

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 682/2012 (riunita alla R.G.E. N. 922/2012)

[REDACTED]
[REDACTED]

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Perizia di stima Immobiliare

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	5
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	11
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	20
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	22
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	38
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	43
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	45
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	47
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE FORMALITÀ	53
VINCOLI	53
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	54
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	54
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	55
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	55
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	56
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	56
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	63
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	63
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	63
7. CONCLUSIONI	64

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 682/2012;
- n. 3 note trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 risp. Comune Castel Volturno;
- n. 8 atti provenienza;
- n. 9 certificato di destinazione urbanistica;
- n. 10 Licenza n.170/75;
- n.11 Certif. residenza occupante;
- n. 12 Ispezione ipotecaria;
- n. 13 certificazione ufficio usi civici e demanio;
- n. 14 estratto di matrimonio e certificato residenza esecutato;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

[REDACTED]

di Grosseto, notificato il 27.05.2012, reso esecutivo con provvedimento del 10.05.2012.

Rinuncia depositata in data 22.04.2014.

CREDITORE PROCEDENTE (RGE 922/2012):

[REDACTED]

CREDITORE CON ATTO DI INTERVENTO DEL SUCCESSORE NEL DIRITTO A TITOLO

[REDACTED]

CREDITORE CON ATTO DI INTERVENTO DEL SUCCESSORE NEL DIRITTO A TITOLO

[REDACTED]

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

Non costituito.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE),
via Catania n.1 – Parco Lagani, Piano S1-T-1. 8 vani catastali, cat. A/2.
Identificata al N.C.E.U. al Fg. 48 P.IIa 5335 Sub. 1**

3. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED], nominata *esperto stimatore* in data 07/05/2024 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa [REDACTED] contro [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 12/01/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna le affidava il seguente mandato.

Si precisa altresì che sul medesimo immobile grava presso codesto Tribunale un'ulteriore procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED]

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Caserta - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile - sia presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel Volturno (CE) - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 24/05/2024, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Daniela Cicirello, previa comunicazione all'esecutato, effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento.

Sui luoghi si rinveniva la presenza dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] che ci consentivano l'accesso all'immobile oggetto di procedura esecutiva. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale del sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 682/2012)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della **procedura RGE 682/2012** risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 30.01.2013. Nella certificazione notarile per Notaio [REDACTED] [REDACTED] vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla

ricostruzione dei passaggi di proprietà. In allegato a detta certificazione vi sono le visure storiche del cespite e del terreno e l'estratto di mappa terreni.

Agli atti della **procedura RGE 922/2012** risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 27.03.2013. Nella certificazione notarile per Notaio [REDACTED] vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali e pregressi, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per entrambe le suddette certificazioni i primi atti ai fini della ricostruzione del ventennio sono atti derivativi, atto di compravendita del terreno dov'è stato costruito il cespite pignorato, [REDACTED]

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento (RGE 682/2012)**: 30.10.2012 - Registro Particolare 29902 Registro Generale 39458; **nota di trascrizione del pignoramento (RGE 922/2012)**: 10.10.2012 - Registro Particolare 28237 Registro Generale 37334

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

In riferimento alle certificazioni notarili, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, a meno della continuità delle trascrizioni in favore dell'esecutato [REDACTED], garantita unicamente in relazione alla quota di 1/2 della piena proprietà.

La continuità delle trascrizioni risulta garantita, in data successiva alla redazione delle menzionate certificazioni, a seguito di definizione del giudizio di divisione con sentenza emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, [REDACTED]/2023 (RG 620/2011). Con il quale risulta garantita la piena proprietà del cespite de quo in favore dell'esecutato per quota di 1/1.

Come detto poc'anzi si rinviene agli atti le visure storiche del cespite e del terreno e l'estratto di mappa terreni. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la restante documentazione castale necessaria, le planimetrie catastali attuali e storiche. Gli estratti catastali del cespite riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data antecedente dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore precedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stata acquistata dall'esecutato [REDACTED], trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Caserta il 25.11.2008 r.g. 53189 r.p. 36386.

Si attesta che il creditore precedente NON ha depositato l'**estratto di matrimonio** dell'esecutato. La scrivente ha richiesto il documento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Quarto (NA). Esaminato al "Quesito 14".

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la piena quota. Risulta di piena proprietà dell'esecutato.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

unità immobiliare residenziale, quale **villetta unifamiliare di medie dimensioni ubicata nel Comune di Castel Volturno (CE), Parco Lagani, via Catania n.1**, costituita da un fabbricato di due piani fuori terra (tra loro comunicanti) ed uno seminterrato, area scoperta di pertinenza (circa 125 mq) e accesso indipendente da detta via. Dotata di tripla esposizione nord-ovest, sud-est e sud-ovest. Composta al piano terra (rialzato) da porticato, grande ambiente soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, rampa di scale (che conduce al piano primo), bagno e balcone; al piano primo tre camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con porticato; al piano seminterrato, con accesso da rampa esterna, da unico grande ambiente e ripostiglio.

Confina a sud-est con via Catania, a nord-est con a.u.i (stesso fabbricato), e per i restanti lati con altra proprietà (p.lle 235 e 238).

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

*"...in Castel Volturno (CE), PARCO LAGANI, Piano S1-T-1, quota della piena proprietà dell'immobile censito al Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 48 particella 5335 Sub. 1 cat. A/2, Classe 2**".*

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

“Unità immobiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE), PARCO LAGANI, Piano S1-T-1, identificata al N.C.E.U. al Fg. 48 P.IIIa 5335 Sub. 1, cat. A/2, Classe 2, Cons. 8 vani, sup. tot. 225 m² Totale escluse aree scoperte 212 m², r.c. euro 413,17”.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell’atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che si riscontrano alcune discrasie dello stato di fatto rispetto al grafico catastale, difformità che saranno meglio precisate al quesito n.3.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Al fine dell’esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal cui confronto si può facilmente dedurre che, le sagome delle particelle, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, coincidono.



inquadramento territoriale – p.lla fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 48 p.lla 5335

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Il bene pignorato è situato nel Comune di Castel Volturno (CE), Comune ubicato sulla sponda sinistra del fiume Volturno, sull'ultima ansa che questo forma prima di sfociare nel mar Tirreno. I Comuni limitrofi sono Cancellò, Arnone, Villa Literno, Mondragone e Giugliano in Campania. Il cespite è ubica alla destra della strada statale 7 quater "*via Domitiana*".

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali, molti dei quali adibiti a residenze estive. La zona è ben servita da esercizi commerciali. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Napoli avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla "*via Domitiana*", lunga arteria di collegamento che parte dal confine con il Lazio ed arriva sino al Comune di Pozzuoli.

Il cespite pignorato fa parte del *Parco Lagani*, costituito da vie dove sono ubicate le unità residenziali ciascuna con accesso indipendente.

Trattasi di unità immobiliare residenziale, nello specifico **villetta unifamiliare di medie dimensioni (circa 184 mq) ubicata nel Comune di Castel Volturno (CE), Parco Lagani, via Catania n.1**, costituita da un fabbricato di due piani fuori terra (tra loro comunicanti) ed uno seminterrato, area scoperta di pertinenza (circa 125 mq) e accesso indipendente da detta via. Dotata di tripla esposizione nord-ovest, sud-est e sud-ovest. Composta al piano terra (rialzato) da porticato, grande ambiente soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, rampa di scale (che conduce al piano primo), bagno e balcone; al piano primo tre camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con porticato; al piano seminterrato, con accesso da rampa esterna, da unico grande ambiente e ripostiglio.

Confina a sud-est con via Catania, a nord-est con a.u.i (stesso fabbricato), a nord-ovest con p.lla 235 ed a nord con p.lla 238.

Da via Catania al n.1 varcando il cancello pedonale in ferro, al cui esterno vi è il citofono, si entra nell'area esterna di pertinenza, il cui perimetro è delineato da muretto sormontato da recinzione in ferro. Attraversando detta area di pertinenza si giunge alla rampa, salendo la quale si arriva al patio pavimentato, da cui si accede all'immobile.



Via Catania – indicazione fabbricato cespite ed accessi pedonale (rosso) e carrabile (celeste)



cespite pignorato - prospetto sud-est – rampa accesso portico



Portico piano terra – accesso principale cespite



rampa e accesso piano seminterrato

Il fabbricato del cespite è realizzato in struttura portante mista (muri perimetrali in tufo, pilastri in c.a. e solai in latero-cemento), di forma rettangolare, di due piani fuori terra ed uno seminterrato, al suo esterno si presenta in discreto stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore bianco, nella parte sottostante i portici di colore rosa. La copertura è piana e praticabile, quella che sovrasta il portico del primo piano è a falda con tegole.

