

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°89/2024 R.G.E.

Creditore Procedente	SIENA NPL 2018 S.R.L.
Esecutato	Sig.ra XXXXXXXX
Ubicazione immobili pignorati	Via Potenza s.n.c. - Castel Volturno (Ce)
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Emiliano Vassallo
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott. Emiliano Vassallo



1. Premessa

Il sottoscritto arch. Gennaro Ambrosino, con studio tecnico in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Matarazzo n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n°2167 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere (Ce), **relaziona quanto segue.**

Premesso:

- **Che** ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario, la sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX, ha stipulato con la Banca 121 S.p.A., un contratto di mutuo, in data 11.07.2002, a rogito del Dott. Armida Lombardi, Notaio in Qualiano, iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Rep. n°31828 Racc. n°7102, registrato presso Napoli il 23.07.2002 al n°10587, e rilasciato in copia autentica in data 22.06.2023;
- **Che** a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data 03.06.2022, sugli immobili di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, ai nn.21385/2328 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta;
- **Che** la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;
- **Che** pertanto in forza del sopraddetto titolo, in data 08.01.2024 veniva notificato alla sig.ra XXXXXXXX l'atto di precetto con il quale si intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica alla SIENA NPL 2018 S.r.l. la complessiva somma di € 127.481,49, oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;
- **Che** tale intimazione è rimasta senza effetto;

Tanto premesso, la SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede legale in Roma (RM), Via Curtatone n°3, C.F. e P.IVA: 14535321005, **Creditore Procedente, ha sottoposto a pignoramento**, notificato all'esecutato in data 08.03.2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08.04.2024 (R.G. 14082 - R.P. 11565), **i seguenti immobili di proprietà della sig.ra XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX:

- **Piena proprietà di magazzini e locali di deposito siti in Castel Volturno (Ce) alla Via Salzana, riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 1 Cat. C/2;**
- **Piena proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (Ce) alla Via Salzana, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 2 Cat. A/4;**
- **Piena proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (Ce) alla Via Salzana, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 3 Cat. A/4.**

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 07.06.2024, ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola. La perizia, è stata consegnata 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05.12.2024.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali, ha presentato il Modulo Controllo Documentazione inserendo la dicitura SI ATTI AL G.E., in quanto mancava la notifica al Creditore Ipotecario.

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare con raccomandata A/R all'esecutato, sig.ra XXXXXXXX, la data stabilita.

Il giorno 18.07.2024, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si è presentato sul posto e, dopo aver appurato l'assenza dell'esecutato, si è proceduto comunque all'accesso presso gli immobili pignorati in quanto gli stessi risultavano disabitati, con infissi esterni aperti ed in totale stato di abbandono.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati come da verbale (allegato) redatto a chiusura delle operazioni peritali.

In seguito ha provveduto a reperire tutta la documentazione (allegata) necessaria per poter espletare il mandato conferitogli attraverso diversi accessi agli uffici competenti.

Infine, per poter definire il corretto valore di mercato dell'immobile pignorato ha effettuato un'approfondita indagine di mercato con la collaborazione delle più importanti Agenzie Immobiliari del Comune interessato.

3. Quesiti posti dal G.E. e relative risposte

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 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).*

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°1

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce), e precisamente:

- **Foglio 44 Particella 1 Sub 1**, cat. C/2, classe 1, consistenza 108 mq, superficie catastale totale 125 mq, rendita € 239,84, Via Salzana - Piano Terra;
- **Foglio 44 Particella 1 Sub 2**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 119,30 L. 231.000, Via Salzana - Piano Primo;
- **Foglio 44 Particella 1 Sub 3**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 119,30 L. 231.000, Via Salzana - Piano Primo;

Tutti gli immobili su riportati risultano, al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce), in ditta XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - proprietà 1/1.

I suddetti beni sono intestati alla sig.ra XXXXXXXX, esecutato, in virtù di Atto di Compravendita (rep. n°31827 racc.7101) del 11.07.2002, a rogito del notaio Lombardi Armida di Qualiano (Na), trascritto il 24.07.2002 ai nn. 22194/17443 di formalità.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali dell'esecutato (quota 1/1), indicati nell'atto di pignoramento del 08.03.2024, trascritto il 08.04.2024 RG 14082 RP 11565, corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Compravendita su citato.

Di seguito, invece, si riportano la mappa catastale, la foto satellitare e la loro sovrapposizione con l'individuazione dei beni pignorati.



Mappa catastale - Stralcio Foglio 44 del Comune di Castel Volturno (Ce)

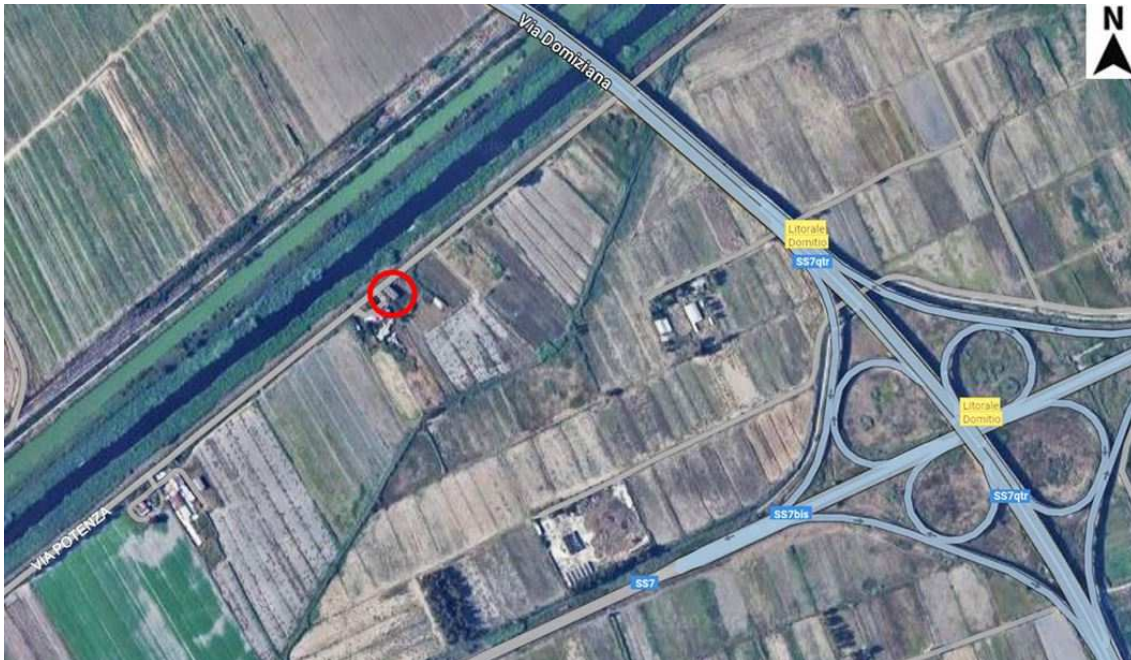
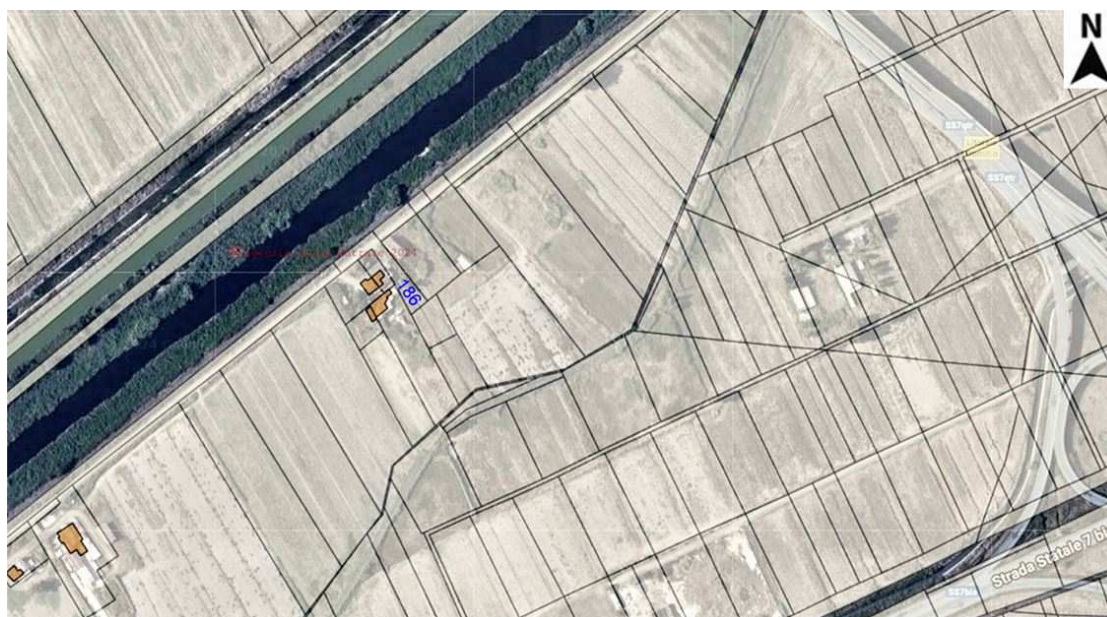


