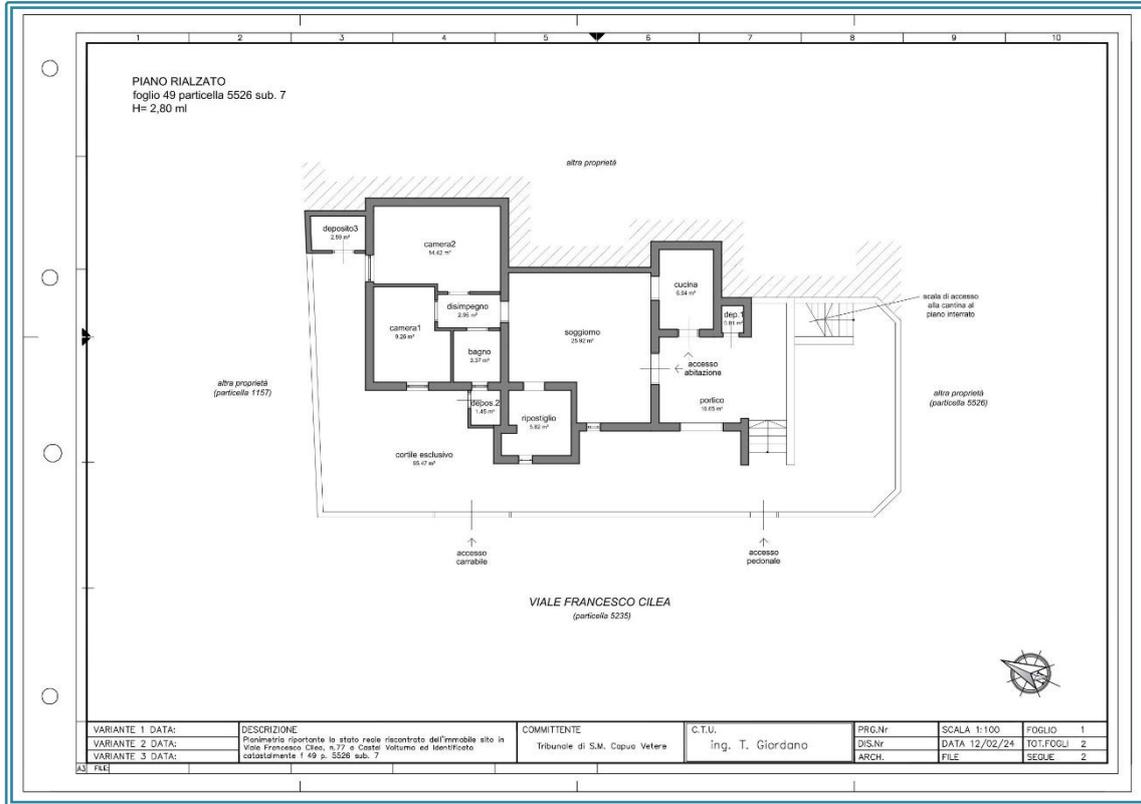


Figura 7 Piano Rialzato stato attuale

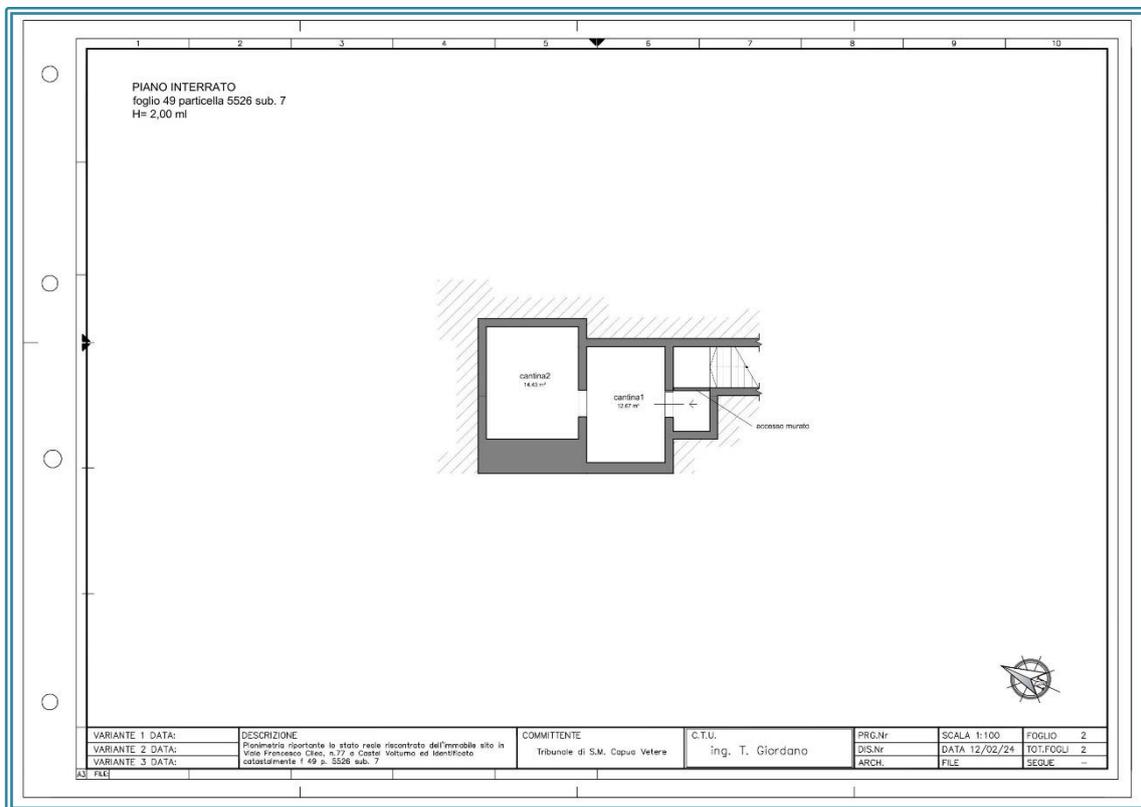


Figura 8 Piano interrato stato attuale



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	R	Soggiorno	25,92	30,45	1,00	30,45
	R	Cucina	6,04	8,79	1,00	8,79
	R	Ripostiglio	5,82	8,26	1,00	8,26
	R	Disimpegno	2,95	3,45	1,00	3,45
	R	Bagno	3,37	4,44	1,00	4,44
	R	Camera1	9,26	11,62	1,00	11,62
	R	Camera2	14,42	17,98	1,00	17,98
TOTALE VANI PRINCIPALI			67,78	84,99		84,99
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	R	Deposito1	0,81	1,86	0,30	0,56
	R	Deposito2	1,45	1,70	0,30	0,51
	R	Deposito3	2,59	3,51	0,30	1,05
	S1	Cantina1	12,67	17,10	0,60	10,26
	S1	Cantina2	14,43	19,54	0,60	11,72
TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI			31,95	43,71		24,11
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	R	Portico	16,65	16,65	0,35	5,83
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COMUNICANTI			16,65	16,65	
D) PERTINENZE SCOPERTE	R	Cortile esclusivo	25,00	25,00	0,10	2,50
		Quota ecc.	70,47	70,47	0,02	1,41
TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			95,47	95,47		3,91
TOTALE	A+B+C+D		211,85	240,82		118,83

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite presenta pareti perimetrali in muratura di tufo mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati di cm 8; gli intonaci esterni sono realizzati con malta cementizia e si presentano in buono stato. Internamente, l'appartamento si presenta rifinito con intonaci di colore grigio chiaro in buono stato di conservazione e pavimentazione in piastrelle di maiolica tipo monocottura. La cucina è caratterizzata da un rivestimento delle pareti in piastrelle di formato quadrato di tonalità bianca, che si estende fino al soffitto, anch'esso in buone condizioni. Per quanto riguarda il pavimento della cucina, si presenta in discreto stato di conservazione, poiché alcune aree sono prive di piastrelle e nella restante parte si osservano due diversi tipi di piastrellatura, suggerendo probabilmente un intervento di manutenzione straordinaria pregressa. Anche nel bagno è presente una pavimentazione di colore bianco con piastrelle di formato quadrato e un rivestimento su tutte le pareti. I sanitari, benché non siano recenti, sono in buono stato di conservazione.

11



In alcuni ambienti si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità. In particolare, nella camera², è visibile una macchia sul soffitto e si osservano rigonfiamenti e distacchi di intonaco sulla parete nord. Da un'analisi esterna, il CTU ha rilevato che questi problemi sono causati da un errore esecutivo nella realizzazione della copertura del deposito³, in quanto non vi è nessun isolamento con apposita guaina impermeabilizzante tra la parete e il manto di copertura, oltre alla totale assenza di un adeguato sistema di canalizzazione e quindi di drenaggio delle acque piovane con apposita grondaia e pluviale. Infine, si evidenziano segni di umidità anche sul soffitto del portico, suggerendo una possibile infiltrazione dal terrazzo sovrastante.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in PVC color bianco provvisti di romane esterne in metallo color verde che necessitano di verniciatura. Il portoncino d'ingresso è anch'esso in PVC bianco e con romane esterne in ferro, sempre di color verde e con necessità di verniciatura; mentre le porte interne sono in legno tamburato con tonalità di colore noce.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con camino posizionato nel soggiorno. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti e funzionanti; per lo scarico fognario è in fossa settica a tenuta stagna.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 9-24; Allegato B*)



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

SERVIZI

scuola elementare 4,20 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie 450 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato 500 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio 1,50 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale 4,50 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale 19,50 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30,00 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 4,00 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 11,00 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello piano

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle componenti edilizie:

cancello: entrambi realizzati in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone d'ingresso: portone in pvc con romane in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battenti realizzati in pvc

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: romane in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione: realizzata in piastrelle di maiolica tipo monocottura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco bianco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli impianti:

Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Termico: autonomo con camino

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Idrico e smaltimento acque reflue (fossa settica)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle strutture:

Solai: realizzati in laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Strutture verticali: costruite in muratura di tufo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

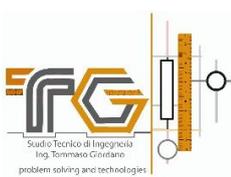




Figura 9 Vista fabbricato da Viale Francesco Cilea



Figura 10 Accesso pedonale



Figura 11 Cortile esterno



Figura 12 Cortile esterno



Figura 13 Cortile esterno



Figura 14 Portico



Figura 15 Cucina



Figura 16 Soggiorno



Figura 17 Soggiorno



Figura 18 Ripostiglio



Figura 19 Bagno



Figura 20 Camera1



Figura 21 Camera2



Figura 22 Camera 2



Figura 23 Deposito3



Figura 24 Accesso al piano interrato

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad una variazione del prospetto nord e ovest, oltre a quanto illustrato in precedenza sulla realizzazione del muro che blocca l'accesso al piano interrato; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



Quesito 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.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno in Viale Francesco Cilea n.77, con superficie commerciale di circa 120 m² censito al Catasto al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7 corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni.