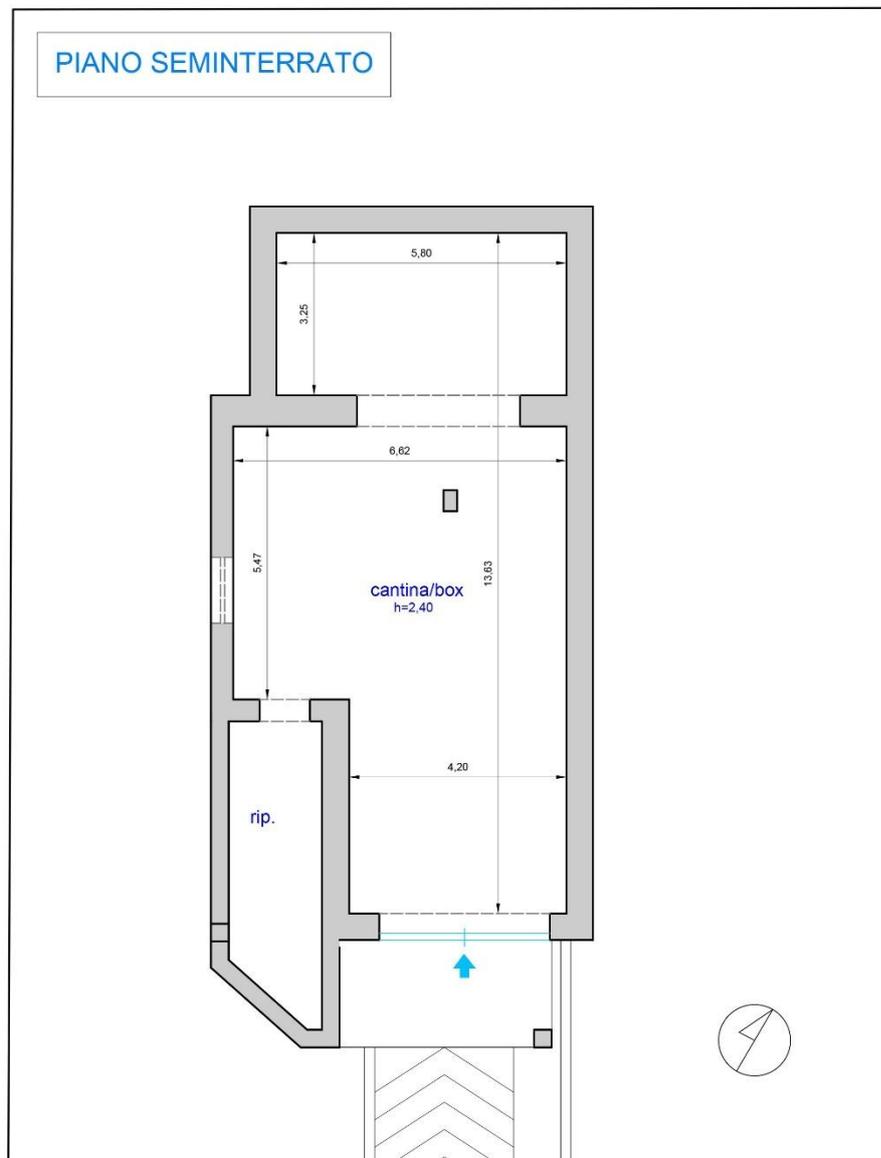
Il cespite è dotato di più accessi: quello principale avviene dal prospetto sud-est prospiciente via Catania ed immette nel grande locale soggiorno/pranzo; quello secondario, dal prospetto nord-ovest immette nel locale cucina.

Come detto poc'anzi, oltrepassando il cancello di accesso da via Catania si entra nell'area di pertinenza con aiuole perimetrali dove sono presenti arbusti e alberi. Da tale area salendo la rampa di scale prospiciente via Catania si giunge al portico del piano terra (rialzato), da cui si accede all'interno del cespite. Varcando la porta blindata si entra nell'ampio locale soggiorno/pranzo, dotato di porta-finestra che immette su porticato e finestra sul versante nord-ovest, da tale ambiente si accede al bagno wc 1, dotato di finestra, ed alla cucina K, dotata di porta-finestra prospiciente al balcone dal quale, scendendo n.5 gradini, si giunge nella zona retrostante dell'area esterna di pertinenza. Nel locale soggiorno è altresì presente la scala che conduce al primo piano, al di sotto della rampa è ubicato un piccolo ripostiglio.

Salendo detta scala in muratura a due rampanti si giunge al disimpegno/corridoio del piano primo, sul quale affacciano tre camere L1, L2 ed L3 ed il bagno. Le camere L1 ed L2 sono dotate di porta-finestra con affaccio sul balcone e la L3 porta-finestra con affaccio su portico. Il locale bagno wc 2 è dotato di finestra. Sul fronte principale dell'edificio, prospiciente via Catania, all'interno dell'area di pertinenza, si trova la rampa che conduce al piano seminterrato, varcando la grande porta in ferro si accede al locale cantina/garage di 77 mq ed al locale ripostiglio.

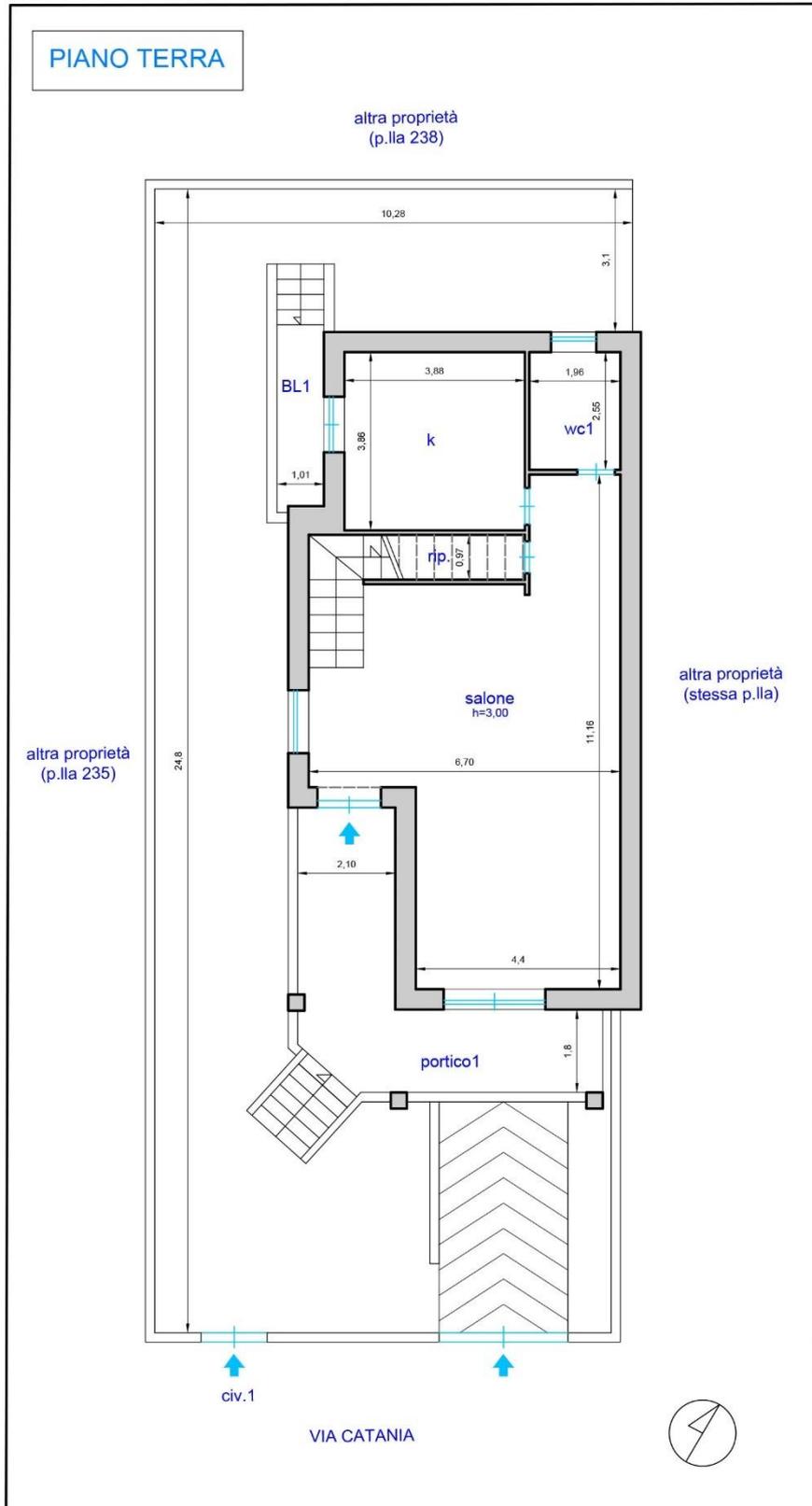
Con l'ausilio delle planimetrie riportate di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato della villetta pignorata**.