Foto satellitare - Stralcio Comune di Castel Volturno (Ce)



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

I beni pignorati non sono interessati da procedura di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

I beni, viste le sue caratteristiche morfologiche e funzionali, e considerata la loro maggiore appetibilità in fase di vendita, **vengono individuati come Lotto unico**, così descritto:

LOTTO UNICO sito nel Comune di Castel Volturno (Ce), alla Via Potenza s.n.c., costituito da fabbricato indipendente composto da unità immobiliare al Piano Terra, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 1 Cat. C/2; unità immobiliare al Piano Primo, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 2 Cat. A/4; unità immobiliare al Piano Primo, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.IIa 1 Sub 3 Cat. A/4;

Il fabbricato con annessa area scoperta riportata nel Catasto Terreni al Foglio 44 P.IIa 186, confina:

- a nord con strada comunale Via Potenza;
- a sud con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.IIa 188;
- ad est con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.IIa 182 e P.IIa 201;
- ad ovest con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.IIa 187 e P.IIa 5224.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

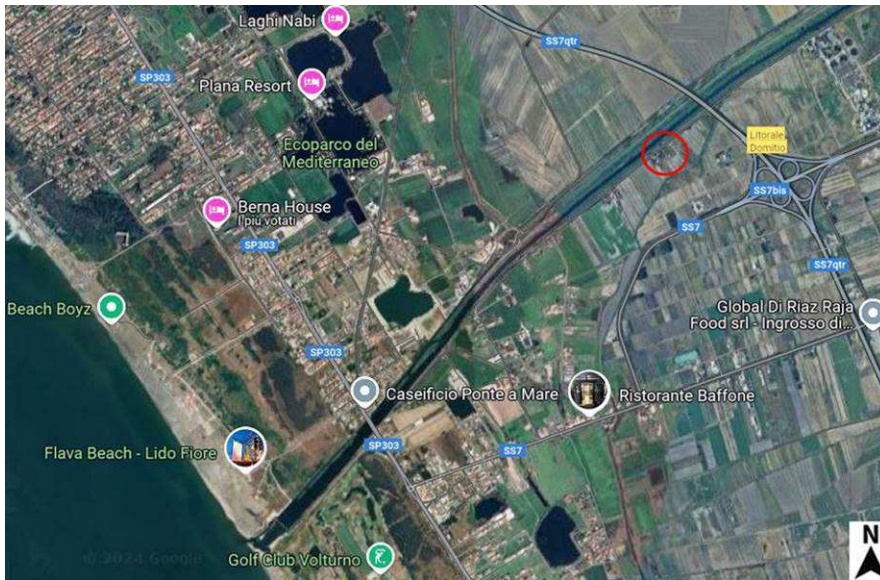
Risposta al quesito n°2

I beni pignorati compongono un fabbricato situato presso il Comune di Castel Volturno (Ce), di circa 29.000 abitanti, in Via Potenza s.n.c. Si trova a circa 10,00 km dal centro del paese, Piazza Annunziata dove è situato il Municipio, a circa 2,00 km dal mare ed a circa 3,00 km dal Centro Commerciale Gioli, sito in Via Veneto, ed a circa 4,00 km dalla Frazione di Castel Volturno (Ce) denominata "Villaggio Coppola" (noto anche come "Pinetamare").

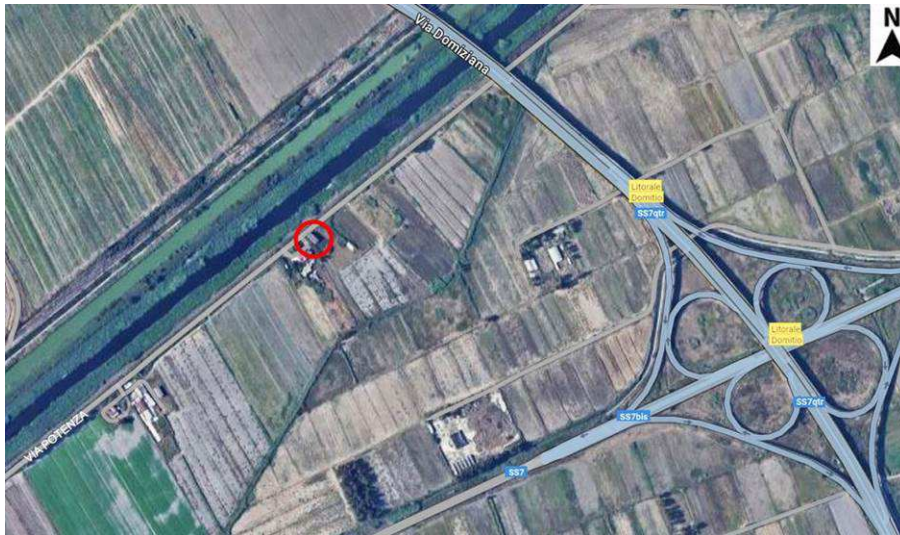
Il territorio comunale ha una superficie di 72,23 km² e comprende 25 km di spiaggia e 10 km di pineta.

Il fabbricato pignorato, posto a sud rispetto al centro di Castel Volturno (Ce), è a monte della SS. Domitiana, che parte da Sessa Aurunca (Ce) e, attraversando tutto il litorale domitio - flegreo, termina a Pozzuoli, dove si collega alla Tangenziale di Napoli.

Il fabbricato sorge in una zona agricola in cui si trovano diverse case sparse disseminate lungo la Via Potenza.