Foglio 49 Particella 5526 Subalterno 7 - dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che il cespite è stato COSTITUITO in data 22.07.1987 in atti dal 01.03.1992 (n. A03141.900/1988) e che originariamente era identificato catastalmente al foglio 49 particella 604 subalterno 1 e graffato alla particella 608; successivamente a seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18.10.2011 - Pratica n. CE0536890 in atti dal 18.10.2011 (n.



72873.1/2011) – ha apportato la modifica dell'identificato catastale, con l'attuale identificazione, ovvero foglio 49 particella 5526 subalterno 7.

Inoltre, tale variazione ha generato un cambio di indirizzo da Viale Chianese all'attuale Viale Francesco Cilea n. snc. Infine, viene riportato l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 05.10.1987 – prot. n. 137240B – con una superficie totale di 146 m² e totale escluse aree scoperte di 131 m².

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, come di seguito si analizzano i passaggi.

In origine l'immobile fu realizzato da xxxxxx (catastalmente riportato come xxxxxx) e xxxxxx in assenza di licenza edilizia e con successiva istanza di condono n.7072/85 (prot. n.14286) del 30.04.1986. In seguito a mezzo atto di compravendita per notar CAPUANO NICOLA del 23.11.1987 vendono ai coniugi xxxxxx e xxxxxx, che coniugati in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dell'appartamento, per una quota pari a ½ ciascuno. Infine, a mezzo atto di compravendita per notar BORRELLI STEFANO del 09.10.2017, i coniugi vendono a xxxxxx, che acquista la piena proprietà essendo coniugato in regime di separazione dei beni. Per concludere, dall'indagine catastale non è emerso nessun elaborato planimetrico presente agli atti. (*fig. 25; Allegato C*)

Foglio 49 Particella 5526 – Dall'accesso agli atti presso il Catasto di Caserta che si è reso necessario per l'espletamento dei successivi quesiti, si è provveduto a recuperare il foglio d'impianto. Dall'elaborato acquisito si individua la particella originaria identificata catastalmente al foglio 49 particella 97.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Roberto Peluso
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx
RG 96/2023

L'indagine al Catasto Terreni della visura storica per immobile, mostra che la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico risale al 26.03.1985 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; la particella dalla data di impianto meccanografico al 03.10.2011 era identificata con foglio 49 particella 894; successivamente per aggiornamento del tipo mappale del 03.10.2011 – pratica n. CE0515862 in atti dal 03.10.2005 – a seguito di NUOVA COSTRUZIONE (n. 515862.1/2011) – si è generata la particella attuale, ovvero identificata con foglio 49 particella 5526 con consequenziale soppressione della particella originaria e cambio della qualità in ENTE URBANO con superficie 1.500 m². Infine, si evidenzia un ulteriore aggiornamento del Tipo Mappale PER AMPLIAMENTO (n. 517963.1/2011) del 04.10.2011 – Pratica n. CE0517963 in atti dal 04/10/2011. Non si segnalano ulteriori variazioni.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore. (*Allegato C*)

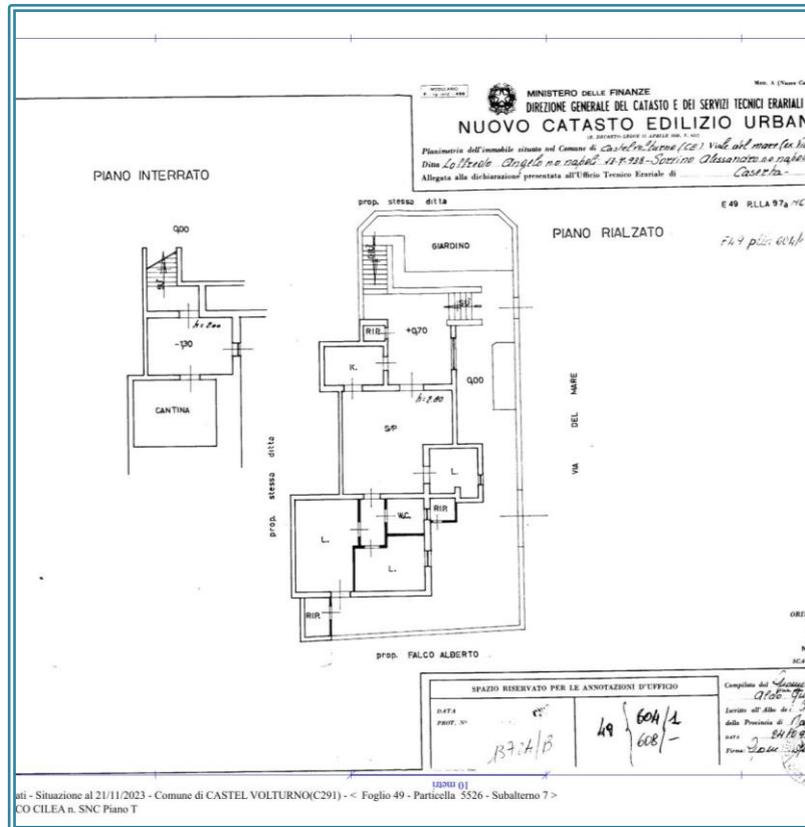


Figura 25 Pianta catastale

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per quanto riguarda il piano rialzato:

- Una **variazione del prospetto nord e ovest**, con la realizzazione di una finestra al posto del balcone e l'aggiunta di una finestra nel soggiorno; (fig. 26; Allegato C)

Per quanto riguarda il piano interrato:

- La **realizzazione di un muro** posizionato davanti l'ingresso, da impedirne l'accesso;
 - Un **ampliamento** del pianerottolo d'ingresso;
 - Una **variazione del prospetto ovest**, conseguenza per aver murato una finestra;
- (fig. 27; Allegato C)



Tenendo conto della situazione urbanistica, che verrà esposta al Quesito6, si precisa che l'ampliamento del pianerottolo d'ingresso al piano interrato, è da ritenersi autorizzato, pertanto per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e di quella urbanistica, l'ampliamento può essere considerato come "piccolo errore grafico che non comporta mutazioni nella geometria della u.i.u. e variazioni di classamento", pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, con casuale **esatta rappresentazione grafica** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. Per tutte le altre difformità si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, che verrà analizzata al Quesito6.