STATO DI FATTO - PIANTA
appartamento piano S1-T-1 (C.F. fg.48 p.la 5335 sub.1)



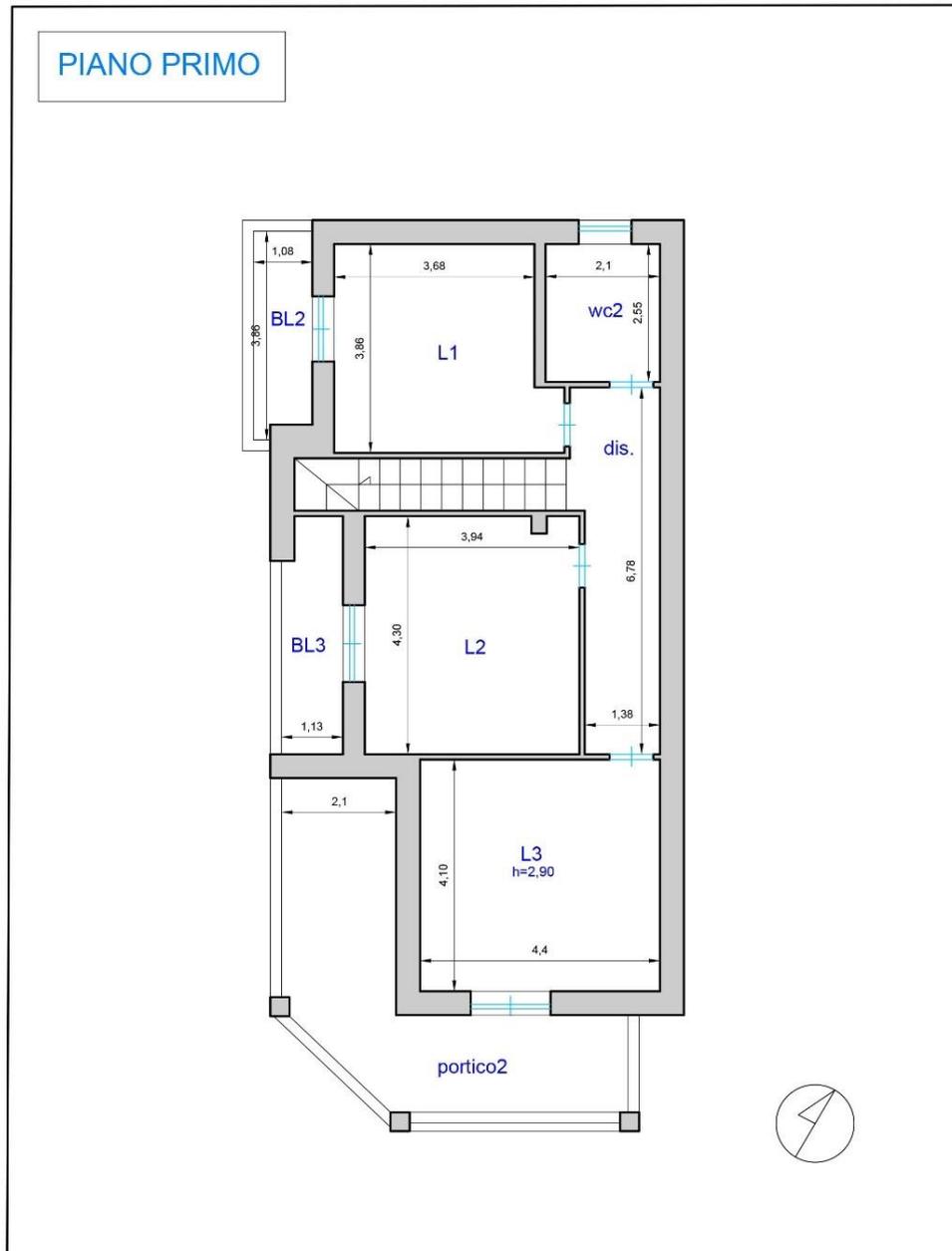
STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano S1-T-1 (C.F. fg.48 p.la 5335 sub.1)



STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento piano S1-T-1 (C.F. fg.48 p.la 5335 sub.1)



Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta degli ambienti del piano terra è di circa 3,00 m, quella del piano primo è 2,90 m e quella del seminterrato 2,40 m.

Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni piano terra e primo di circa 40 cm, quelli del piano seminterrato 50 cm.

Le finiture sono di discreta qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in legno, le persiane esterne in ferro del tipo "napoletane". Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno, la porta di

accesso al piano seminterrato è costituita da serramento in ferro di grandi dimensioni (largh circa 2,50) a tutt'altezza a doppio battente.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con pittura prevalentemente di colore chiaro. La cucina presenta un rivestimento di piastrelle rettangolari di medio formato di colore chiaro ad altezza di circa 1,20 m nella zona cottura a tutt'altezza. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza circa 2,40 m di piastrelle di medio formato di colore chiaro. La **pavimentazione** di entrambi i piani dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai toni dei beige, quella dei balconi e dei porticati in piastrelle in gres porcellanato quadrate di formato medio-piccolo beige. I gradini delle rampe di scale (esterna ed interna) sono rivestiti da lastre di marmo. La pavimentazione del locale seminterrato è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai toni dei beige e del grigio scuro.

Il calpestio dell'area esterna di pertinenza è costituito da battuto di cemento.

Il porticato del primo piano presenta una copertura a falda inclinata con struttura in legno e tegole in laterizio.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre.

Si riscontrano sulla superficie del soffitto del locale cucina tracce di un incendio pregresso. Sul soffitto del locale bagno wc1 delle tracce di infiltrazioni, provenienti probabilmente dagli impianti dal locale wc2 del piano sovrastante, al momento del sopralluogo tali infiltrazioni non erano in atto. Altresì alcune tegole della copertura a falda del portico al piano primo risultano mancanti e/o danneggiate.



Tracce incendio soffitto cucina



Tracce infiltrazioni soffitto bagno wc 1



Porzione di tettoia con tegole danneggiate e/o mancanti

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia.

L'immobile è dotato di pertinenza esclusiva, trattasi di **area scoperta di superficie netta di circa 125,00 mq**, in discreto stato di manutenzione, in gran parte pavimentata e nella restante parte adibita a giardino con alberi ed arbusti, dotata di doppio accesso pedonale/carrabile.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

piano terra:

▪ Salone	Sup.	52,00 mq
▪ K= cucina	Sup.	15,35 mq
▪ WC1 = bagno	Sup.	5,08 mq
▪ scala	Sup.	6,82 mq
▪ BL1 = balcone	Sup.	5,33 mq
▪ Portico 1	Sup.	20,34 mq

piano primo:

▪ L1 = camera	Sup.	14,85 mq
▪ L2 = camera	Sup.	17,70 mq
▪ L3 = camera	Sup.	19,20 mq
▪ DIS.= disimpegno	Sup.	10,77 mq
▪ WC2 = bagno	Sup.	5,43 mq
▪ BL2 = balcone	Sup.	3,95 mq
▪ BL3 = balcone	Sup.	4,77 mq
▪ Portico 2	Sup.	18,69 mq
▪ area scoperta	Sup.	125,00 mq

piano seminterrato:

▪ cantina/garage	Sup.	77,00 mq
▪ ripostiglio	Sup.	10,36 mq

TOTALE Superficie utile netta villetta **Sup. 147,20 mq**

TOTALE Superficie non residenziale **Sup. 270,77 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno*

di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale	Sup.	184,16 mq
Superficie commerciale seminterrato	Sup.	107,60 mq
Superficie omogeneizzata seminterrato (25% della superficie)	Sup.	26,90 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	2,81 mq
Superficie omogeneizzata area scoperta (10% della superficie fino alla sup. unità immobiliare)	Sup.	12,50 mq
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u>	<u>Sup.</u>	<u>233,87 mq</u>

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che non vi la conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 5.000,00.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE). Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00.**