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce)



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce)



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce)

Il fabbricato pignorato realizzato con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri, è composto da due piani fuori terra e presenta una copertura piana. Lo stesso è diviso in tre unità immobiliari (una al piano terra e due al piano primo) e non è dotato di ascensore. La costruzione è stata realizzata su un lotto di mq 710 (*di cui 580 mq comprendono la sagoma del fabbricato e l'area scoperta annessa e 130 mq sono attualmente destinati alla strada di accesso*), al quale si accede da Via Potenza e su tutti i lati non presenta una delimitazione fisica.

Il fabbricato si presente in stato di abbandono ed i singoli immobili seppur dotati di infissi esterni risultano aperti e facilmente accessibili.

Il lotto su cui sorge il fabbricato non è pavimentato ed il suolo è costituito da terreno vegetale incolto.

Il fabbricato, intonacato e tinteggiato con colori chiari, per la parte esterna, risulta in cattivo stato di conservazione ed in stato di abbandono.

Di seguito si riportano una serie di foto che ritraggono l'esterno del fabbricato pignorato.



Vista esterna - lato sud/est



Vista esterna - lato est



Vista esterna - lato nord/ovest



Vista esterna - lato nord/est

Come detto il fabbricato pignorato è composto da tre unità immobiliari: una al piano terra e due al piano primo.

Al Piano Terra è ubicato un locale deposito. Esso è composto da un unico ambiente, oltre ad un servizio igienico ed un ripostiglio, entrambi ricavati sotto la scala esterna che porta al piano primo.

L'immobile, solo parzialmente dotato di infissi esterni e privo di porte interne, ha una superficie utile interna pari a circa 124.50 mq e lorda pari a 139.80 mq

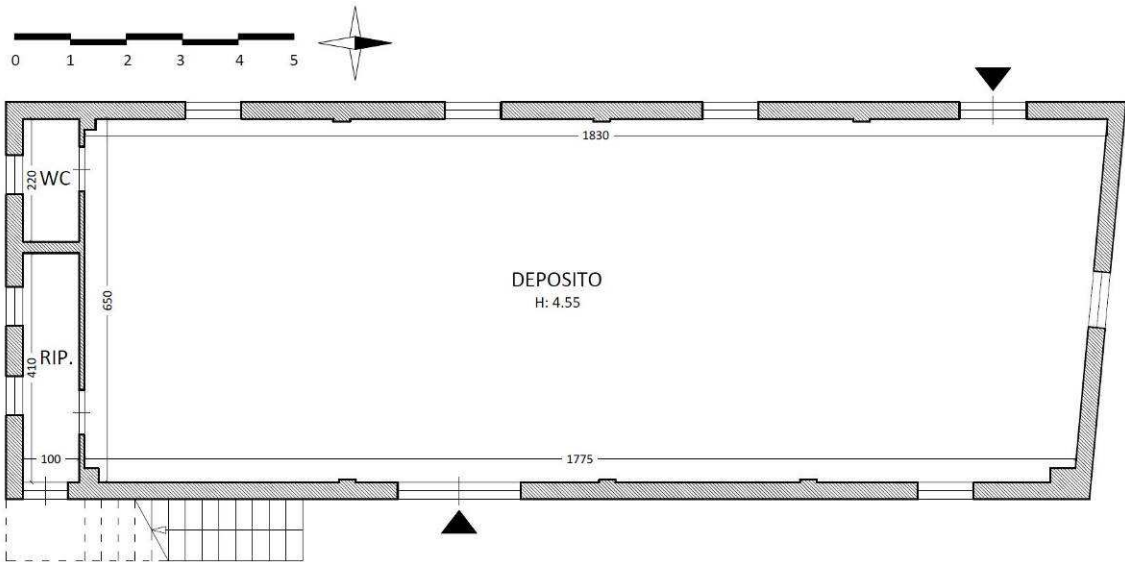
Esso, di altezza interna utile pari a 4.55 m, presenta i pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica; le pareti ed i soffitti sono intonacati. Per quanto concerne gli impianti esiste l'impianto elettrico ed idraulico ma sono in condizioni di conservazione pessime.

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	Scadente
Finitura interna	Intonaco	Scadente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica	Scadente
Porte interne	Assenti	-
Infissi esterni	Metallo e legno	Scadente
Impianto elettrico	Presente	Scadente
Impianto idraulico	Presente	Scadente
Impianto di riscaldamento	Assente	-

In definitiva, il piano terra risulta in cattivo stato di conservazione ed in stato di abbandono.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Terra



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito



Wc



Wc



Wc



Ripostiglio



Ripostiglio

Al Piano Primo si accede attraverso una scala esterna, posizionata sul lato sud, con struttura portante in cemento armato.

Essa, a doppia rampa, priva di ringhiera di protezione, presenta i gradini rivestiti in marmo bianco di Carrara. La scala serve un balcone, che oltre ad essere privo di ringhiera di protezione è privo anche della pavimentazione. È presente, infatti, solo il manto di guaina bituminosa impermeabilizzante.

Dal balcone si accede ai due immobili costituiti da due appartamenti a destinazione residenziale.

Di seguito si riporta una serie di foto che ritraggono la scala esterna ed il balcone comune alle due unità immobiliari.



Scala esterna



Scala esterna



Scala esterna



Balcone



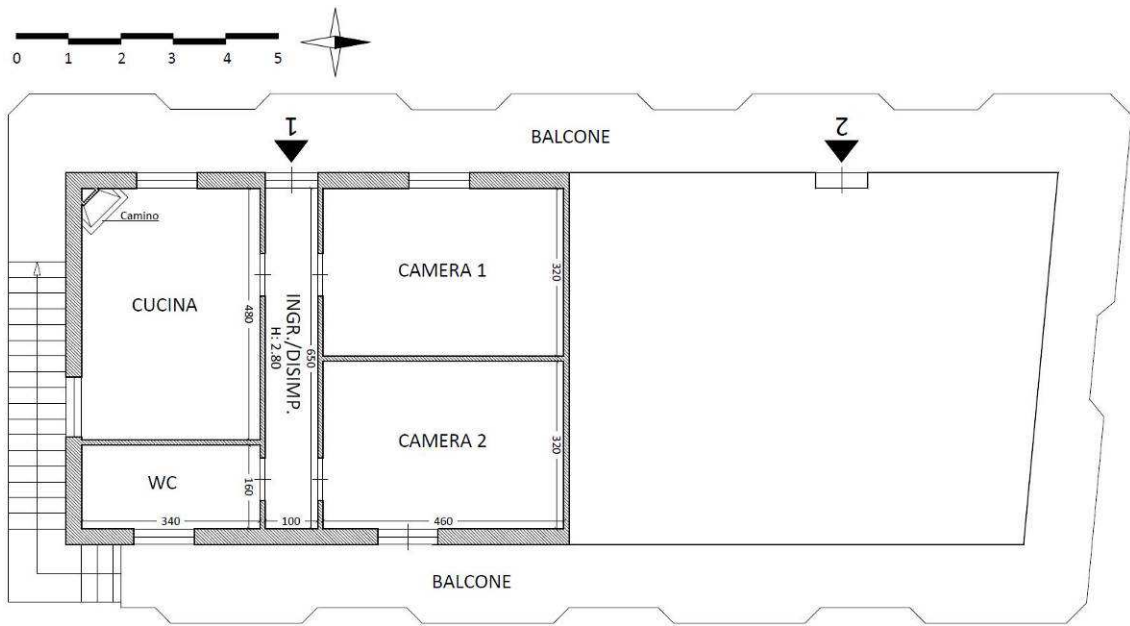
Balcone

Dal balcone, attraverso un portoncino in legno ad un'anta, si accede alla prima unità immobiliare.