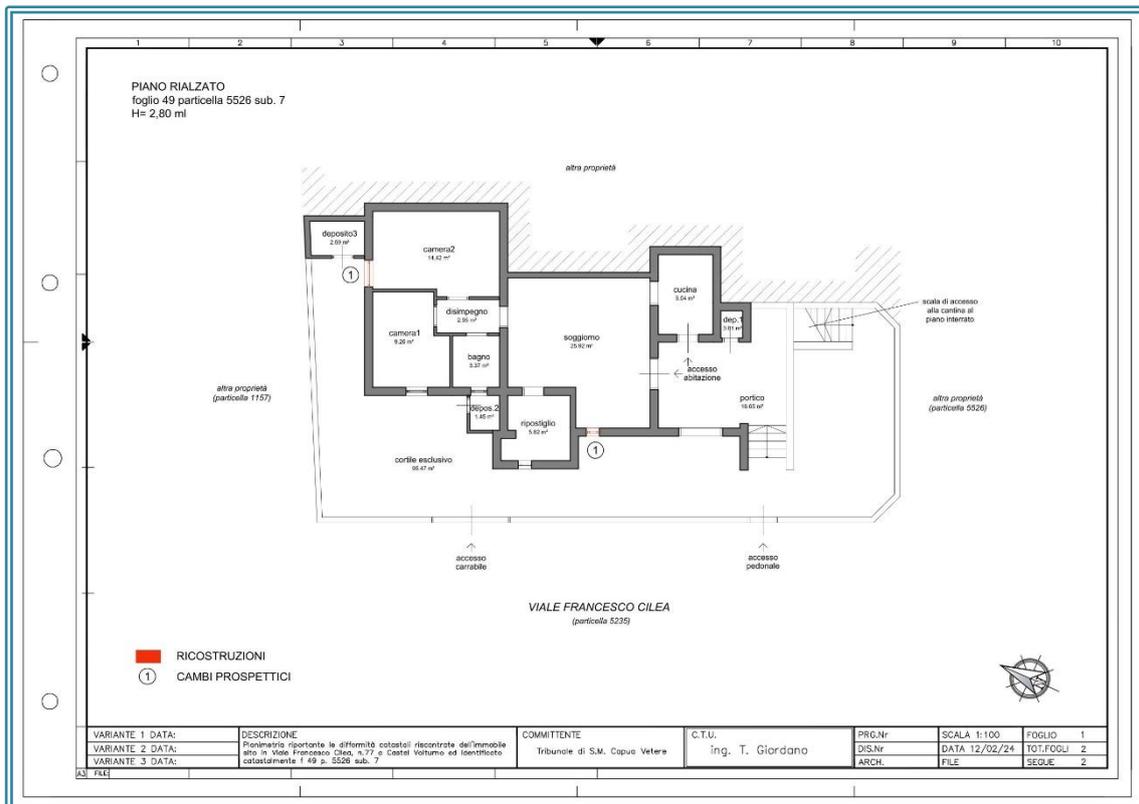


Figura 26 Schema difformità catastali piano rialzato

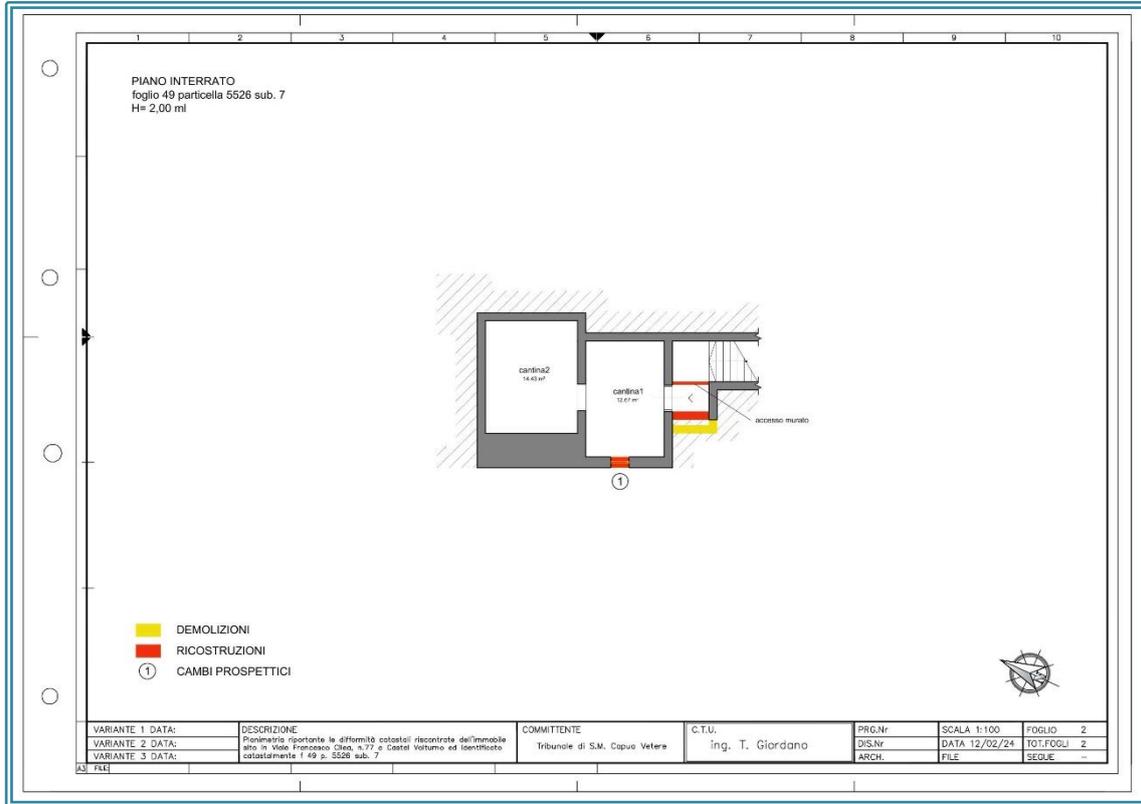


Figura 27 Schema difformità catastali piano interrato



Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano rialzato, sito in Castel Volturno in Viale Francesco Cilea n. 77 e con superficie commerciale di circa 120 m²; l'accesso posto lungo il viale avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile. Oltrepassati i cancelli, si accede al cortile privato, circondato da una recinzione metallica. Dal cortile, a mezzo di una scala si accede al portico dove troviamo l'ingresso principale, un secondo accesso che porta direttamente alla cucina e un piccolo deposito adiacente. Entrando nell'appartamento vi è il soggiorno, con cucina separata e un ripostiglio. Attraversando il soggiorno, vi è un disimpegno che conduce al bagno e alle due camere. Di pertinenza all'appartamento troviamo, all'interno del cortile, due depositi, oltre a due cantine comunicanti tra loro, poste al piano interrato, con accesso attualmente murato. Il cespite confina a nord con particella 1157, a sud con una strada di accesso comune che conduce ad un cortile interno (particella 5526), ad est con altra proprietà che insiste sempre sulla particella 5526 e ad ovest con Viale Francesco Cilea (particella 5235). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 335,70, Superficie Totale 146 m², Totale escluse aree scoperte 131 m², corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 1.500 m². Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia e ultimato nel 1974. Successivamente è stata prodotta domanda di condono edilizia – prot. n. 14286 del 30.04.1986 – con successivo rilascio del Permesso di costruire in sanatoria n. 3658 del 20.01.2017. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 3658, si evidenziano delle difformità in ordine ad un cambio prospettico e la realizzazione di un muro che ostruisce l'accesso al piano interrato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere il cui costo si stima in **€ 1.600,00 (Milleseicento/00)** da detrarre al valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad un cambio prospettico e un ampliamento del pianerottolo al piano interrato; pertanto, sarà obbligatorio ripristinare tutte le opere ad eccezione dell'ampliamento che sarà necessario eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile. L'immobile non è dotato



dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € **200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE piena proprietà euro € 66.000,00 (Sessantaseimila/00).

Quesito 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.

LOTTO UNICO

Il sig. xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962 (CF xxxxxx), detiene il diritto di piena proprietà del cespite pignorato, inserito nel fabbricato in Viale Francesco Cilea n. 77, censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 particella 5526 Subalterno 7 corrispondente al foglio 49 particella 5526 del Catasto Terreni, in virtù di **atto di compravendita per notar Borrelli Stefano del 09.10.2017 repertorio n. 7347 raccolta n. 4772** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare



di Caserta il 16.10.2007 al n. 25542, con il quale il sig. xxxxxx, essendo coniugato in regime di separazione dei beni, acquista la piena proprietà dai coniugi xxxxxx e xxxxxx, che coniugati in regime di comunione dei beni, detenevano la piena proprietà dell'appartamento, per una quota pari a 1/2 ciascuno.

Precedentemente, in virtù di **atto di compravendita per notar Capuano Nicola del 23.11.1987 repertorio n. 18482 raccolta n. 3939** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 22.12.1987 ai n. 25151/20786, con il quale i coniugi xxxxxx e xxxxxx acquistano la piena proprietà dai sig. xxxxxx, che detenevano la quota di 1/2 ciascuno.

Quest'ultimi, in assenza di licenza edilizia, realizzarono l'immobile sul suolo acquistato in virtù di **atto di compravendita per notar Capuano Renato del 01.10.1973**, registrato a Napoli il 19.10.1973 al n. 12487, venduto dalle sig.re xxxxxx. (*Allegato G*)

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per il nominativo dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 16.10.2017 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo complessivo di € 178.026,00 - Registro Particolare 3964 Registro Generale 33174 da atto per notar BORRELLI STEFANO Repertorio 7348/4773 del 09/10/2017 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 49 particella 5526 subalterno 7 in favore di xxxxxx e contro xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962;
2. TRASCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 03.07.2019 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo totale di € 22.944,95 - Registro Particolare 2705



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Roberto Peluso
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx
RG 96/2023

Registro Generale 22758 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 23492 del 30.08.2017 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 49 particella 5526 subalterno 7 in favore di xxxxxx e contro xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962;

3. TRASCRIZIONE del 21.04.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 12600 Registro Generale 15946 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5550/2023 del 24.03.2023 sull'immobile identificato catastalmente con foglio 49 particella 5526 subalterno 7 contro xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962;

(Allegati H e I)

Quesito 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

26



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

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); 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.



Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Castel Volturno è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed il Regolamento Urbanistico e Edilizio Comunale (RUEC) adottati con Delibera Giunta n. 49 del 17.06.2021 e successiva delibera di G.C. n. 97 del 15.11.2021.

Il territorio comunale è suddiviso in Zone territoriali omogenee (ZTO) che nella *Tavola 33 G.1* relativa al piano strutturale, la particella 5526 al foglio 49 ricade in zona B – Urbanizzazione recente e consolidata. (*fig. 28; Allegato E*)



Figura 28 Estratto da Tavola 33 G.1 - piano strutturale

Nella Tavola 75 T.2 - Componente urbanistica – viene indicata che tale zona è disciplinata dalle NTA del PUC. (*fig. 29; Allegato E*)



Figura 29 Estratto da Tavola 75 T.2 - componente urbanistica

In particolare, la Zto B è disciplinata dall'art. 43 e 44 delle norme tecniche di attuazione (NTA) che specifica che tale Zto comprende gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale e di recente formazione;

Nelle Zto B sono consentite le seguenti destinazioni (Art. 43.3):

- Residenziale;
- Attività commerciali;
- Attività direzionali;
- Attività turistico-ricettive
- Artigianato di servizio;

Purché non rumoroso, non inquinante e che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;

Nelle Zto B sono consentiti i seguenti interventi edilizi (Art. 43 commi 6, 7 e 21):

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;



- Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico del 35%;
- Incremento volumetria del 20% (solo residenziale);

Inoltre, al comma 22 si precisa che: *Tutti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi 6,7 e 21 avvengono nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 79, 84, 85, 98, 100, 101 del Ruc:*

- $Rut = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $Rct = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $Rp = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $Spp = 0,10 \text{ mq/m}^3$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 5,00 \text{ m}$

Vincoli paesaggistici e archeologici

Dalla Tavola 29 D.6 - Dispositivi di Vincolo, Tavola 24 D.3.1 e Tavola 23 D.3 - Sistema delle protezioni e tutele, si evidenzia che il cespite ricade in zona con vincolo paesaggistico e nel vincolo di tutela dei beni immobili di interesse paesistico; non sono presenti vincoli archeologici (*figg. 30-32; Allegato E*).