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

PIANO TERRA



Portico 1 – accesso principale



Portico 1



salone



salone



cucina



cucina



Balcone BL1



bagno wc1

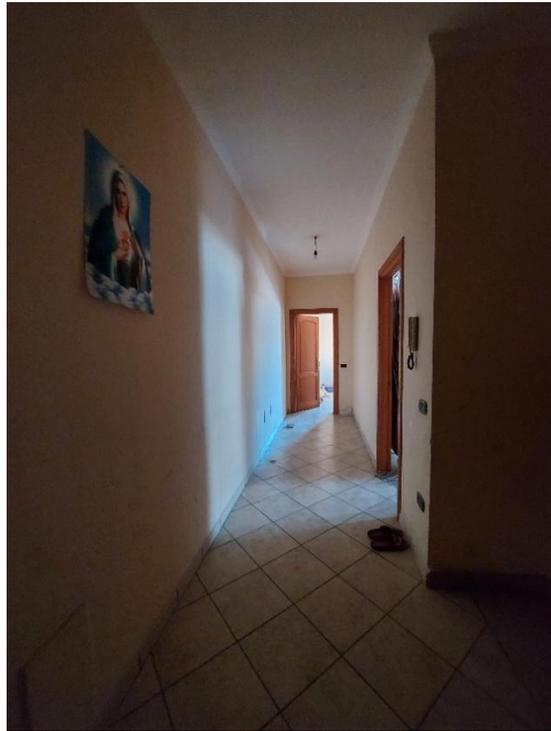


Ripostiglio



Scale che conducono al piano primo

PIANO PRIMO



disimpegno



bagno WC2



camera L1



camera L1



Balcone BL2



Affaccio balcone BL2



camera L2



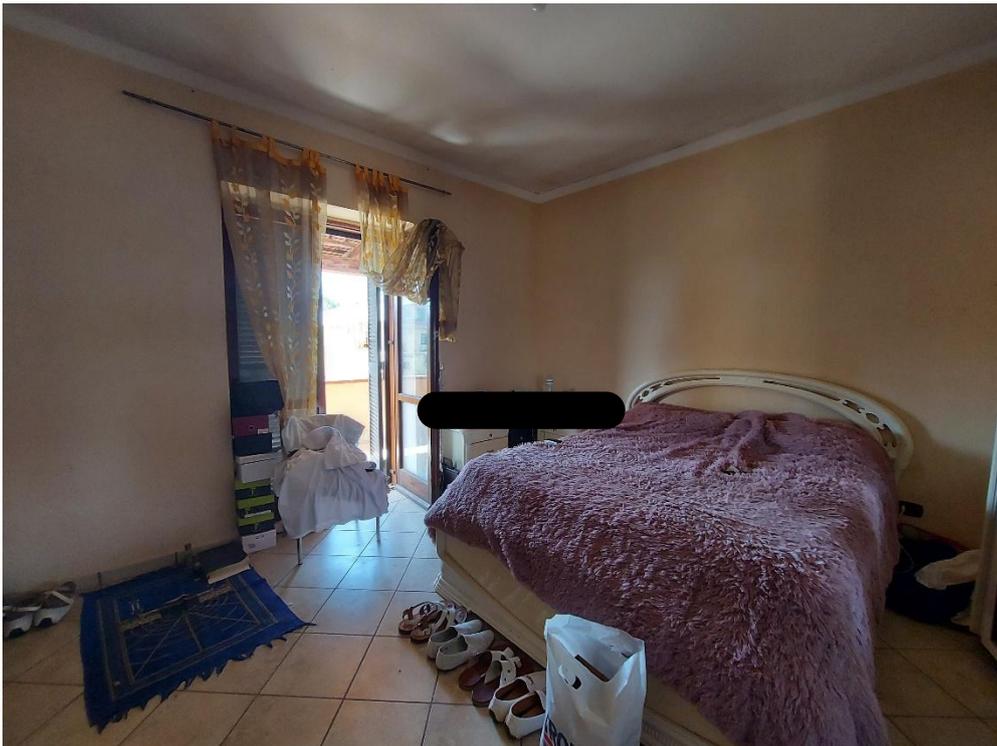
camera L2



Balcone BL3



camera L3



camera L3



portico 2



portico 2



Affaccio portico 2 prospiciente via Catania

PIANO SEMINTERRATO



Cantina/garage



Cantina/garage



Cantina/garage

AREA ESTERNA DI PERTINENZA



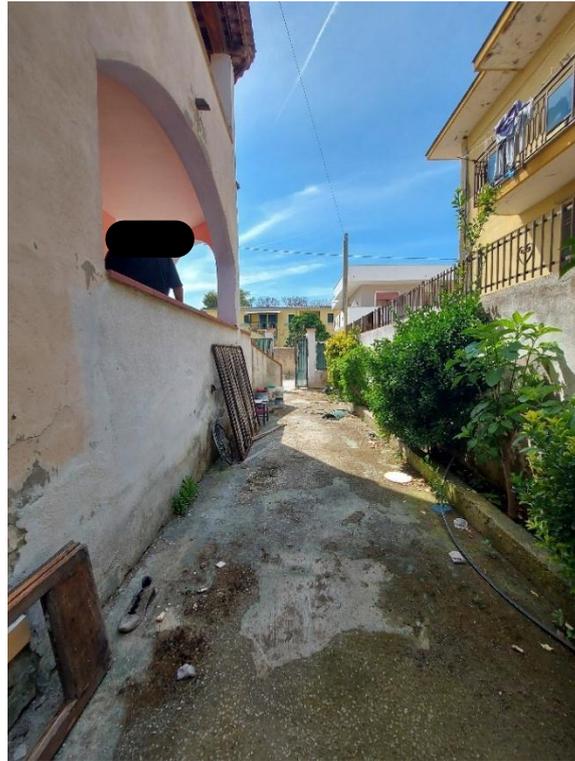
Area di pertinenza (sud-est)



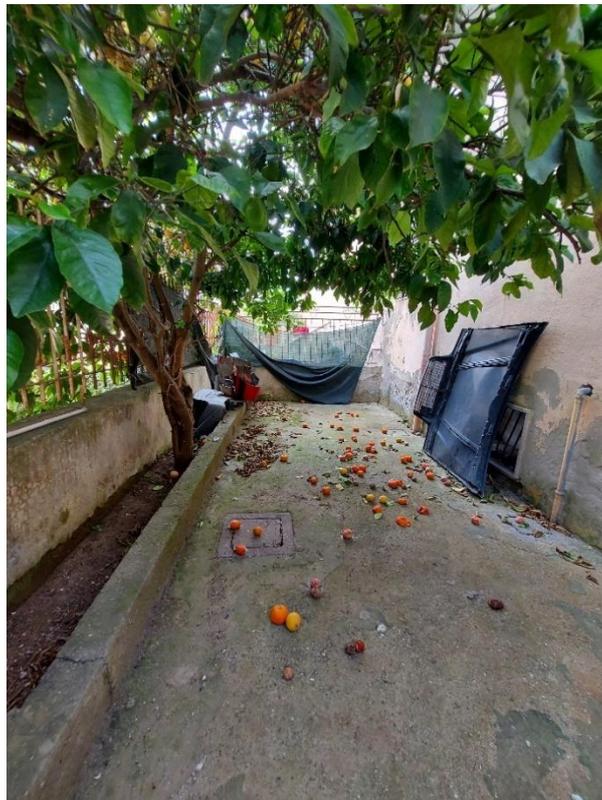
Area di pertinenza (sud-est)- accesso pedonale



Rampa di accesso balcone BL1



Area di pertinenza (sud-ovest)



Area di pertinenza (nord-ovest)

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE), come segue:

"Fg. 48 P.IIIa 5335 Sub. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, sup. tot. 225 m² Totale escluse aree scoperte 212 m², r.c. euro 413,17. PARCO LAGANI, Piano S1-T-1".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 5335 del foglio 48, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Si precisa che nel mappale terreni la p.IIIa del cespite *de quo* a sud-est confina con la p.IIIa 5793, invece che con la via Catania, in quanto su tale mappale, non è riportata l'indicazione delle strade minori.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data antecedente l'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, che risale al 2008.

Catastalmente il cespite ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali, nello specifico la particella.

Le variazioni riguardano:

24/05/1980 costituzione; 24/05/1980 CLASSAMENTO classe 2; VARIAZIONE del 13/09/1990 in atti dal 21/05/1999 **AMPLIAMENTO** (n. 1977.1/1990) da 7 ad 8 vani; 13/09/1990 VARIAZIONE Pratica n. 162034 in atti dal 18/06/2002 SOST. IDENTIFICATIVO MAPPA X COLLEG. NCTNCEU (n. 1977.1/1990) da **p.IIIa 1137 a p.IIIa 5335**; 01/01/1992 variazione quadro tariffario; 09/11/2015 inserimento **SUPERFICIE DI IMPIANTO** relativa alla planimetria del 24/05/1980 prot. 4311.

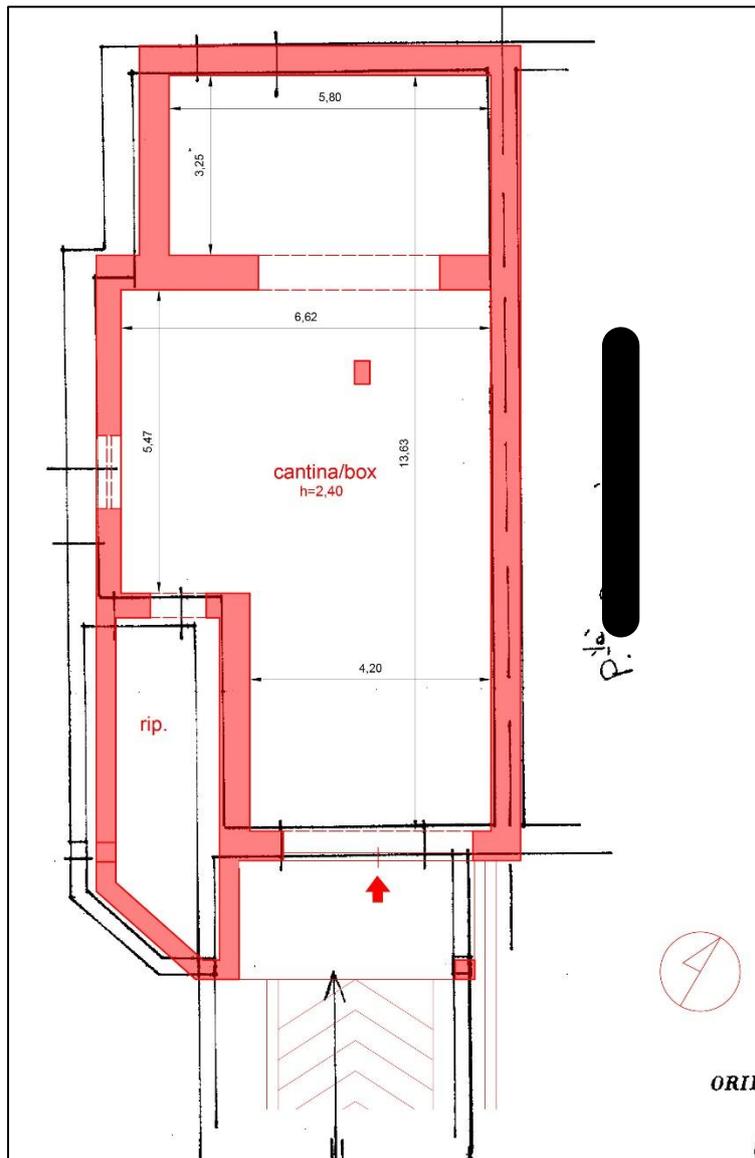
(All. 6: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica terreno; visura catastale storica cespite, planimetria catastale; doc. accatastamento originario)

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.