L'appartamento n°1, altezza di interpiano 2.80 m, composto da ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a circa mq 58.70 e lorda pari a mq 67.80, risulta disabitato.

I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino di ingresso così come le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. È presente l'impianto elettrico ed idraulico, è assente l'impianto di riscaldamento.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Primo - Appartamento n°1



Ingresso/disimpegno



Ingresso/disimpegno



Cucina



Cucina



Cucina



Cucina



Camera 1



Camera 1



Wc



Wc



Camera 2



Camera 2

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	Scadente
Finitura interna	Intonaco	Scadente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica	Scadente
Pavimenti balconi	Piastrelle in ceramica	Scadente
Portoncino di ingresso	Legno	Scadente
Porte interne	Legno	Scadente
Infissi esterni	Legno	Scadente
Impianto elettrico	Presente	Scadente
Impianto idraulico	Presente	Scadente

Impianto di riscaldamento	Assente	-
---------------------------	---------	---

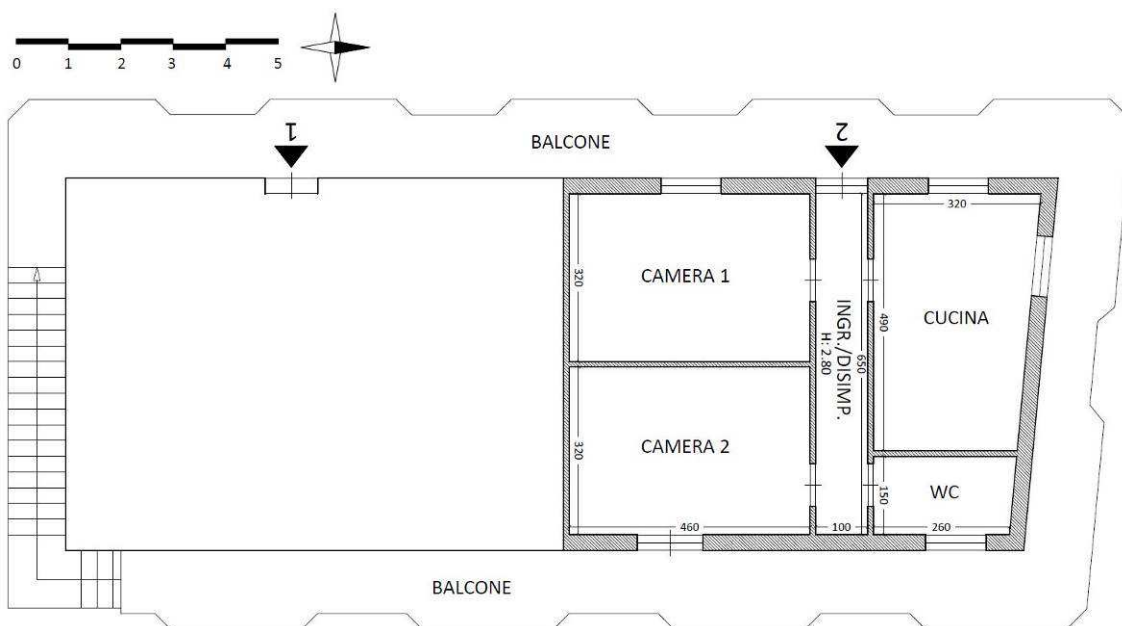
In definitiva, l'unità immobiliare risulta in cattivo stato di conservazione ed in stato di abbandono.

Sempre dal balcone, attraverso un portoncino in legno ad un'anta, si accede alla seconda unità immobiliare.

L'appartamento n°2, altezza di interpiano 2.80 m, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a circa mq 55.50 e lorda pari a mq 64.30, risulta disabitato.

I pavimenti, i battiscopa ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino di ingresso così come le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. È presente l'impianto elettrico ed idraulico, è assente l'impianto di riscaldamento.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'immobile su descritto, seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita.



Pianta Piano Primo - Appartamento n°2



Ingresso/disimpegno



Ingresso/disimpegno



Cucina



Cucina



Cucina



Camera 1



Camera 1



Wc



Wc



Camera 2



Camera 2

Nella tabella riassuntiva sottostante sono riportati i materiali utilizzati per ogni singolo elemento costruttivo:

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	Scadente
Finitura interna	Intonaco	Scadente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle in ceramica	Scadente
Pavimenti balconi	Piastrelle in ceramica	Scadente
Portoncino di ingresso	Legno	Scadente
Porte interne	Legno	Scadente
Infissi esterni	Legno	Scadente
Impianto elettrico	Presente	Scadente
Impianto idraulico	Presente	Scadente
Impianto di riscaldamento	Assente	-

In definitiva, l'unità immobiliare risulta in cattivo stato di conservazione ed in stato di abbandono.

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali degli immobili pignorati:

TABELLA 1 - superficie lorda* (compresa la muratura interna ed esterna)

PIANO	Superficie lorda
Piano Terra - Locale deposito	139.80 mq
Piano Primo - Appartamento uso abitativo n°1	67.80 mq
Piano Primo - Appartamento uso abitativo n°2	64.30 mq

* È escluso il balcone

TABELLA 2 - superficie balcone

Balcone (piano primo)	65.80 mq
-----------------------	----------

TABELLA 3 - superficie spazio esterno

Spazio esterno	Superficie
Cortile	480.20 mq
Strada di accesso*	130.00 mq

* Tale superficie verrà esclusa dalla valutazione

TABELLA 4 - **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Primo	132.10 mq
B	Superficie balcone Piano Primo	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 11.60 mq
C	Superficie locale deposito Piano Terra	<i>(25%)</i> 34.95 mq
D	Superficie spazio esterno Piano Terra	<i>(10% fino alla quota A + 2% per la quota eccedente)</i> 20.15 mq
TOTALE		198.80 mq

Tutti gli impianti risultano incompleti, datati, in pessime condizioni di conservazione e privi della certificazione di conformità alla normativa vigente.

In merito, il sottoscritto, ha verificato l'assenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno (Ce).

I costi necessari per adeguare gli impianti esistenti alla normativa vigente (D.M. n°37/2008) ammontano a circa 10.000,00 €.

Le due unità immobiliari ad uso abitativo al piano primo sono prive di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica) ed i costi per dotare gli immobile di tale certificazione ammontano ad € 60000.

Questi costi su indicati non verranno detratti dal valore della stima.

Trattandosi di fabbricato indipendente non esiste un condominio e quindi non ci sono dotazioni condominiali.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Risposta al quesito n°3

**I beni sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce)
al Foglio 44 P.lla 1**

- **Sub 1 Cat. C/2;**
- **Sub 2 Cat. A/4;**
- **Sub 3 Cat. A/4.**

Tutti i Sub risultano intestati alla sig.ra XXXXXXXX - Esecutato - (C.F.: XXXXXXXX) nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1.

Di seguito si riporta la **STORIA CATASTALE** dei beni oggetto di pignoramento.