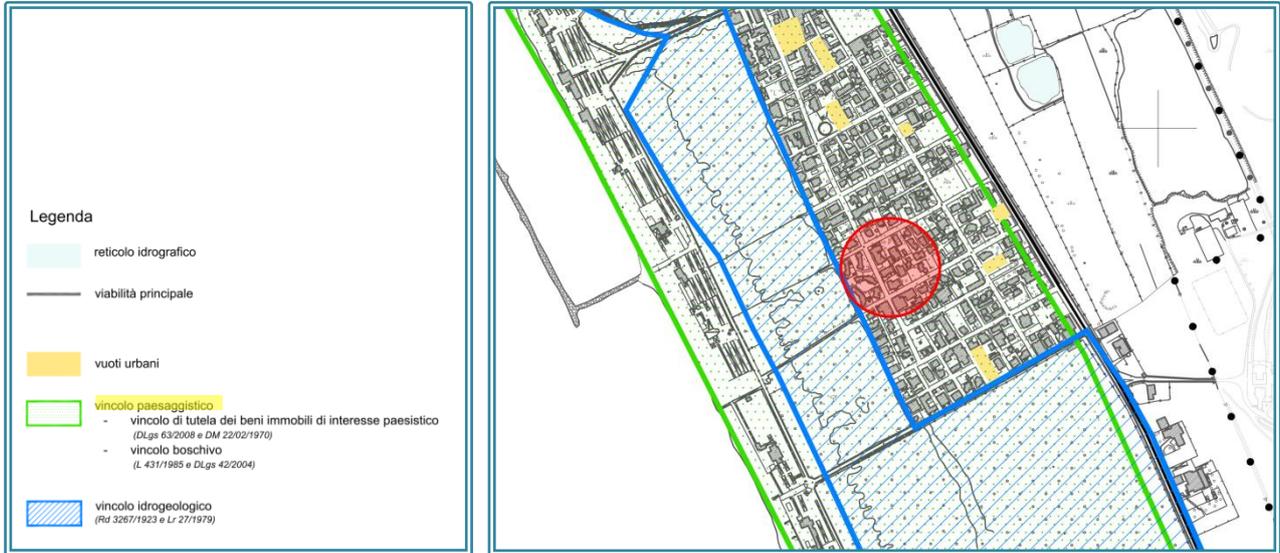


Figura 30 Estratto da Tavola 29 D.6 – dispositivi di vincolo



Figura 31 Estratto da Tavola 24 D.3.1 – sistema delle protezioni e tutele

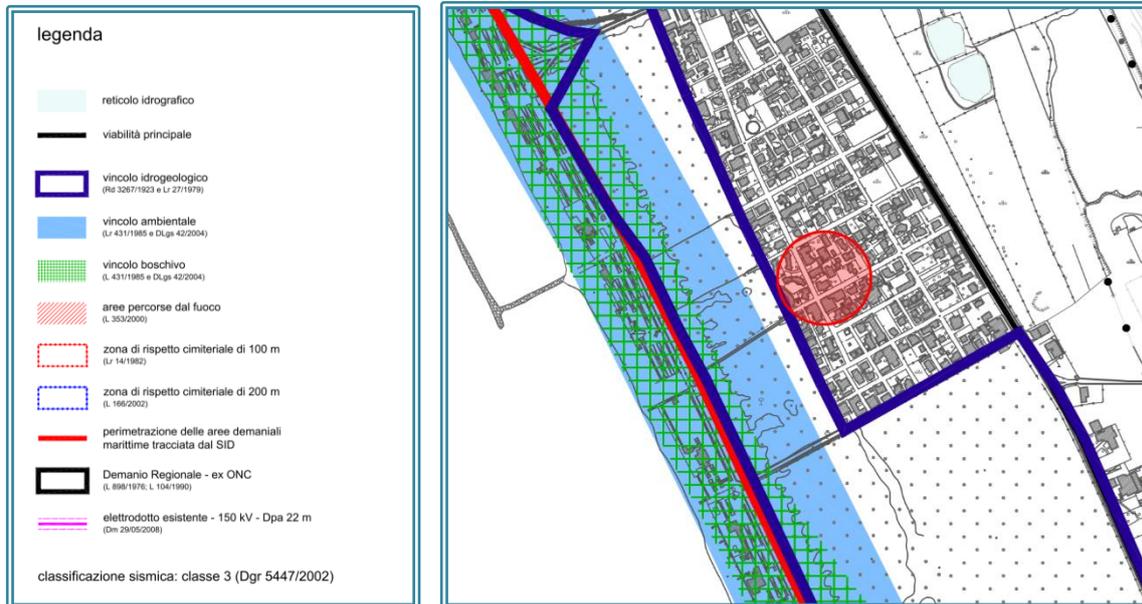


Figura 32 Estratto da Tavola 23 D.3 – sistema delle protezioni e tutele

Requisiti minimi di abitabilità

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ai requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 77 del Ruc del Comune di Castel Volturno. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello residenziale, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso, in particolare indicando le altezze minime dei locali con uso abitativa in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 per gli ambienti di servizio. *(Allegato E)*

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data 12 Febbraio 2024, veniva inoltrata istanza prot. n. 11056 al Comune di Castel Volturno per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti.



In riscontro a ciò, il fabbricato in Viale Francesco Cilea, all'interno del quale è collocato il cespite pignorato, è stato edificato in assenza di concessione edilizia dai sig. xxxxxx, con ultimazione dei lavori in dicembre 1974. Successivamente, il 30.04.1986, fu inoltrata domanda di Condonò Edilizio n. 7072/85 (prot. n.14286) con successivo rilascio ai sig. xxxxxx del **Permesso di costruire in sanatoria n. 08/17 del 20.01.2017** per la costruzione del fabbricato per civile abitazione identificato catastalmente al foglio 49 particella 5526 subalterno 7.

Dal fascicolo recuperato, è stata rinvenuta:

- copia della domanda di Condonò Edilizio n. 7072/85 (prot. n.14286) del 30.04.1986;
- copia del Permesso di costruire in sanatoria n. 08/17 del 20.01.2017 con relativi grafici di progetto;
- copia integrazione prot. n. 62479 del 09.12.2015 relativa all'istanza di Condonò Edilizio prot. n. 14286 con versamento degli oneri dovuti;
- copia certificato d'idoneità statica;
- copia dell'approvazione da parte dell'ufficio comunale dell'istanza di Condonò Edilizio n. 7072/85;
- Autorizzazione paesaggistica prot. n. 64669 del 20.19.2016;

Infine, dalla ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, non sono presenti ulteriori pratiche edilizie successive (CILA, SCIA, sanatoria, etc).

Pertanto, per verificare la conformità dello stato dei luoghi, si farà riferimento ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria 08/17 del 20.01.2017 (*figg. 33-35; Allegato F*)