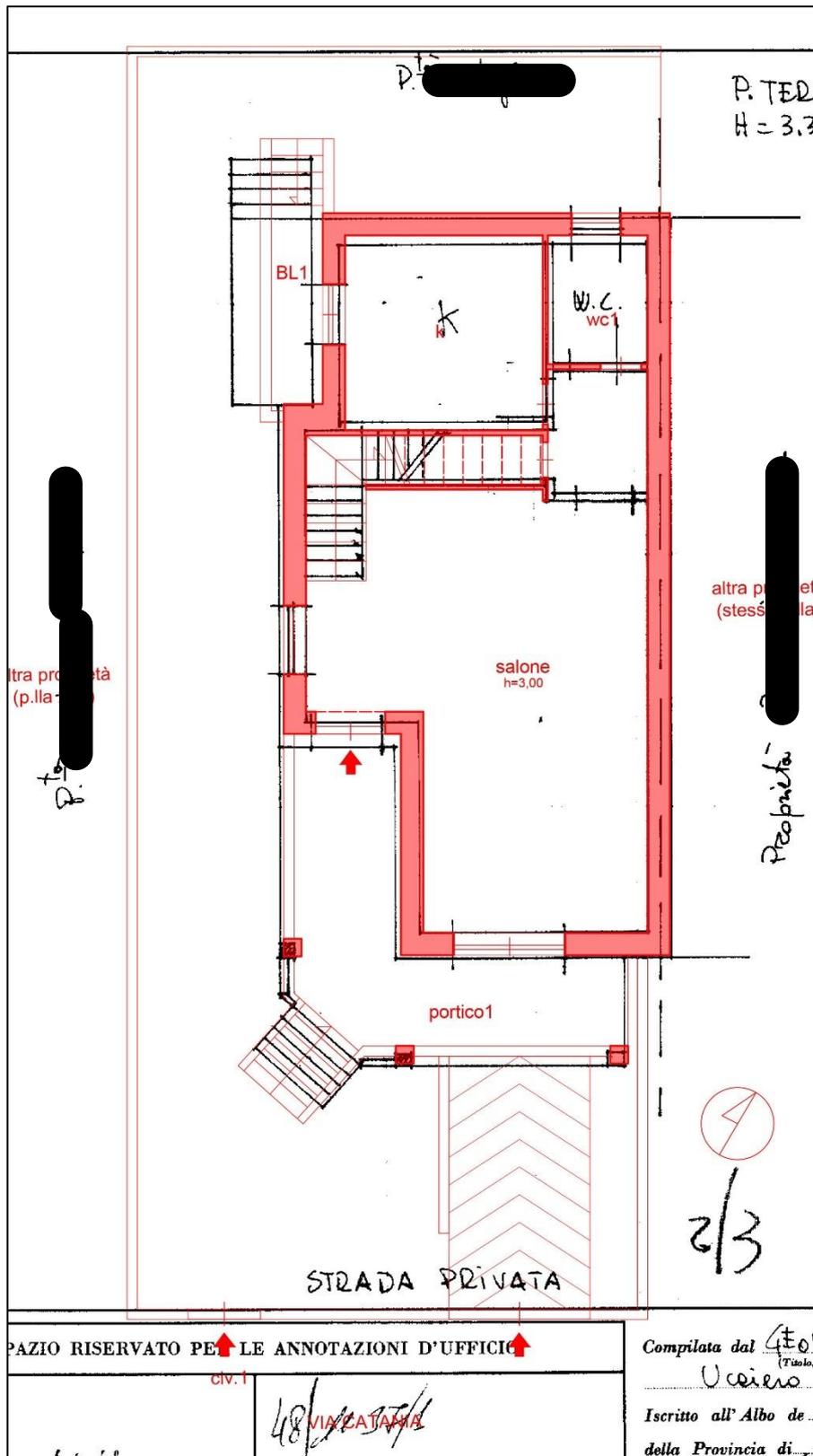
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale (che risulta essere anche quella originaria) datata 24/05/1980, a meno di alcune discrasie.

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa dei grafici catastali, lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale a meno di diversa distribuzione degli spazi interni (con spostamento tramezzi piano terra e primo e presenza muro portante al piano seminterrato) ed alla mancanza della dell'area scoperta di pertinenza.

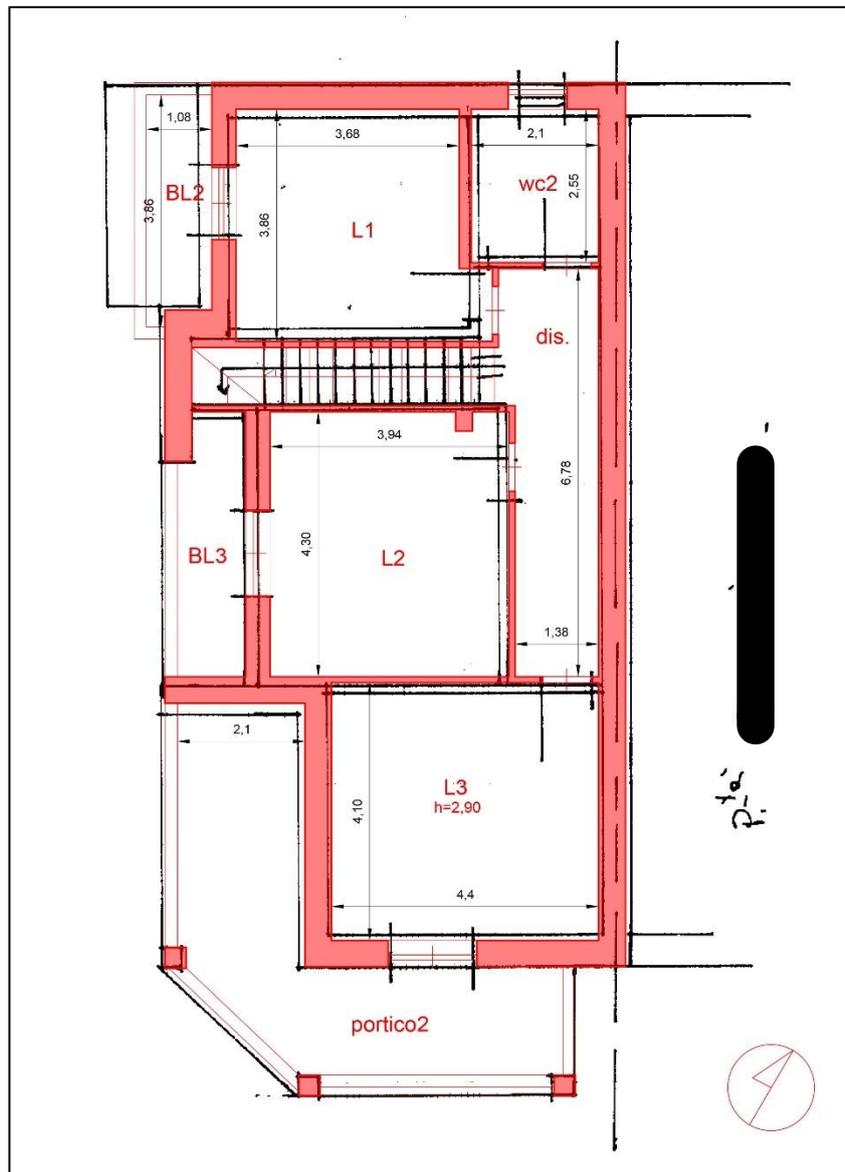


Piano seminterrato
Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)



Piano terra

Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)



Piano primo

Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Dalla documentazione dell'accatamento originario del bene staggito, in atti all'archivio dell'Agenzia del Territorio, all'uopo richiesta dalla scrivente (prot.n.168583del 04/07/2024), emerge che la sua consistenza attuale risulta conforme a quella denunciata in fase di accatamento. Anche in tale registrazione manca l'indicazione dell'area esterna di pertinenza.

L'orientamento della planimetria catastale è errato.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Castel Volturno al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

(All. 7 risp. Comune di Castel Volturno)

Si riscontra altresì difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 225,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 233,87 mq. Detta discrasia è imputabile al mancato inserimento dell'area esterna di pertinenza nel calcolo della superficie catastale totale. La superficie catastale dell'immobile escluse aree scoperte invece è corretta. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica della superficie totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **400,00 €**.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: villetta unifamiliare con area scoperta di pertinenza

Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare di medie dimensioni ubicata nel Comune di Castel Volturno (CE), Parco Lagani, via Catania n.1, costituita da un fabbricato di due piani fuori terra (tra loro comunicanti) ed uno seminterrato, area scoperta di pertinenza (circa 125 mq) e accesso indipendente da detta via. Dotata di tripla esposizione nord-ovest, sud-est e sud-ovest. Composta al piano terra (rialzato) da porticato, grande ambiente soggiorno-pranzo, cucina, piccolo ripostiglio, rampa di scale (che conduce al piano primo), bagno e balcone; al piano primo tre camere, bagno, disimpegno e tre balconi di cui uno con porticato; al piano seminterrato, con accesso da rampa esterna, da unico grande ambiente e ripostiglio.

Confina a sud-est con via Catania, a nord-est con a.u.i (stesso fabbricato), a nord-ovest con p.lla 235 ed a nord con p.lla 238.

Superficie commerciale coperta 184 mq; superficie netta area scoperta di pertinenza 125 mq. Sup. commerciale totale di 233,87 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg. 48 P.lla 5335 Sub. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, sup. tot. 225 m2 Totale escluse aree scoperte 212 m2, r.c. euro 413,17. PARCO LAGANI, Piano S1-T-1”.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale, a meno di alcune discrasie quali: diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancanza della dell'area scoperta di pertinenza.

Il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato del cespite viene rilasciato dal Comune di Castel Volturno (CE) con **Licenza Edilizia n. 170/75 in data 11 agosto 1975**.

Dall'esamina della documentazione della Licenza *de qua* e dalla comparazione dei grafici assentiti con lo stato dei luoghi, emerge che quest'ultimo risulta difforme in merito alla maggiore volumetria del fabbricato (al piano terra ed al primo), alla diversa distribuzione degli spazi interni ed alla mancanza dell'intero piano seminterrato.