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 1

Dal 09.11.2015 ad oggi

Foglio 44 Particella 1 Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 108 mq, Superficie Catastale Totale 125 mq, Rendita € 239,84, Indirizzo: Via Salzana - Piano Terra.

- Dati derivanti da: *Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

Dal 01.01.1992 al 09.11.2015

Foglio 44 Particella 1 Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 108 mq, Rendita € 239,84 L.464.400, Indirizzo: Via Salzana Piano Terra.

- Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario*

Dall'impianto meccanografico al 01.01.1992

Foglio 44 Particella 1 Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 108 mq, Rendita L. 270, Indirizzo: Via Salzana Piano T.

- Dati derivanti da: *Impianto meccanografico del 30.06.1987*

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 44 PARTICELLA 1 SUB 1

Dal 11.07.2002 ad oggi

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- Dati derivanti da: *Atto del 11.07.2002 Pubblico Ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n.31827 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.17443.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21.01.2003*

Dal 14.01.1986 (antecedente all'Impianto meccanografico) al 11.07.2002

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà fino al 11.07.2002

- Dati derivanti da: *Atto del 14.01.1986 Pubblico Ufficiale CONTI Sede FRIGNANO Repertorio n.70367 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n.146 registrato in data 20.01.1986 - Voltura n.594/1986 in atti dal 24.01.1990*

Dall'Impianto meccanografico al 14.01.1986

XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX)

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Situazione degli intestatari relativa ad atto del 17.12.1979

(antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 44 Particella 1 Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 108 mq, Rendita € 0,14 L.270, Indirizzo: Via Salzana Piano Terra.

- Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17.12.1979 in atti dal 01.03.1992 (n.593.1/1986)

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 2

Dal 01.01.1992 ad oggi

Foglio 44 Particella 1 Sub 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 119,30 L.231.000 Indirizzo: Via Salzana - Piano Primo.

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Dall'impianto meccanografico al 01.01.1992

Foglio 44 Particella 1 Sub 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 378, Indirizzo: Via Salzana Piano Primo.

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 44 PARTICELLA 1 SUB 2

Dal 11.07.2002 ad oggi

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- Dati derivanti da: Atto del 11.07.2002 Pubblico Ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n.31827 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.17443.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21.01.2003

Dal 14.01.1986 (antecedente all'Impianto meccanografico) al 11.07.2002

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà fino al 11.07.2002

- Dati derivanti da: Atto del 14.01.1986 Pubblico Ufficiale CONTI Sede FRIGNANO Repertorio n.70367
- UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n.146 registrato in data 20.01.1986 - Voltura n.594/1986 in atti dal 24.01.1990

Dall'Impianto meccanografico al 14.01.1986

XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX)

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Situazione degli intestatari relativa ad atto del 17.12.1979

(antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 44 Particella 1 Sub 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 0,20 L.378, Indirizzo: Via Salzana Piano Primo.

- Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17.12.1979 in atti dal 01.03.1992 (n.593.1/1986)

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 3

Dal 01.01.1992 ad oggi

Foglio 44 Particella 1 Sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 119,30 L.231.000 Indirizzo: Via Salzana - Piano Primo.

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Dall'impianto meccanografico al 01.01.1992

Foglio 44 Particella 1 Sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 378, Indirizzo: Via Salzana Piano Primo.

- Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene

FOGLIO 44 PARTICELLA 1 SUB 3

Dal 11.07.2002 ad oggi

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà 1/1

- *Dati derivanti da: Atto del 11.07.2002 Pubblico Ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n.31827 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.17443.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21.01.2003*

Dal 14.01.1986 (antecedente all'Impianto meccanografico) al 11.07.2002 XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - proprietà fino al 11.07.2022

- *Dati derivanti da: Atto del 14.01.1986 Pubblico Ufficiale CONTI Sede FRIGNANO Repertorio n.70367 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n.146 registrato in data 20.01.1986 - Voltura n.594/1986 in atti dal 24.01.1990*

Dall'Impianto meccanografico al 14.01.1986 XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX)
- *Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987*

**Situazione degli intestatari relativa ad atto del 17.12.1979
(antecedente all'impianto meccanografico)**

Foglio 44 Particella 1 Sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 0,20 L.378, Indirizzo: Via Salzana Piano Primo.

- *Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17.12.1979 in atti dal 01.03.1992 (n.593.1/1986)*

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e come riportato anche nell'Atto di Compravendita del 11.07.2002 si evince che il fabbricato pignorato è stato costruito sul suolo Foglio 44 P.lla 186 al Catasto Terreni.

Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali dei beni riportati nell'Atto di Compravendita, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento con i dati che troviamo attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce).

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 1				
	Atto di compravendita* <i>11.07.2002</i>	Atto di pignoramento <i>08.03.2024</i>	Nota di trascrizione pignoramento <i>08.04.2024</i>	Dati catastali Attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana
Foglio	44	44	44	44
Particella	1	1	1	1
Sub	1	1	1	1
Piano	Terra	Terra	-	Terra
Categoria	C/2	C/2	C/2	C/2
Classe	1	-	-	1
Consistenza	108 mq	-	-	108 mq
Superficie Catastale	-	-	-	Totale 125 mq
Rendita	€ 239,84	-	-	€ 239,84

**Atto di compravendita del 11.07.2002, rep.31827 racc.7101, a rogito del Notaio Lombardi Armida di Qualiano (Na) trascritto il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità*

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 2				
	Atto di compravendita* <i>11.07.2002</i>	Atto di pignoramento <i>08.03.2024</i>	Nota di trascrizione pignoramento <i>08.04.2024</i>	Dati catastali Attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana
Foglio	44	44	44	44
Particella	1	1	1	1
Sub	2	2	2	2
Piano	Primo	Primo	-	Primo
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	3	-	-	3
Consistenza	3,5 vani	-	-	3,5 vani
Superficie Catastale	-	-	-	-
Rendita	€ 119,30	-	-	€ 119,30 - L.231.000

**Atto di compravendita del 11.07.2002, rep.31827 racc.7101, a rogito del Notaio Lombardi Armida di Qualiano (Na) trascritto il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità*

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 3				
	Atto di compravendita* <i>11.07.2002</i>	Atto di pignoramento <i>08.03.2024</i>	Nota di trascrizione pignoramento <i>08.04.2024</i>	Dati catastali Attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana	Via Salzana
Foglio	44	44	44	44
Particella	1	1	1	1
Sub	3	3	3	3
Piano	Primo	Primo	-	Primo
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	3	-	-	3
Consistenza	3,5 vani	-	-	3,5 vani
Superficie Catastale	-	-	-	-
Rendita	€ 119,30	-	-	€ 119,30 - L.231.000

**Atto di compravendita del 11.07.2002, rep.31827 racc.7101, a rogito del Notaio Lombardi Armida di Qualiano (Na) trascritto il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità*

Dalle tabelle su riportate, quindi, si è verificato come i dati catastali (Foglio, P.lla e Sub) riportati nell'Atto di Compravendita del 11.07.2002 siano conformi:

- ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 08.03.2024;
- ai dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 08.04.2024;
- ai dati riportati attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce).

In merito all'indirizzo, si precisa che c'è stata una variazione toponomastica e che l'attuale indirizzo del bene è il seguente: Via Potenza s.n.c..