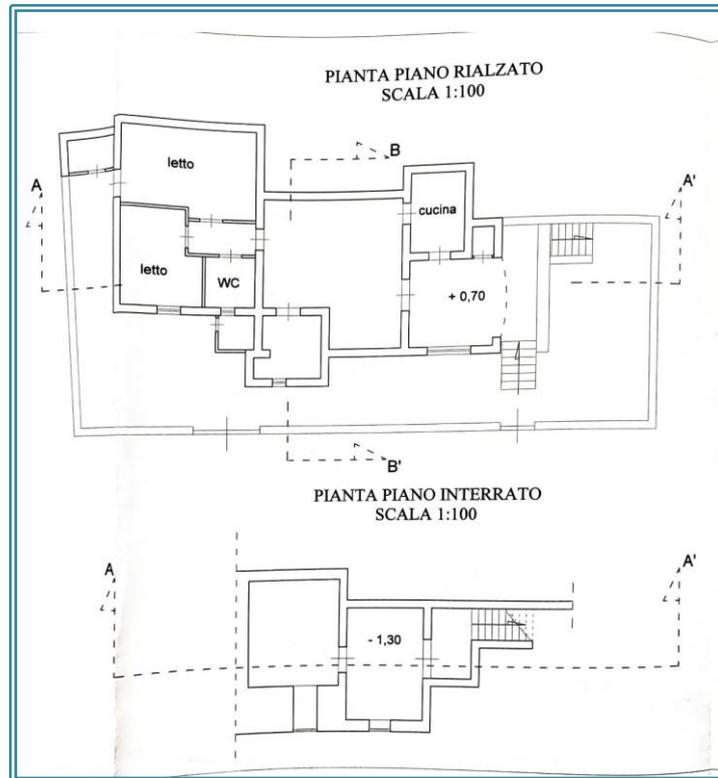


Figura 33 Pianta Piano Rialzato e Interrato – P.d.C. in sanatoria n. 08/17

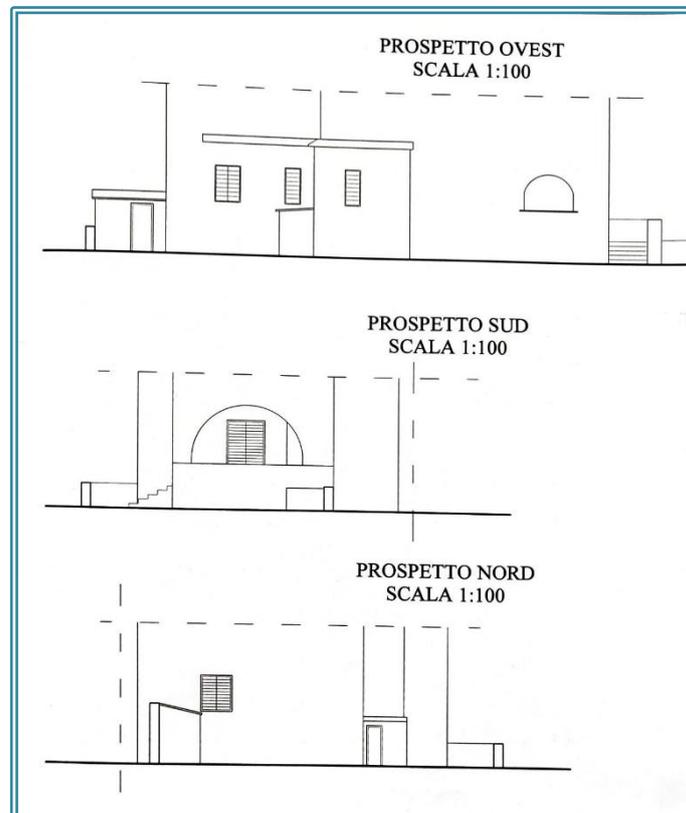


Figura 34 Prospetti – P.d.C. in sanatoria n. 08/17

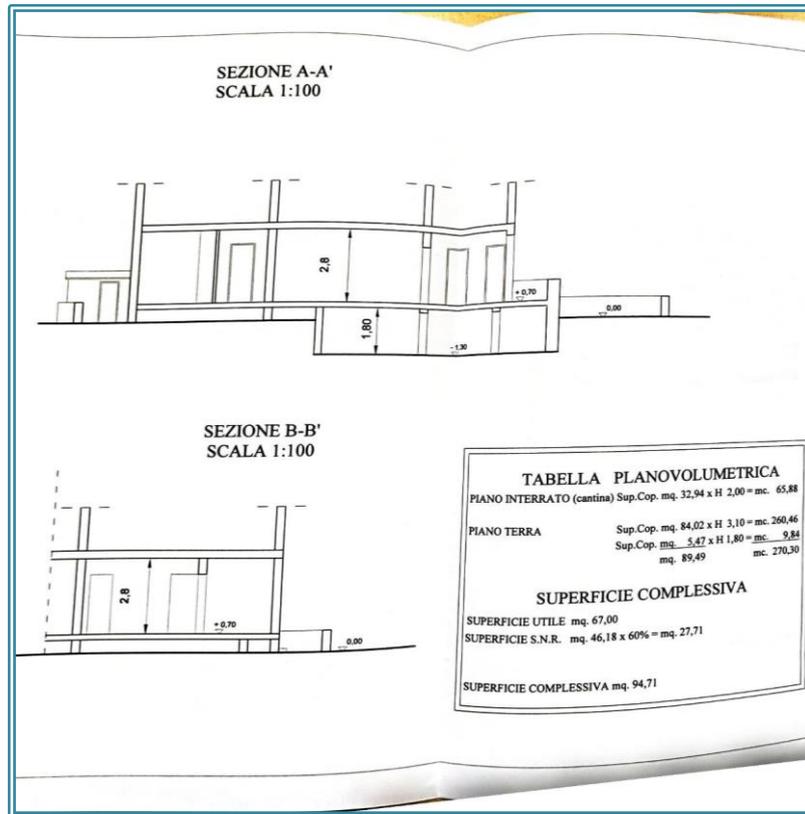


Figura 35 Sezioni – P.d.C. in sanatoria n. 08/17

Difformità edilizie riscontrate

Dal confronto con i grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 08/17 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

Al piano rialzato:

- Una **variazione del prospetto nord**, nello specifico nella camera2 è stata realizzata una finestra al posto del balcone;
- Una **variazione del prospetto ovest**, nello specifico la realizzazione di una finestra nel soggiorno; (fig. 36; Allegato D)

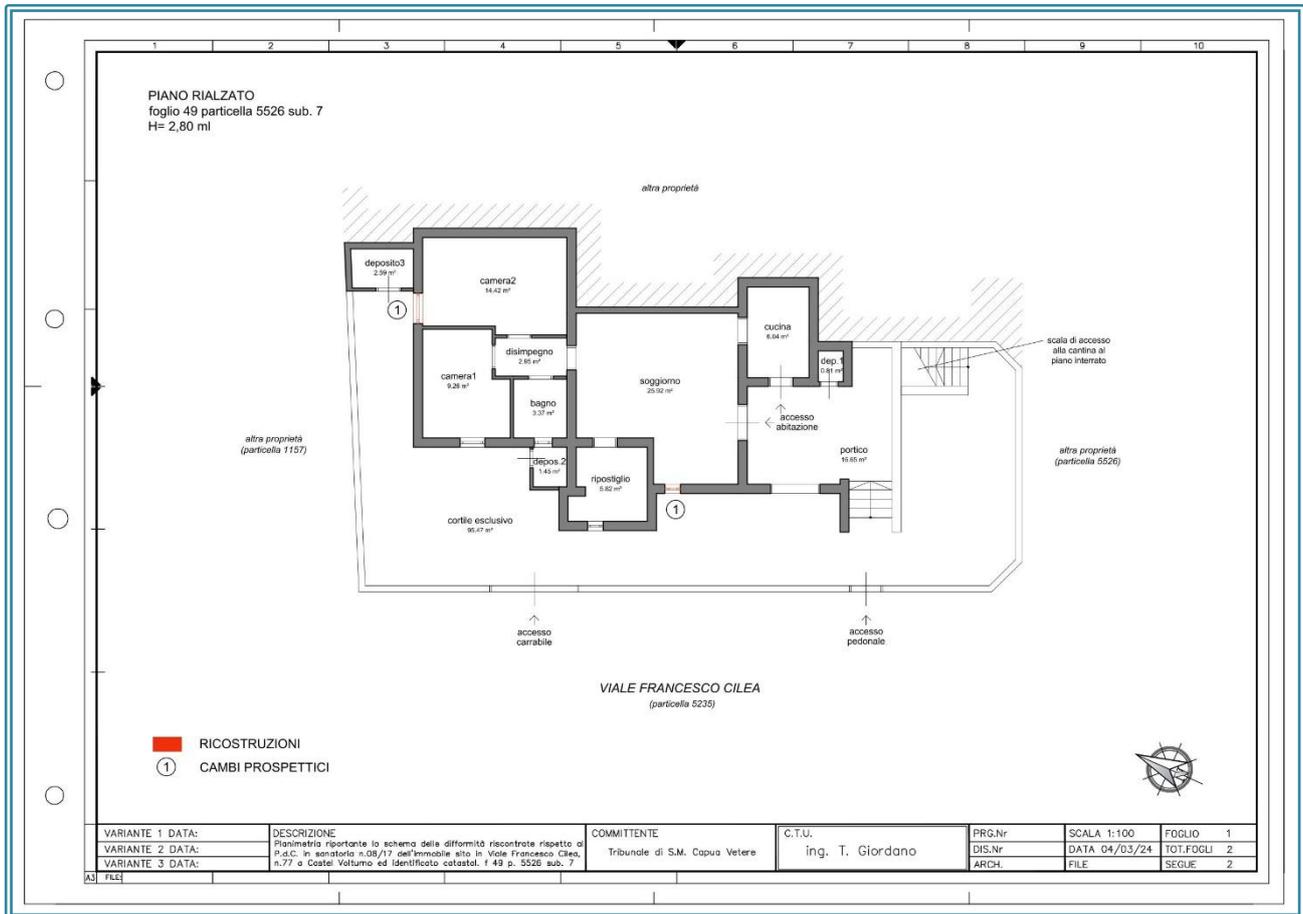


Figura 36 Schema in cui si evidenziano le difformità del piano rialzato

Al piano interrato:

- c. La **realizzazione di un muro** posizionato davanti l'ingresso, da impedirne l'accesso;
- d. Una **variazione del prospetto ovest**, conseguenza per aver murato due finestre; (*fig. 37; Allegato D*)