Per quel che concerne la differenza di volumetria realizzata rispetto a quella assentita rientra negli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire disciplinati *dell'art.34 del D.P.R.380/01 comma II, modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e) della L. n. 105/2024*, può ottenersi sanatoria a seguito di richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01 s.m.i. previa verifica statica dell'intera struttura.

Per la diversa la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Il piano seminterrato risulta totalmente abusivo. La soluzione economicamente più sostenibile risulta interdirne l'accesso in maniera definitiva. Diversamente, non essendo fattibile una sua demolizione, senza pregiudizio statico al resto delle strutture, potrebbe essere sanato con richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01 i cui costi però, in considerazione della sua consistente volumetria, sarebbero cospicui.

Altresì a seguito delle menzionate difformità catastali si necessita dell'aggiornamento della planimetria e della superficie catastale con pratica DOCFA, inserendo l'area scoperta di pertinenza.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie (autorizzative/condono); non risulta ordine di demolizione del bene, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Non sussiste condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 148.073,05

PREZZO BASE CORRETTO euro 101.500,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di acquisto eseguito:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], che dichiara di essere coniugato in regime di separazione di beni (dall'estratto di matrimonio risulta essere in comunione), ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite pignorato dalla società [REDACTED], proprietaria dell'intero per la quota di 1/1.
(All. 8: atto Lombardi e nota di trascrizione)

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza del quale la società [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 del cespite pignorato dalla [REDACTED], proprietaria dell'intero per la quota di 1/1.
(All. 8: nota di trascrizione atto Lombardi)

Titoli traslativi ultraventennali:

- [REDACTED]
[REDACTED] in forza del quale [REDACTED] acquistarono, la quota indivisa di 1/2 ciascuna dell'intero in solido da [REDACTED], una porzione del fondo rustico in Castel Volturno contrada "Pontamare" (riportato in C.T. alla partita 3066 tra la maggiore consistenza del fg. 48 p.lla 34 a seguito di frazionamento al **fg. 48 p.lla 34bh** di are 5,60) dov'è stato costruito il cespite pignorato.
(All. 8: nota di trascrizione atto Lombardi)

- [REDACTED]
[REDACTED] acquistarono, la quota indivisa di 1/2 ciascuna dell'intero in solido da [REDACTED], una piccola porzione del fondo rustico in Castel Volturno

contrada "Pontamare" (riportato in C.T. alla partita 3066 tra la maggiore consistenza del fg. 48 p.lla 34 a seguito di frazionamento al **fg. 48 p.lla 34cs** di are 0,28) dov'è stato costruito il cespite pignorato.

(All. 8: nota di trascrizione atto Lombardi)

Si evidenzia che non risultando alcun atto di divisione in forza del quale [REDACTED] sono divenute proprietarie rispettivamente della porzione dei terreni *de quibus* e delle due unità immobiliari su di essi costruite, accatastate erroneamente in proprietà esclusiva, afferente nello specifico ad [REDACTED] l'unità riportata in C.F. **fg.48 p.lla 5335 sub.1** (cespite oggetto di codesta procedura esecutiva) ed a [REDACTED] l'unità riportata in C.F. fg.48 p.lla 5335 sub.2, la continuità delle trascrizioni in favore dell'esecutato [REDACTED] era garantita unicamente in relazione alla quota di 1/2 della piena proprietà, in quanto la residua quota di 1/2 apparteneva alla sig.ra [REDACTED].

A seguito di definizione del [REDACTED] [REDACTED] (RG 620/2011), è stato effettuato lo scioglimento della comunione relativa ai beni indivisi, ed assegnata la piena proprietà del cespite staggito alla sig.ra [REDACTED].

In tal modo risulta **garantita la piena proprietà del cespite *de quo* in favore dell'esecutato per quota di 1/1.**

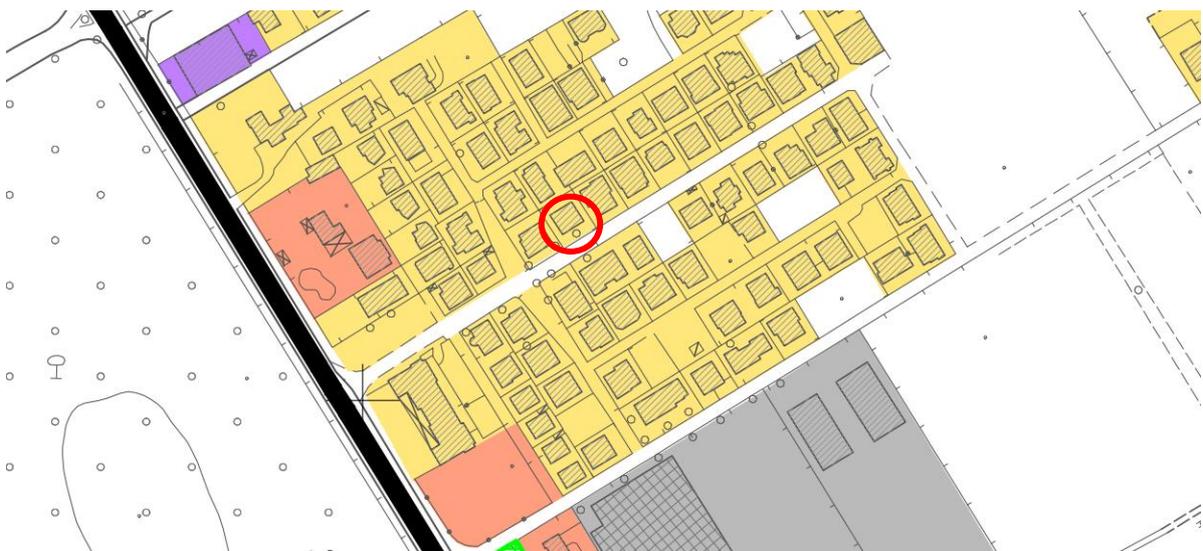
(All. 8: atti provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Castel Volturmo e dal certificato di destinazione urbanistica, all'uopo richiesto dalla scrivente in data 27/05/2024 prot. 39241/2024, e da questo rilasciato, si attesta che:

- l'area (fg. 48 p.lla 5335) ed il relativo fabbricato sulla stessa edificato ricadono "**all'interno del perimetro urbano**" delimitato ai sensi dell'art.17 della L. n.765 del 06.08.1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.231 del 1972, l'attività consentita in tale ambito comunale discende dall'applicazione della normativa di cui alla L.R. n.17/82 e s.m.i. nonché da quella di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- all'interno del perimetro urbano è vietato qualsiasi intervento edilizio ad eccezione delle opere di "manutenzione ordinaria, straordinarie e di restauro statico funzionale e conservativo" di cui alla descrizione dell'art.31 della L. 475/78 successivamente codificata ed assorbita dal dettato dell'art.31 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed ii.;
- che in data 17.06.2021 la Giunta Comunale con provvedimento n.49 ha adottato il **P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)** ai sensi della l. R. 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011;
- che l'area in cui è ubicato il cespite pignorato non risulta ricadere nell'ambito di zona sottoposta a vincoli di natura artistica, storica, archeologica (L. n. 1089/39), né paesistico ambientale (D. Lgs. n.42/04), né idrogeologici (R.D. n.3267/23);
- che con delibera della Giunta Regionale n.5447 del 07.11.2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n.56 del 18.11.2002, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla **III ^ classe del rischio sismico**.

(All. 9: certif. di destinazione urbanistica)



stralcio PUC - tav. 20 D.2.5 occupazione del suolo - indicazione fabbricato cespite pignorato

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso gli archivi Notarili di Napoli e Caserta, esaminati gli atti di provenienza afferenti al cespite pignorato, si evince che il titolo abilitativo del fabbricato del cespite viene rilasciato dal Comune di Castel Volturno con **Licenza Edilizia n. 170/75 in data 11 agosto 1975.**