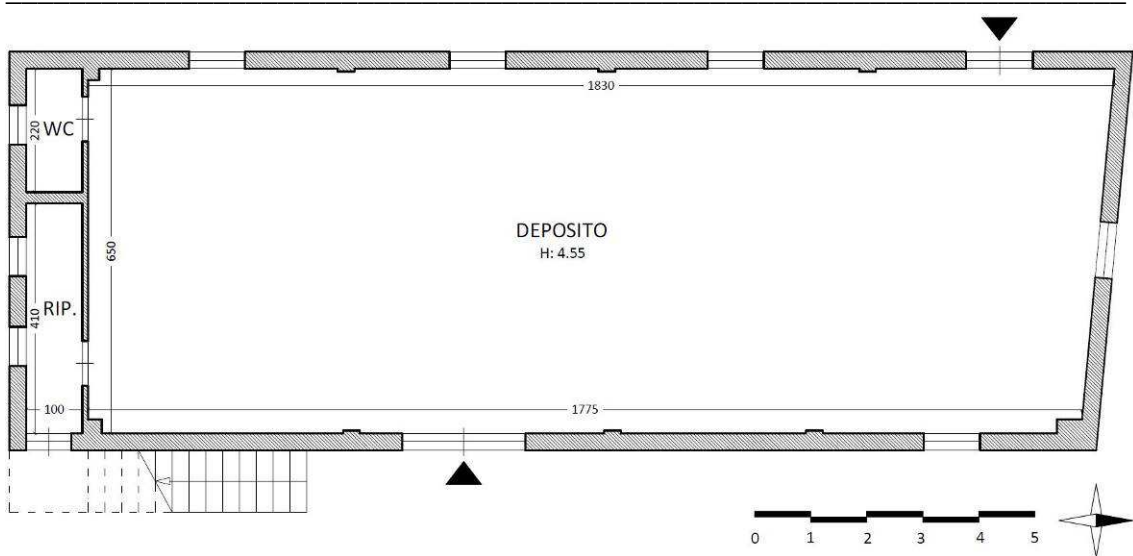
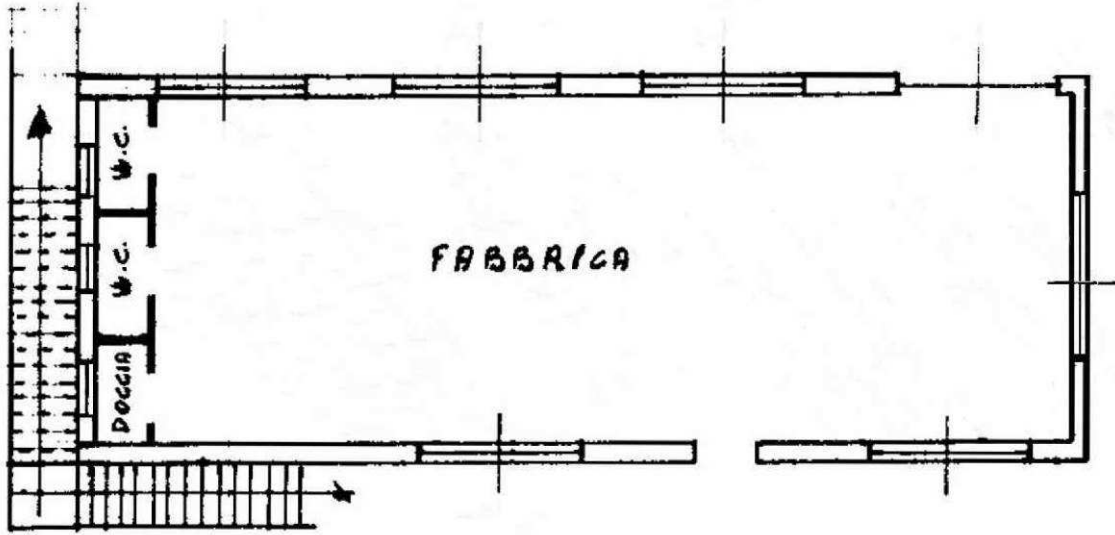
Di seguito, invece si riporta il confronto grafico tra la planimetria catastale dell'immobile al Piano Terra e lo stato dei luoghi rilevato.

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 1

PIANO TERRA

CONFRONTO CATASTO - STATO DEI LUOGHI

Planimetria Catastale



Rilievo stato dei luoghi

Si precisa che nella banca dati catastale non sono presenti le schede catastali dei Sub 2 e 3. Diversamente è presente la planimetria catastale del Sub 1, nella quale, oltre alla rappresentazione dell'immobile al Piano Terra (Sub 1) sono rappresentate anche le due unità immobiliari al Piano Primo (Sub 2 e 3).

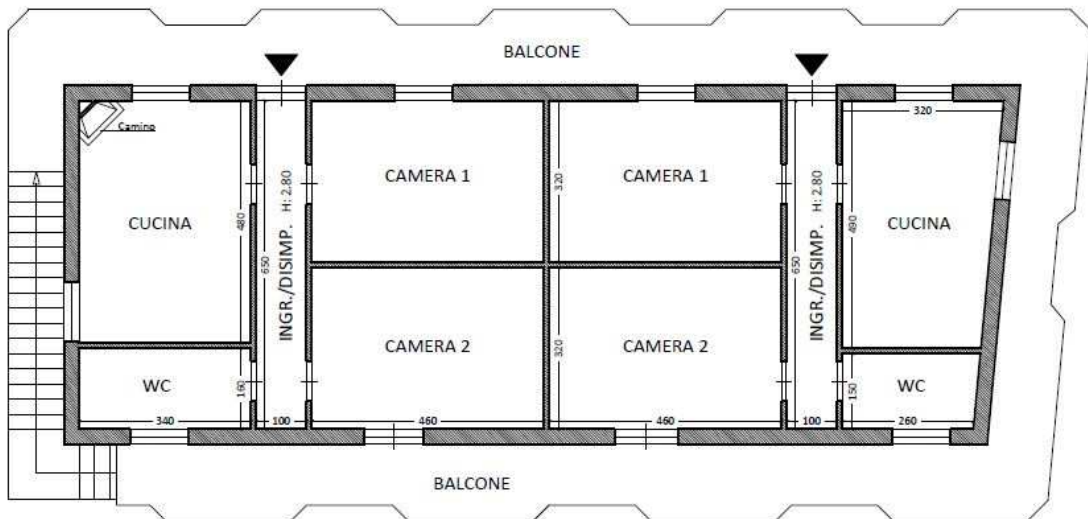
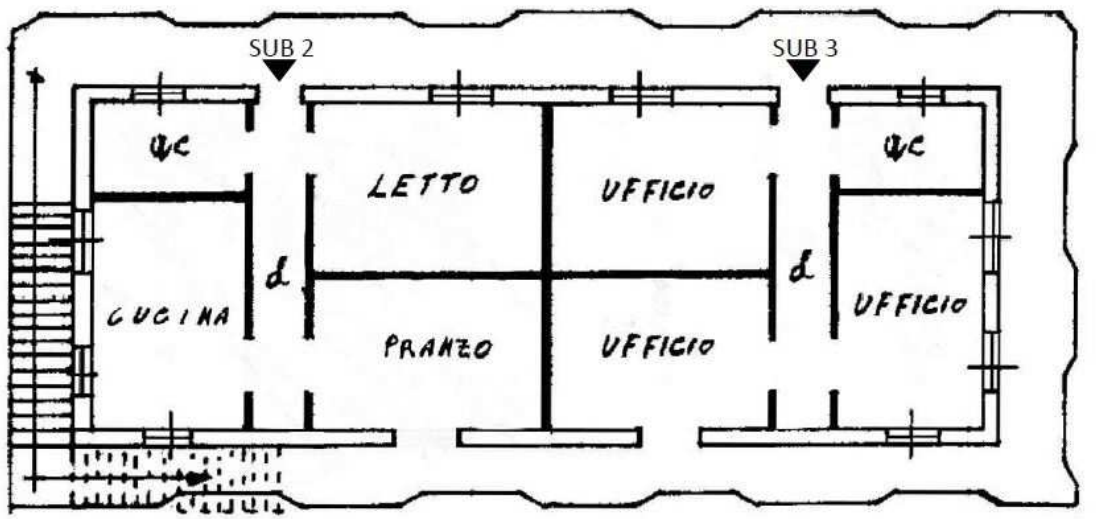
Di seguito, si riporta il confronto grafico tra la Planimetria Catastale degli immobili al Piano Primo e lo stato dei luoghi rilevato.