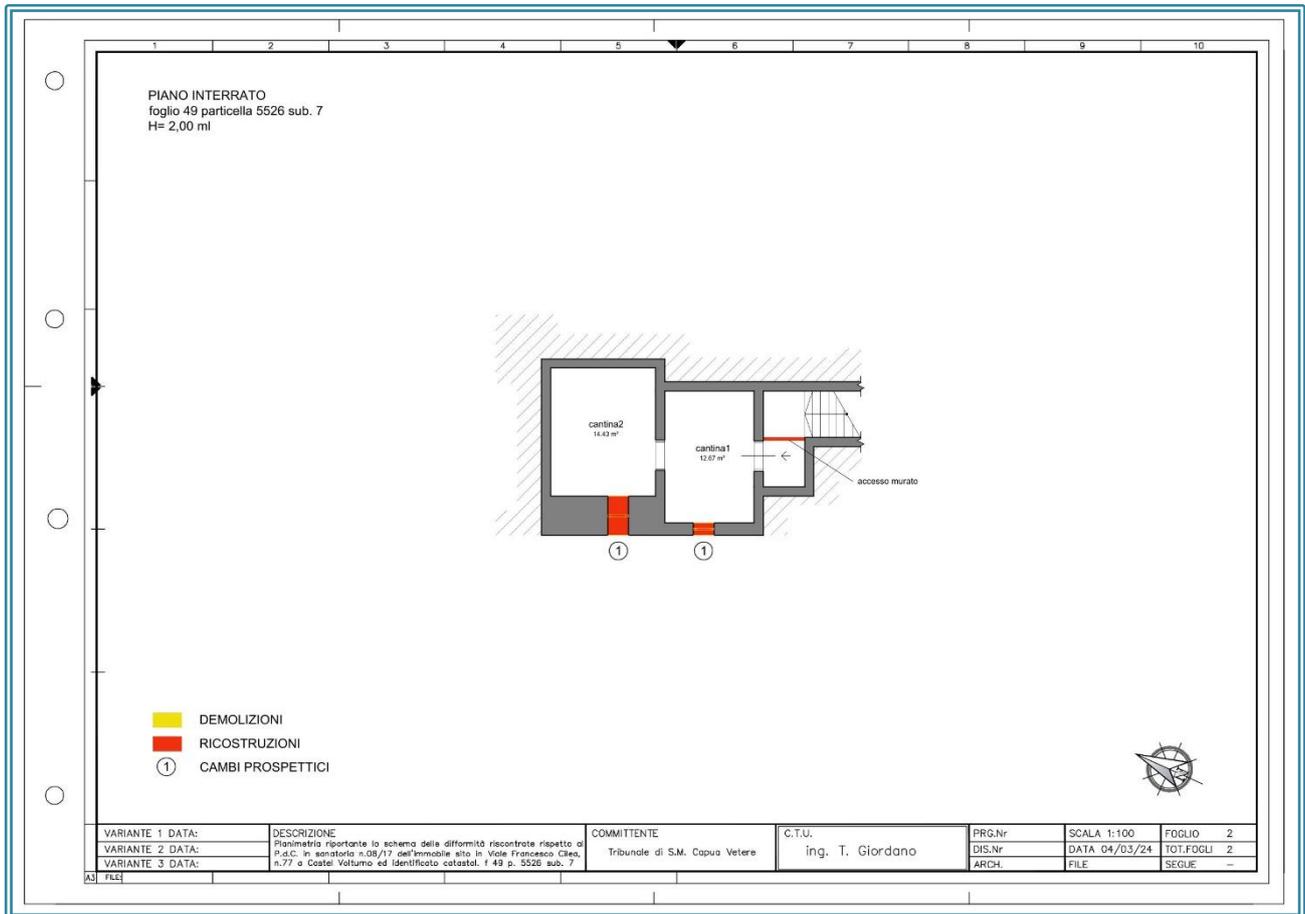


Figura 37 Schema in cui si evidenziano le difformità del piano interrato

Pertanto, si dovrà procedere al ripristino totale delle opere il cui costo si stima in **€ 1.600,00 (Milleseicento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Abitabilità/Agibilità fabbricato

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire



l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Si tratta di un fabbricato realizzato:

- 1)** dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- 2)** prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- 3)** prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013;

Tale agibilità, ai sensi di legge dovrebbe essere stata rilasciata ma nella documentazione recuperata in sede di accesso agli atti presso il comune di Castel Volturno, non è stata rinvenuta. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare. In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore. La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto. A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.



Quesito 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.).

LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 27.12.2023, l'immobile risultava occupato dal sig. xxxxxx nato a Napoli (NA) il 19.07.1971 C.F. xxxxxx, come risulta dal verbale di sopralluogo, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 22.01.2021 al n. 000300-serie 3T e codice identificativo TEZ21T000300000SJ con decorrenza dal 10.01.2021 per la durata di anni quattro con, in mancanza di comunicazione, tacito rinnovo per ulteriori 4 anni, e così via salvo rinuncia inviata a mezzo raccomandata. Il canone mensile di locazione è convenuto in € 250,00 (duecentocinquanta/00) in rate mensili anticipate a mezzo contante/bonifico bancario entro il primo di ciascun mese. (Allegati N e O).

Il sottoscritto CTU ha provveduto a individuare il più probabile valore di locazione di mercato per la tipologia di immobili simili a quelli trattati, partendo dal calcolo della superficie commerciale.



Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

I vani accessori coperti non comunicanti con i vani principali (depositi, cantine e similari) sono state calcolate al 30% per i depositi e 60% per le cantine;

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 35% fino a 25 m²;

Le pertinenze scoperte (giardini, cortili e similari) sono state calcolate al 10% fino a 25 m²;

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a.** Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 67,78 m² utili ossia **84,99 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- b.** **Vani accessori coperti non comunicanti** (depositi e cantina al piano interrato) con una superficie complessiva di **24,11 m² commerciali**;
- c.** **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (portico) pari a 16,95 m² computati al 35% per un totale di **5,83 m² commerciali**;



d. Pertinenze scoperte (cortile esclusivo) pari a 95,47 m² ossia 3,91 m² commerciali.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **118,83 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	R	Soggiorno	25,92	30,45	1,00	30,45
	R	Cucina	6,04	8,79	1,00	8,79
	R	Ripostiglio	5,82	8,26	1,00	8,26
	R	Disimpegno	2,95	3,45	1,00	3,45
	R	Bagno	3,37	4,44	1,00	4,44
	R	Camera1	9,26	11,62	1,00	11,62
	R	Camera2	14,42	17,98	1,00	17,98
	TOTALE VANI PRINCIPALI			67,78	84,99	
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	R	Deposito1	0,81	1,86	0,30	0,56
	R	Deposito2	1,45	1,70	0,30	0,51
	R	Deposito3	2,59	3,51	0,30	1,05
	S1	Cantina1	12,67	17,10	0,60	10,26
	S1	Cantina2	14,43	19,54	0,60	11,72
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI			31,95	43,71	
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	R	Portico	16,65	16,65	0,35	5,83
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COMUNICANTI			16,65	16,65	
D) PERTINENZE SCOPERTE	R	Cortile esclusivo	25,00	25,00	0,10	2,50
		Quota ecc.	70,47	70,47	0,02	1,41
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			95,47	95,47	
TOTALE	A+B+C+D		211,85	240,82		118,83

Calcolo del valore di locazione

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 - che individua il cespite in zona E1 (Suburbana/CITTADELLA) nella quale si rileva che per abitazioni civili i valori della locazione sono compresi tra i 2,90 ed i 4,30 €/mq; (fig. 38; Allegato J)

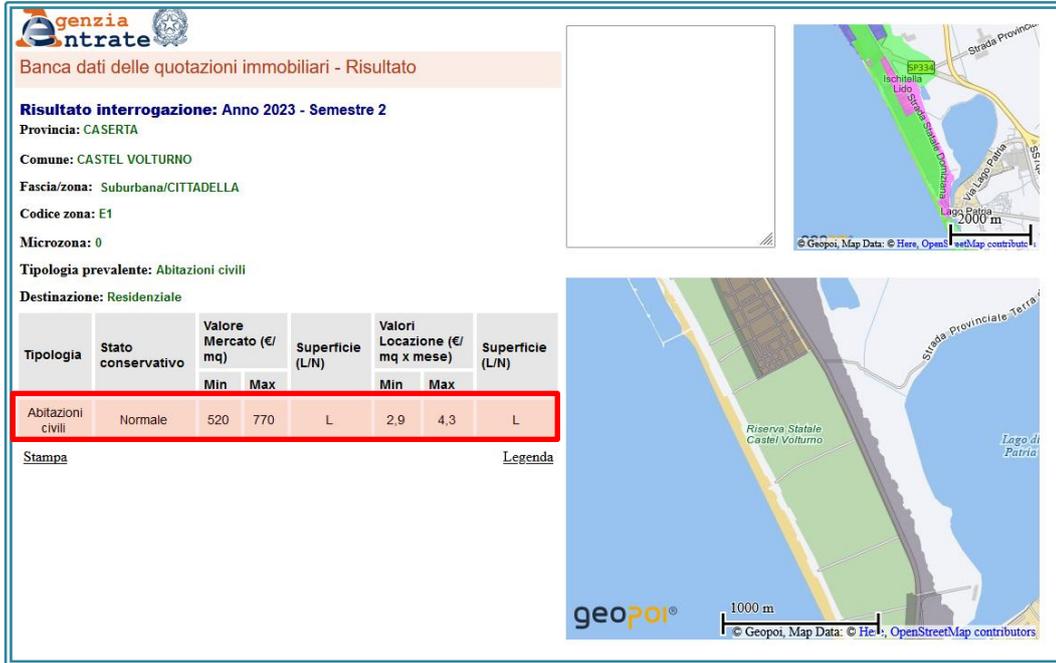


Figura 38 Estratto da cartografia GEOPOI

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Cittadella, con una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 1,69 ed i 2,82 €/mq, con un valore medio di 2,26 €/mq; (fig. 39; Allegato J)

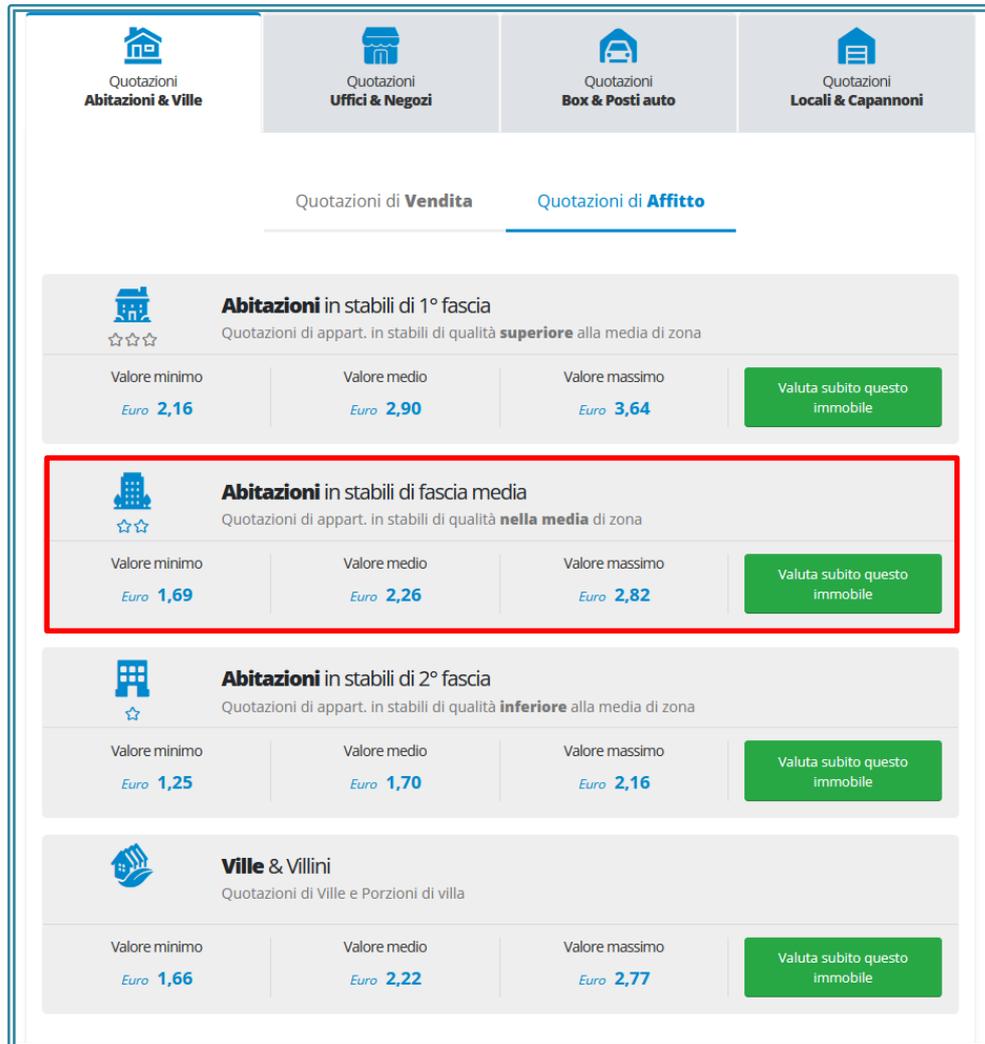


Figura 39 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio-alto della forchetta indicata ossia 3,05 €/m² al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a 118,83 m² x 3,05 €/m² al mese = 362,43 €/mese che si arrotonda a **360,00 €/mese (Trecentosessanta/00)**.