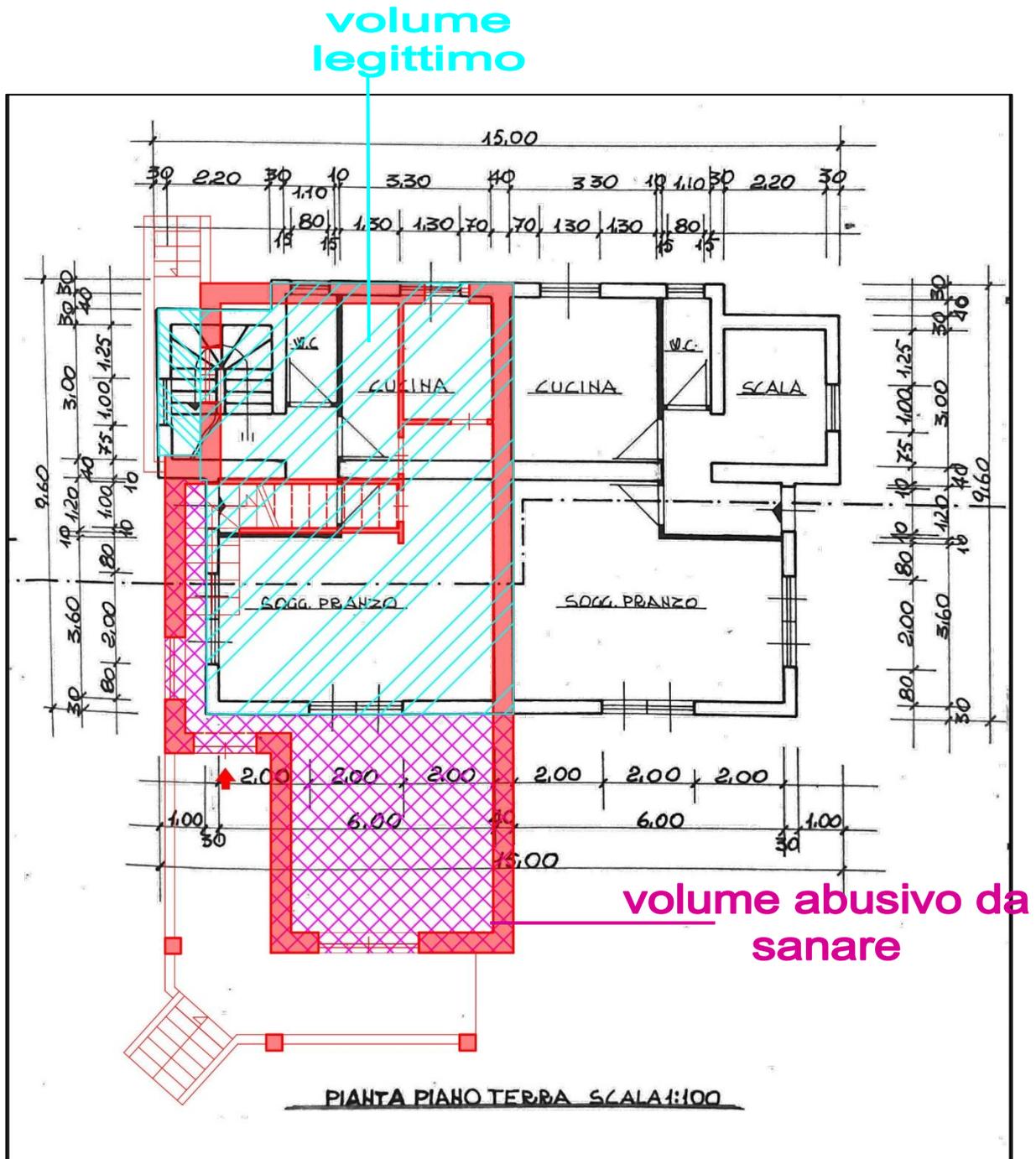
In data 27/05/2024 la sottoscritta ha presentato istanza (prot. 9241) presso l'U.T.C. di Castel Volturno al fine di verificare detta Licenza e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia ed urbanistica del cespite *de quo*. L' U.T.C. rinviene e fornisce copia di:

- **richiesta di Permesso di Esecuzione Lavori Edili** datata 30/07/1974 per un fabbricato di civile abitazione sito in Castel Volturno (mappale 48 p.lla 34 – identificativi pregressi del terreno dov'è ubicato il bene staggito) per la realizzazione di due villette attigue speculari con area esterna di pertinenza (sub. 1 cespite staggito e sub.2 altra proprietà), richiedente [REDACTED] con allegati grafici di progetto e bollettino versamento di 4.000 lire;
- **Licenza Edilizia n. 170/75** rilasciata dal sindaco del Comune di Castel Volturno in data 11 agosto 1975, con allegati i grafici assentiti con parere favorevole della Commissione Edilizia.
(All. 10: Licenza Edilizia n. 170/75)

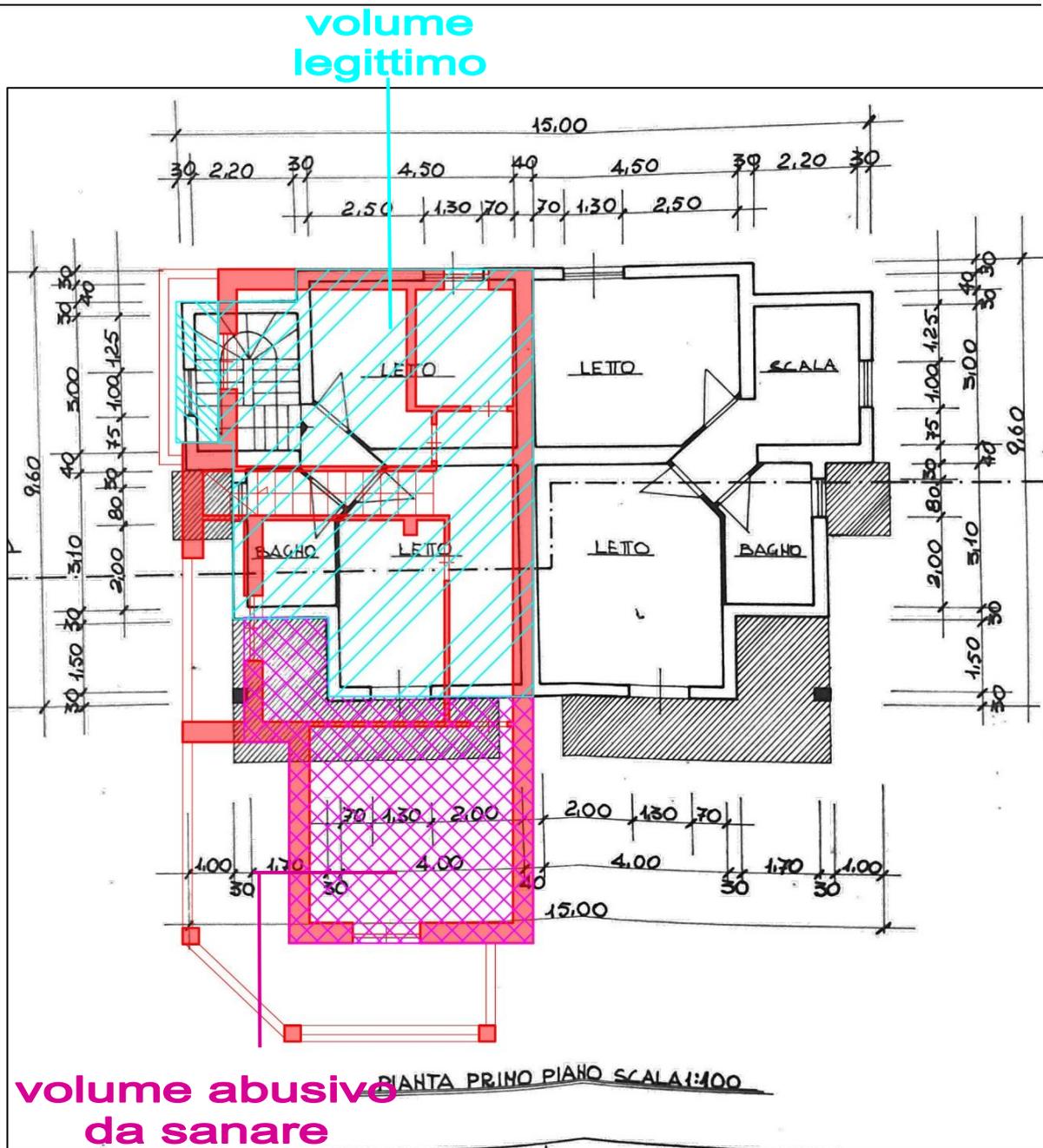
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dall'esamina della documentazione della Licenza n.170/75 e dalla comparazione dei grafici assentiti con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta difforme. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello della Licenza *de qua* (in nero), da cui, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dei grafici della Licenza, lo stato dei luoghi è difforme in ordine:

- alla conformazione volumetrica del fabbricato del cespite rispetto a quella rinvenuta, nello specifico sia al piano rialzato che al primo la volumetria realizzata è maggiore di quella legittimata;
- alla diversa distribuzione degli spazi interni ad entrambi i piani (terra e primo);
- alla mancanza dell'intero piano seminterrato.



PIANO TERRA - Confronto grafici licenza n. 170/75 (nero)- stato dei luoghi (rosso)



PRIMO PIANO - Confronto grafici licenza n. 170/75 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Per quel che concerne la **differenza di volumetria realizzata rispetto a quella assentita**, rientra negli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire disciplinati dell'art.34 del D.P.R.380/01 comma II, modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e) della L. n. 105/2024, "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale...".

Nel caso di specie occorrerà preventivamente effettuare una verifica statica sull'intera struttura il cui costo si stima a forfait, comprensivo di oneri tecnici, in circa **10.000,00 €**.

Successivamente l'intervento che ha condotto alla volumetria abusiva si potrebbe oggi sanare mediante presentazione presso il Comune di Castel Volturno di **richiesta di permesso a costruire in sanatoria** ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01 s.m.i. accompagnata dalla *dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità* ai sensi dell'art. 1, comma 3, lettera h) della L. n. 105/2024.

Dall'esamina della documentazione della Licenza n. 170/75 si ricavano i seguenti valori:

Volume legittimo cespite staggito: 785,02 mc /2= 392,51 mc

Superficie utile (S.U.) legittima cespite staggito: 165,24 mq /2= 82,62 mq

Dal rilievo dello stato dei luoghi si ricavano i seguenti valori:

Volume realizzato = sup. coperta x altezza

piano terra = 98,49 mq x 3 m= 295,47 mc

piano primo = 92,05 mq x 2,90 m= 266,94 mc

Vol. totale realizzato= 562,41 mc

Superficie utile (S.U.) totale realizzata = 147,20 mq

Ne consegue che il **volume abusivo** è pari a (562,41 - 392,51) mc = **169,90 mc**

Mentre la **Superficie utile (S.U.) abusiva** è pari a (147,20 - 82,62) mq = **64,58 mq**

Ai fini del rilascio di detta richiesta in sanatoria si dovranno corrispondere i seguenti oneri:

ONERI CONCESSORI:

Oneri di urbanizzazione:

169,90 mc x 17,82 € = **3.027,61 €**

Oneri costo di costruzione:

(64,58 mq x 285,35) € x 7% = 1.289,95 €

per rivalutazione a luglio 2024 pari a 1,26

1.289,95 € x 1,26 = **1.625,34 €**

Si applica la sanzione prevista pari al triplo del costo di produzione:

Tot. oneri concessori =€ (3.027,61 + 1.625,34) x 3= 13.958,33 €

OBLAZIONE = 1.625,34 € x 2 = 3.250,32 €

DIRITTI DI SEGRETERIA 456,00 €

Altresì a tali costi andranno aggiunti gli oneri tecnici per la presentazione della suddetta pratica ed il rilascio dell'attestato di agibilità, il cui costo si stima in **4.000,00 €**.