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 2 e 3

PIANO PRIMO

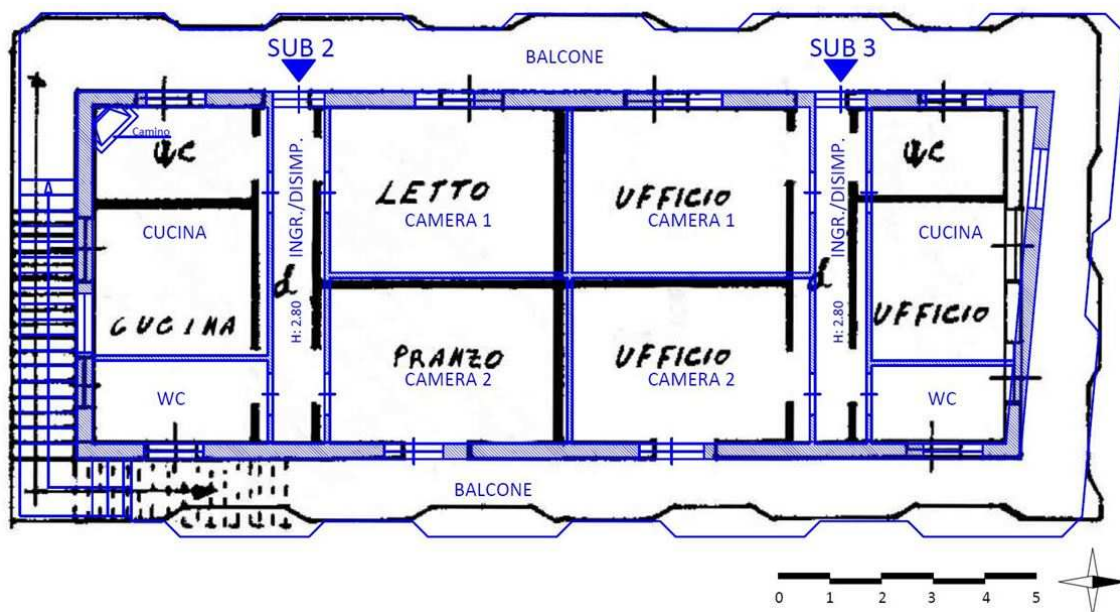
CONFRONTO CATASTO - STATO DEI LUOGHI

Planimetria Catastale



Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la Planimetria Catastale relativa agli immobili al Piano Primo.



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi non è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale sia per quanto riguarda il Sub 2 che il Sub 3.

Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, finestre, porte finestre e dei portoncini di ingresso;
- presenza di una sola finestra in luogo di due finestre sui lati sud e nord;
- diversa conformazione della sagoma sul lato nord (Sub 3);
- diversa conformazione del balcone.

A parere dell'esperto, previa sanatoria urbanistica, ove possibile, come specificato in risposta al quesito n°6, **andrebbero presentati dei Docfa: uno per il Piano Terra (Sub 1) e due per il Piano Primo (Sub 2 e 3).**

Preliminarmente, rispetto alla presentazione dei tre Docfa, **andrebbe presentato un Tipo Mappale con l'inserimento in Mappa dell'attuale sagoma del fabbricato**, atteso che al momento il fabbricato non risulta in Mappa. **Tale documento (Tipo Mappale) è propedeutico alla presentazione dei tre Docfa.**

I costi presunti per le pratiche catastali, comprensivi di spese tecniche ed oneri catastali, ammontano a circa € 3.000,00 (Euro tremila/00).

Questi costi verranno detratti dal valore della stima.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

Risposta al quesito n°4

I beni, viste le loro caratteristiche, vengono individuati come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di fabbricato indipendente di due piani fuori terra e copertura piana, con annessa area scoperta, ubicato in Castel Volturno (Ce) alla Via Potenza s.n.c.; il piano terra è composto da un locale deposito, un servizio igienico ed un ripostiglio per un totale di superficie utile pari a mq 124.50; il piano primo è diviso in due unità immobiliari con balcone comune: la prima unità abitativa è composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 58.70; la seconda unità abitativa è composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 55.50; il fabbricato, con annessa area scoperta, confina a nord con strada comunale Via Potenza, a sud con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 188, ad est con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 182 e P.Illa 201, ad ovest con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 187 e P.Illa 5224.

Il piano terra è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 1 (Cat. C/2); l'appartamento n°1 al piano primo è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 2 (Cat. A/4); l'appartamento n°2 al piano primo è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 2 (Cat. A/4); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni su entrambi i piani; lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, finestre, portefinestre e

portoni di ingresso su entrambi i piani; diversa rappresentazione della sagoma del fabbricato su entrambi i piani; ampliamento al Piano Terra sul lato sud; presenza di una sola finestra in luogo di due finestre sui lati sud e nord al Piano Primo; diversa conformazione del balcone al Piano Primo; mancata rappresentazione in Mappa dell'intero fabbricato; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'Istanza di Condono n°710 - prot. n°23282 presentata il 29.11.1985 in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni; modifica dei prospetti con lieve traslazione di finestre, portefinestre e portoni di ingresso su entrambi i piani; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, non essendo stata ancora definita la pratica di Condono, bisogna integrare la documentazione tecnica riportando graficamente lo stato attuale dei luoghi, allegare i versamenti degli oneri concessori (oneri di costruzione) ed ai fini del rilascio del Parere Favorevole definitivo relativamente al Vincolo Paesistico - Ambientale, rilasciato a condizione, bisogna eseguire le seguenti opere edili: tinteggiatura completa del fabbricato, mediante il ripristino degli intonaci, impiegando colori chiari e tenui tipici della zona, tinteggiatura del muretto di recinzione mediante il ripristino degli intonaci, tinteggiatura delle strutture in ferro, sistemazione delle aree esterne mediante il ripristino delle pavimentazioni e la piantumazione di essenze arboree di basso ed alto fusto; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 52.000,00

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà, interessanti i beni oggetto di pignoramento, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 08.04.2024** (R.g. 14082 R.p. 11565).