Quesito 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; **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) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTO UNICO

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: si rileva TRASCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 03.07.2019 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo totale di € 22.944,95 - Registro Particolare 2705 Registro Generale 22758 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 23492 del 30.08.2017;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di condominio;



5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

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

- 1) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 16.10.2017 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'importo complessivo di € 178.026,00 - Registro Particolare 3964 Registro Generale 33174 in favore di UNICREDIT SPA;
- 2) TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21.04.2023 - Registro Particolare 12600 Registro Generale 15946 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: per la demolizione del muro che ostruisce l'accesso al piano interrato e per il cambio prospettico, il cui costo per il ripristino delle opere è stimato in **€ 1.600,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 4) Difformità catastali: per un cambio prospettico e l'ampliamento del pianerottolo di accesso al piano interrato, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

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



n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.600,00
4	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 2.540,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4, della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

LOTTO UNICO

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha provveduto a recuperare il Foglio di Impianto presso il Catasto di Caserta, passaggio propedeutico al fine di procedere alla richiesta della certificazione presso l'ufficio competente. Dalla laboriosa ricerca è emerso che originariamente il terreno su cui insiste il fabbricato, era identificato nel Comune di Castel Volturno al foglio 49 particella 97; si è quindi appurato dalla certificazione registrata presso il registro ufficiale con numero 4377



del 20.03.2024, rilasciata dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, a seguito della richiesta del 22.02.2024 prot. n.2911, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Inoltre, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 40; Allegato K).

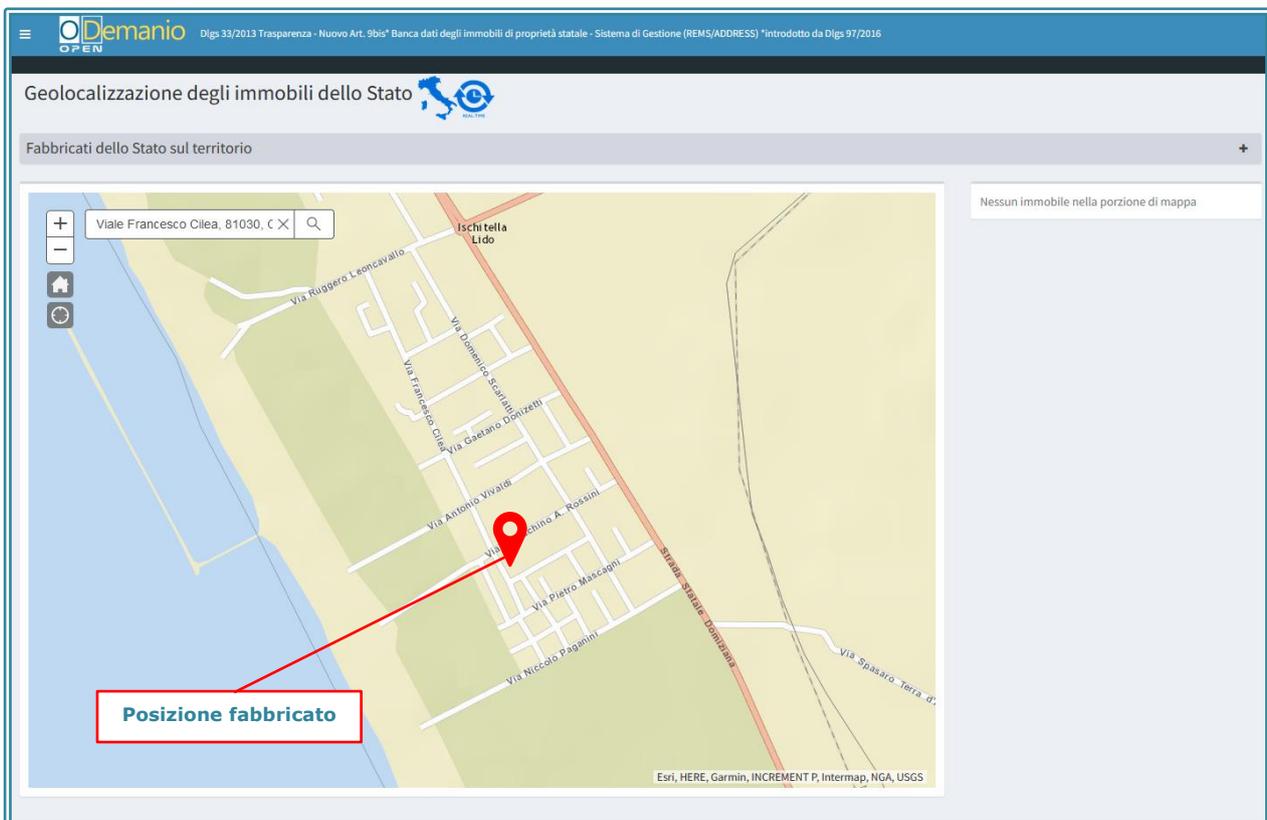


Figura 40 Cartografia piattaforma web Open Demanio



Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

LOTTO UNICO

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se il bene è gravato da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0147702 del 21.03.2024. Dalla certificazione – prot. n. 2024.0152450 del 25.03.2024 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che non vi sono terreni distinti in catasto al foglio 49 gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere



perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, il cespite oggetto della procedura non è gravato né da censi né da livelli. (Allegato L).

Quesito 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.

LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". 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



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima. Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali. Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un



immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite



- condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
 - l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
 - il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto)



prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

Metodologia di stima

Per *"più probabile valore di mercato"* si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della



necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;



3. decurtare i **costi relativi al ripristino e alla pratica catastale** dell'immobile;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

1. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:**



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

Annuncio	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (marginie trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<p>ANNUNCIO N.1 – idealista.it</p>  <p>Prezzo: 75.000 € Superficie: 160 m² Prezzo al m²: 469 €/m² 📍 Via Cosenza, Castel Volturno (CE) Agenzia: Casaè Vomero - Napoli</p>	1,40	656,60	0,90	590,94
<p>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</p>  <p>Prezzo: 155.000 € Superficie: 135 m² Prezzo al m²: 1.148 €/m² 📍 Viale del Calicanto, Castel Volturno (CE) Agenzia: Gabetti Foria - Napoli</p>	0,80	918,40	0,90	826,56
<p>ANNUNCIO N.3 – subito.it</p>  <p>Prezzo: 55.000 € Superficie: 97 m² Prezzo al m²: 567 €/m² 📍 Via Domitiana, Castel Volturno (CE) Agenzia: Dream house Immobiliare - Castel Volturno</p>	1,15	652,05	0,90	586,85



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Procedura: xxxxxx vs xxxxxx

RG 96/2023

<p>ANNUNCIO N.4 – subito.it</p>  <p>Prezzo: 75.000 € Superficie: 105 m² Prezzo al m²: 714 €/m² 📍 Via Toscana, Castel Volturno (CE) Agenzia: Gabetti Pozzuoli</p>	0,98	699,72	0,90	629,75
<p>ANNUNCIO N.5 – subito.it</p>  <p>Prezzo: 68.000 € Superficie: 95 m² Prezzo al m²: 716 €/m² 📍 Via Francesco Cilea, Castel Volturno (CE) Agenzia: Luise Immobiliare dal 1978 - Castel Volturno</p>	0,98	701,68	0,90	631,51
<p>ANNUNCIO N.6 – subito.it</p>  <p>Prezzo: 90.000 € Superficie: 120 m² Prezzo al m²: 750 €/m² 📍 Via Donizetti, Castel Volturno (CE) Agenzia: Imperatore Giuseppe</p>	0,97	727,50	0,90	654,75
PREZZO MEDIO				653,39

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:



Esperto: Ing. Tommaso Giordano
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502
tommaso.giordano@ingpec.eu



- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **653,39 €/m²**;

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 665,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 430,00 €/m² e 775,00 €/m², in linea con il prezzo ottenuto. (Allegato J)

3) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona E1, si rileva che per il bene



oggetto di stima i valori sono compresi tra i 520,00 €/m² ed i 770,00 €/m² con un valore medio pari a **645,00 €/m²**. (fig. 38, Allegato J)