Si precisa che nel caso di specie non è dovuto il pagamento del Danno Ambientale (Deliberazione della Giunta Comunale n.239 del 29.06.1998) poiché la zona dov'è ubicato il cespite staggito non è soggetta a vincolo ambientale.

Riassumendo il **totale dei costi per sanare la volumetria abusiva** (riguardante piano terra e primo piano) è pari a 31.664,65 € ≈ **32.000,00 €**.

Il **piano seminterrato**, assente nella menzionata Licenza Edilizia, **risulta totalmente abusivo**. Potrebbe essere sanato facendo rientrare l'intervento nella menzionata richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/01. Ma da una simulazione effettuata emerge che, in considerazione della sua consistente volumetria, i costi occorrenti sarebbero cospicui. Non essendo altresì fattibile una sua demolizione, senza pregiudizio statico al resto delle strutture, la soluzione economicamente più sostenibile, anche ai fini della vendita del bene in oggetto, risulta interdirla l'accesso in maniera definitiva.

L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni** ad entrambi i piani, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILA o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Castel Volturno, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01** seguendo le direttive della L. 105/2024 che però ad oggi, poco più di un mese dalla sua entrata in vigore, non è stata ancora recepita dai Comuni. In ogni modo per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.500,00 euro**, e aggiornamento della planimetria e della superficie catastale (con l'inserimento dell'area scoperta di pertinenza) mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **400,00 €**.

Non si rinvergono presso gli uffici preposti del Comune di Castel Volturno istanze di condono edilizio ai sensi L. n.47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate al cespite né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 07: risp. Pratiche condono/autorizzative)

- **PIGNORAMENTO** trascrizione del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ad oggetto il medesimo bene pignorato.

(All. 12: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

L'area in cui è ubicato il cespite pignorato non risulta ricadere nell'ambito di zona sottoposta a vincoli di natura artistica, storica, archeologica (L. n. 1089/39), né paesistico ambientale (D. Lgs. n.42/04), né idrogeologici (R.D. n.3267/23).

Tutto il territorio del Comune di Castel Volturno è stato individuato tra quelli appartenenti alla **III^A classe del rischio sismico**.

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli suddetti.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **32.000,00 €** (verifiche statiche e permesso a costruire in sanatoria per aumento volumetria) e **3.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni);
- rettifica della superficie totale della visura catastale e aggiornamento planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 euro**;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **5.000,00 euro**.
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica (APE), stimate in euro **300,00**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza (del 27/05/2024 prot.39241) inviata della scrivente presso l'U.T.C. di Castel Volturno (CE), questo risponde che il terreno (fg.48 p.lla 5335) dov'è ubicato il cespite staggito non è di natura demaniale.

Ergo, il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

(All. 13 :risp. demanio Comune)

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

A seguito di istanza (del 27/05/2024 prot.39241) inviata della scrivente presso l'U.T.C. di Castel Volturno (CE), questo risponde che il terreno (fg.48 p.lla 5335) dov'è ubicato il cespite staggito non risulta nell'elenco della Quotizzazione del Demanio del 1881 nè in quello degli ex combattenti, come individuato dalla tav.26 D3.3. usi civici del P.U.C.

Altresì che essendo il Comune sprovvisto delle planimetrie dei terreni assegnati con la quotizzazione dell'anno 1933, giusta ordinanza del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 08.02.1933, approvata con Regio Decreto del 16.03.1933, non può certificarne l'appartenenza ovvero verificare la presenza di censo, livello e/o uso civico.

La scrivente ha effettuato quindi ricerche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta ed inviato istanza (Prot. n.2024.0270986 del 31/05/2024) per le verifiche del caso presso l'ufficio

Usi Civici della Regione Campania. Quest'ultimo ufficio "comunica che nell'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933 con la quale furono assegnate a n. 244 ditte altrettante quote di terre d'uso civico a titolo enfiteutico nonché nel Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO Per L'Agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966, di cui all'art. 14 della legge n. 1766/1927 sul riordinamento degli usi civici, entrambi relativi al Comune di Castelvoturno (CE), si può leggere che non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 48 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici".

Detto ciò, ne consegue che il bene pignorato non risulta gravato da uso civico.

(All. 13 : risp. usi civici e demanio Comune; certificazione ufficio usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

L'esecutato dichiara che per il cespite pignorato non è costituito alcun condominio.

Sui luoghi non si rinviene alcuna informazione che possa far ritenere il contrario di quanto dichiarato.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

Si precisa che la stima del bene viene effettuata con la destinazione d'uso attuale come da visura catastale, corrispondente ad A/2 (abitazioni di tipo civile).

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.*

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2023, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente

al Comune di Castel Volturno (CE), fascia periferica URBANIZZAZIONE DESTRA DOMIZIANA PROSPICIENTE VILLAGGIO COPPOLA, per la zona D11, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	580	L	2,2	3,3	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Castel Volturno (CE), stessa zona via Catania, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 388	Euro 509	Euro 630

Per la locazione

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,21	Euro 1,63	Euro 2,05

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la locazione i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2023. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono sia per la vendita che per la locazione dei valori leggermente superiori alla media.

Paniere immobili:

- **Immobiliare.it - Villa unifamiliare via Vicenza, Pinetamare, Castel Volturno - 220 m².** Villa singola di ampia metratura composta da: ampio portico all'ingresso, cucina abitabile, ampio salone, disimpegno, due bagni, tre camere da letto. tavernetta al piano terra. giardino di circa 600 mq. prezzo di vendita €135.000,00. 613,00 €/mq.
- **Immobiliare.it - Villa bifamiliare via Bologna, Pinetamare, Castel Volturno - 180 m².** villa su due livelli. piano rialzato composto da: ingresso, ampio salone, cucina abitabile con ampio terrazzo a livello e bagno. primo piano: disimpegno, lavanderia, bagno con doccia, due camere da letto. ampia balconata. terrazzo di copertura. locale deposito. ampio cortile. Buono stato. prezzo di vendita €160.000,00. 888,00 €/mq.
- **Subito.it immobili - villino Castel Volturno, più precisamente in Viale Fiume Trebbia** proponiamo in vendita, Villa indipendente, di circa 85 mq interni, in ottimo stato, su unico livello, internamente composta da ingresso, soggiorno, moderna e funzionale cucina abitabile, due camere e servizio, climatizzato e dotato di impianto d'allarme. L'abitazione gode di un ampio spazio esterno per posti auto, e di un terrazzo a livello di circa 110 mq. prezzo di vendita 49.000,00 €. 576,00 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 640,00 €/mq
- Per la locazione: 2,40 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 2,40 €/mq x 233,87 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (561,28 euro x 12 mesi) = euro 6.735,45

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20% R_{lordo} = 20% di 6.735,45 = 1.347,09 euro

Quindi:

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 6.735,45 - 1.347,09 = 5.388,36$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Castel Volturno (CE) che ha una popolazione di circa 25.135 abitanti per un'estensione di circa 72,23 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50) ossia

$$r = 3,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{5.388,36}{0,035}$$

V_m = 153.953,14 euro

Metodo della stima diretta

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento indipendente di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,95$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,95$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero

avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di box/garage al piano seminterrato, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono due porticati, balconi, box/cantina ed area scoperta di pertinenza con giardino, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano seminterrato, terra e primo si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 0,95$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5%

rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,95$$

La superficie commerciale è pari a 233,87mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **640,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 640,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 640,00 \times 0,95 \times 233,87$$

$$V_m = 142.192,96 \text{ euro}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (153.953,14 + 142.192,96) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \text{euro } 148.073,05$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 148.073,05 / 233,87 \text{ mq} = 633,14 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per le difformità urbanistiche: per abusi sanabili **32.000,00 €** (verifiche statiche e permesso a costruire in sanatoria per aumento volumetria) e **3.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni); rettifica della superficie totale della visura catastale e aggiornamento planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €**; oneri adeguamento impianti **5.000,00 €**; redazione del certificato di prestazione energetica (APE) **300,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso di specie si considera una riduzione in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 32.000,00 + € 5.000,00 + € 3.500,00 + 300,00 + 400,00 = € 41.200,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 148.073,05 - € 41.200,00) - 5\% = € 101.529,39$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_m corretto = euro 101.500,00

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Il debitore detiene la piena proprietà, per la quota di 1/1, del bene oggetto della seguente procedura.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Quarto (NA), risulta che il [REDACTED]. Non vi sono annotazioni marginali, ne consegue che gli sposi hanno scelto il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutato dal quale si rinviene che [REDACTED]

(All. 14: estratto di matrimonio; certificato di residenza storico esecutato)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 15.09.2024 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutato a mezzo raccomandata a/r, alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All. 15: Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della IV sez. civile del Tribunale di SMCV, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà euro 148.073,05*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 101.500,00*

Napoli, 10 settembre 2024

L'esperto

Arch. Laura Ferrante

(firma digitale)