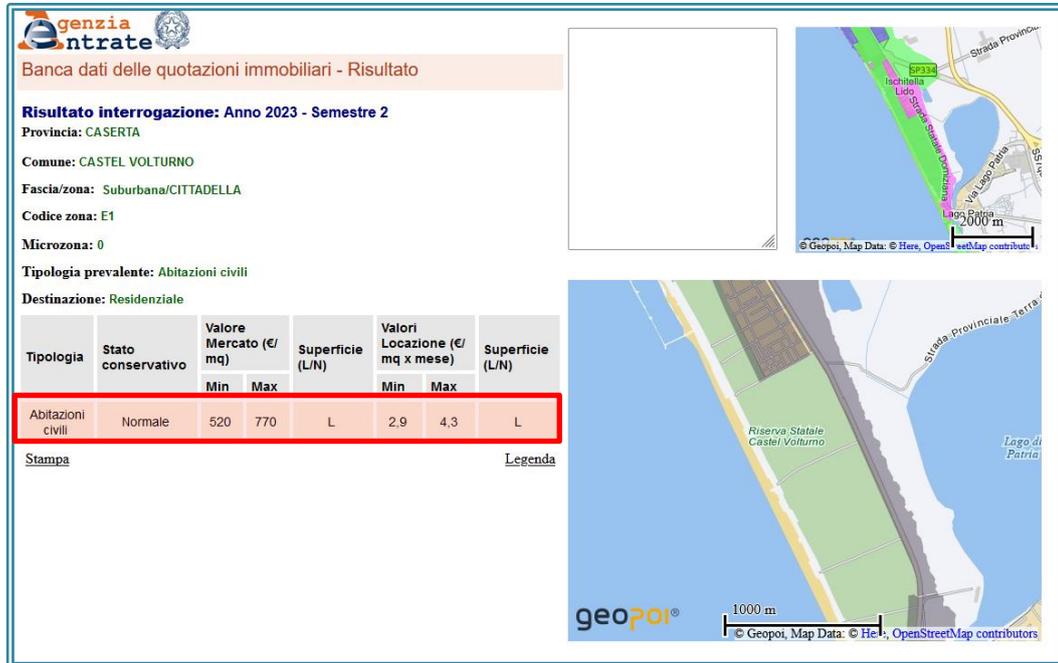


Figura 38 Estratto da cartografia GEOPOI

4) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Cittadella, si rileva una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 461,00 ed i 765,00 €/m², con un valore medio di **613,00 €/m²**; (fig. 41; Allegato J)

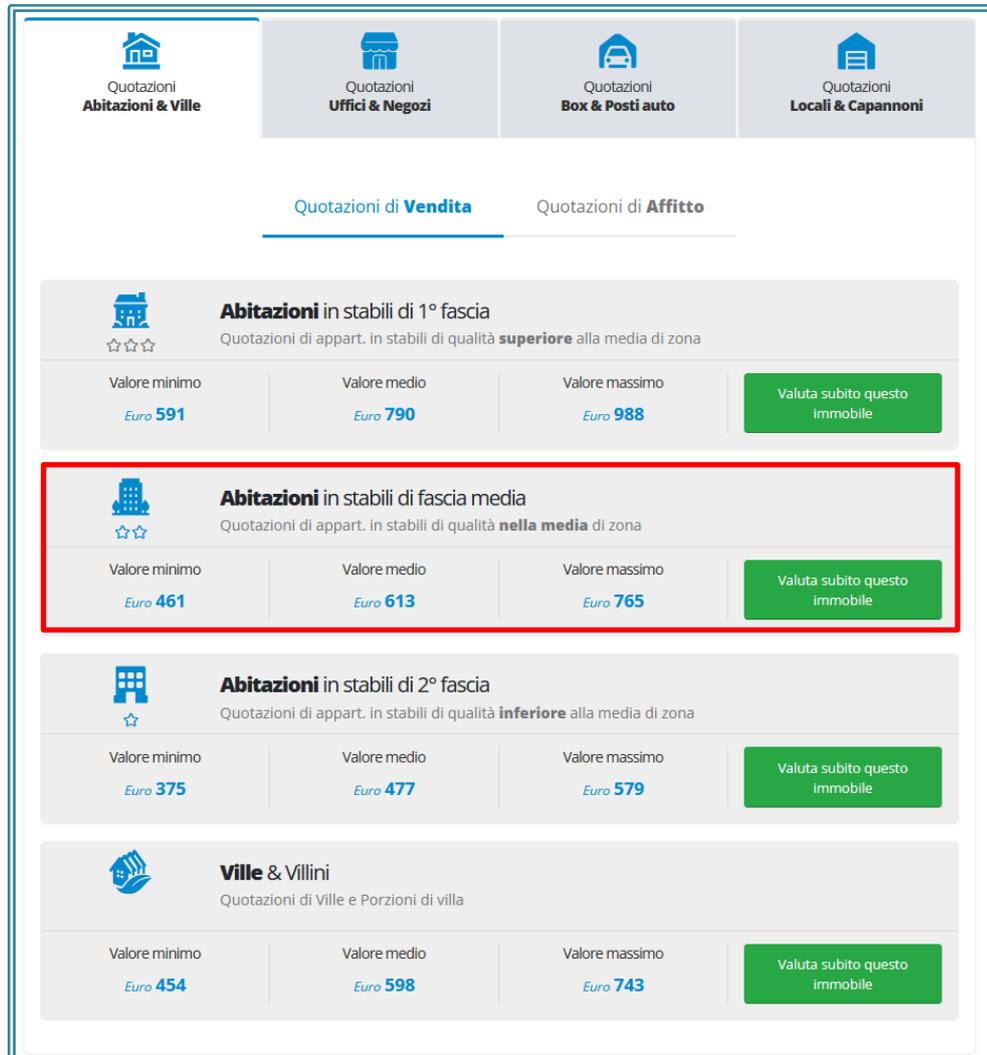


Figura 41 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **637,13 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$637,13 \text{ €/m}^2 \times 118,83 \text{ m}^2 = \text{€ } 75.710,16$$



2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile

¹ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



PRODUTTIVE

XVII assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	25%	18.927,54	ubicazione in relazione ai servizi	18.927,54	1,00	18.927,54
			vicinanza agli assi principali	18.927,54	1,00	18.927,54
			disponibilità di parcheggio	18.927,54	0,98	18.548,99
			disponibilità es. commerciali	18.548,99	1,00	18.548,99
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
POSIZIONE	35%	26.498,56	esposizione prevalente	26.498,56	1,00	26.498,56
			luminosità	26.498,56	0,97	25.703,60
			altezza dal piano stradale	25.703,60	0,99	25.446,56
			panoramicità	25.446,56	0,96	24.428,70
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
TIPOLOGICHE	20%	15.142,03	vetustà fabbricato	15.142,03	0,95	14.384,93
			stato d'uso e manutenzione	14.384,93	0,95	13.665,68
			finiture civili	13.665,68	0,95	12.982,40
			dimensione e forma aperture	12.982,40	1,00	12.982,40
			stato manutentivo impianti	12.982,40	0,93	12.073,63
			distribuzione spazi	12.073,63	0,97	11.711,42
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
PRODUTTIVE	20%	15.142,03	appetibilità ai fini locativi	15.142,03	1,15	17.413,34
			stato di possesso immobile	17.413,34	0,98	17.065,07
			assenza di vizi del bene	17.065,07	0,98	16.723,77
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
	100%	75.710,16	----->			71.412,88

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 71.412,88.**

3. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per il ripristino delle opere in **€ 1.600,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per rettifica rappresentazione grafica; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.



Si ottiene pertanto un valore di **€ 69.412,88** per il Cespite al netto dei costi del ripristino delle opere e della pratica catastale.

4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 69.212,88** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 65.752,24 che si arrotonda in **€ 66.000,00 (Sessantaseimila/00)**.



Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

LOTTO UNICO

Non vi è quota indivisa da suddividere. L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 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.

LOTTO UNICO

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. xxxxxx nato a Quarto (NA) il 09.06.1962 e residente in via Montenuovo Licola Patria Nr. 135 Fabbricato: 66 nel comune di Pozzuoli (NA), risulta coniugato con xxxxxx nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il 13.03.1962, con la quale ha contratto matrimonio il 27.11.1982 con atto n. 95 P. 2 S. A anno 1982. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (27.11.1982), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore

64



il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. Successivamente, le convenzioni matrimoniali sono state modificate con atto in data 08.06.2017 a rogito del notaio CARBONE ROBERTO, con il quale gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (*Allegato M*)

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

ALLEGATI:

- A. *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
- C. *Documenti catastali: Foglio d'impianto, Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, Pianta, Visure storiche, Schema difformità catastali;*
- D. *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa, Schema riportante le difformità edilizie;*
- E. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da tavola Piano Strutturale e relative norme di attuazione; Piano urbanistico comunale (PUC) e Regolamento urbanistico e edilizio comunale (RUEC); Estratto da tavola componente urbanistica; Estratto da tavola Dispositivi di Vincoli e tavola Sistema delle Protezioni e Tutele;*
- F. *Documentazione urbanistica: domanda di Condono Edilizio n. 7072/85 (prot. n.14286) del 30.04.1986; Permesso di costruire in sanatoria n. 08/17 del 20.01.2017 con relativi grafici di progetto; integrazione prot. n. 62479 del 09.12.2015; certificato d'idoneità statica; approvazione istanza di Condono Edilizio n. 7072/85; Autorizzazione paesaggistica prot. n. 64669 del 20.19.2016;*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Roberto Peluso
Procedura: xxxxxx vs xxxxxx
RG 96/2023

- G. *Atti di provenienza: Atto di compravendita dott. Borrelli Stefano del 09.10.2017;
Atto di compravendita dott. Capuano Nicola del 23.11.1987;*
 - H. *Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobile;*
 - I. *Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*
 - J. *Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona E1; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;*
 - K. *Certificazione esistenza vincoli demaniali; Cartografia;*
 - L. *Certificazione usi civici;*
 - M. *Certificato di matrimonio; Certificato di residenza;*
 - N. *Verbale di sopralluogo;*
 - O. *Contratto di locazione;*
 - P. *Virtual Tour 360°;*
 - Q. *Invio produzione alle parti;*
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 25.03.2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