La ricostruzione, di seguito riportata, è scaturita da un'attenta analisi della Relazione Notarile (in sostituzione della Certificazione Ipotecaria *ex art. 567 c.p.c.*), a firma del dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (Pa), appartenente al Distretto Notarile di Palermo e Termini Imerese, risultante completa e depositata dal Creditore Procedente, ma anche dalla consultazione degli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*).

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.07.2002 (rep. n°31827 - racc. n°7101) trascritto il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità.

Atto di compravendita del 11.07.2002, rep. n°31827 - racc. n°7101, a rogito del Notaio dott.ssa Armida Lombardi, Notaio in Qualiano (Na), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità, **con il quale alla sig.ra XXXXXXXX, C.F.: SPNGNI82C49D843J, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è pervenuta dai coniugi XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ciascuno per le ragioni pari ad un mezzo (1/2) e solidalmente per l'intero, la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento così descritta:**

“... omissis ... piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in Castel Volturno (Ce) alla Via Salzana e precisamente: - fabbricato composto da un capannone al piano terra e due piccoli appartamenti di due vani ed accessori al primo piano con annessa area scoperta, confinante con Via Salzana, beni XXXXXXXX o suoi aventi causa, beni XXXXXXXX, beni XXXXXXXX salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno, Via Salzana, foglio 44, particella 1, subalterni:

- 1, piano T, categoria C2, classe 1, mq 108, R.C. € 239,84;*
- 2, piano 1, categoria A4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 119,30;*
- 3, piano 1, categoria A4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 119,30.*

Il tutto insistente su zona di terreno già riportata nel C.T. al foglio 44 particella 186. Detto immobile è pervenuto ai venditori con atto per Notaio Gioacchino Conte di Frignano del 14 gennaio 1986 registrato ad Aversa il 20 gennaio 1986 al n.146, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 17 gennaio 1986 ai nn.1163/1058 ... omissis ... a) con riferimento all'articolo 40 2° comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, sue modifiche ed integrazioni e all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994 n.724, sue modifiche ed integrazioni, che la consistenza in oggetto è stata edificata in assenza di autorizzazioni amministrative per cui è stata presentata al Sindaco del Comune di Castel Volturno domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 29 novembre 1985 protocollo n.23282 col pagamento dell'oblazione come per legge e degli oneri concessori autoliquidati così corrisposti: - bolletta n.481 del 29 novembre 1985 di lire 1.006.000 pagata presso l'Ufficio Postale di Castel Volturno (oblazione); - bolletta n.786 del 3 dicembre 1985 di lire 1.006.000 pagata presso l'Ufficio Postale di Castel Volturno (oblazione); - bolletta n.214 del 21 marzo 2001 di lire 13.156.900 pagata presso l'Ufficio Postale di Castel Volturno (oblazione); - bolletta n.215 del 21 marzo 2001 di lire 4.233.640 pagata presso l'Ufficio Postale di Castel Volturno (oneri concessori); b) con riferimento all'articolo 2 comma 44 della legge 23 dicembre 1996 n.662, che per i vincoli stabiliti dall'articolo 32 comma 3 della legge 28 febbraio 1985 n.47, 431/85 è stata presentata al Comune di Castel Volturno richiesta in data 5 agosto 2001 protocollo generale 19795, per l'ottenimento del parere per il Vincolo Paesistico-Ambientale; c) con riferimento all'articolo 3 comma 13 ter del Decreto Legge 27 aprile 1990 n.90, coordinato con la legge di conversione 26 giugno 1990 n.165 che il reddito fondiario della consistenza oggetto di questo atto è stato

dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione. La parte acquirente dichiara a propria volta di essere edotta in ordine alle conseguenze di insanabilità dell'opera e del bene acquisito di cui all'ultimo capoverso comma 1, articolo 39 legge 724/1994 in caso di reati di cui all'articolo 416 bis c.p. e quelli di riciclaggio di danaro posti in essere dalla parte venditrice, dal condonante o da terzi per loro conto ... omissis ... la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo ... omissis ...”

2 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.01.1986, rep. n°70367, trascritto il 17.01.1986 ai nn.1163/1058 di formalità.

Atto di compravendita del 14.01.1986, rep. n°70367, a rogito del Notaio dott. Gioacchino Conte di Frignano (Ce), registrato ad Aversa (Ce) il 20 gennaio 1986 al n.146, trascritto il 17.01.1986 ai nn.1163/1058 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (Ce), **con il quale ai coniugi XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e **XXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, ciascuno per le ragioni pari ad un mezzo (1/2) e solidalmente per l'intero, **è pervenuta la piena proprietà dei beni pignorati.**

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà sopra riportati non ci sono state variazioni in merito alla consistenza catastale (Foglio, P.lla e Sub) dei tre beni pignorati.

In conclusione, alla luce delle ricerche effettuate, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto e come riportato anche nell'Atto di Compravendita del 11.07.2002 si evince che il fabbricato pignorato è stato costruito sul suolo Foglio 44 P.lla 186 al Catasto Terreni.

In riferimento al regime patrimoniale dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Minturno (Lt) in data 27.06.2024, **risulta che la sig.ra XXXXXXXX, esecutato**, come sopra generalizzata, ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXX a XXXXXXXX in data XXXXXXXX. In tale Estratto non risultano annotazioni.

Pertanto al momento dell'acquisto dei beni pignorati, avvenuto in data 11.07.2002, la sig.ra XXXXXXXX risultava di Stato Civile nubile.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - 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);*
 - 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.

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità del bene pignorato sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

Dall'Atto di Compravendita del 11.07.2002 (Rep. n°31827 Racc. n°7101), a rogito della dott.ssa Armida Lombardi, Notaio in Qualiano (Na), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV il 24.07.2002 ai nn.22194/17443 di formalità, si evince che **il fabbricato** oggetto di pignoramento è **stato costruito senza la necessaria Licenza o Concessione Edilizia.**

In seguito è stata presentata Istanza di Condonò in data 29.11.1985 (pratica n°710 - prot. n°23282) ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 ed s.m.i., con il pagamento dell'oblazione come per legge e degli oneri concessori autoliquidati così

corrisposti: bolletta n°481 del 29.11.1985 di Lire 1.006.000 (oblazione); bolletta n°786 del 03.12.1985 di Lire 1.006.000 (oblazione); bolletta n°214 del 21.03.2001 di Lire 13.156.900 (oblazione); bolletta n°215 del 21.03.2001 di Lire 4.233,640 (oneri concessori: oneri di urbanizzazione).

Nello stesso Atto di Compravendita viene riportato:

- che in riferimento all'art. 2 comma 44 della Legge n°662 del 23.12.1996, per i vincoli stabiliti dall'art. 32 comma 3 della Legge n°47 del 28.02.1985 e della Legge n°431 del 08.08.1985, è stata presentata presso il Comune di Castel Volturno (Ce) in data 05.08.2001 (prot. gen. 19795) la richiesta per l'ottenimento del parere per il Vincolo Paesistico-Ambientale;
- che la parte acquirente dichiara di essere edotta in ordine alle conseguenze di insanabilità dell'opera e del bene acquisito.

Da ciò si evince che al momento dell'acquisto la suddetta istanza di Condonò non ha avuto espressa definizione e che, concordemente con la parte venditrice, qualsiasi ulteriore onere relativo alla suddetta domanda, anche per integrazione dell'oblazione, degli oneri concessori e della documentazione, sarà a carico della stessa parte acquirente.

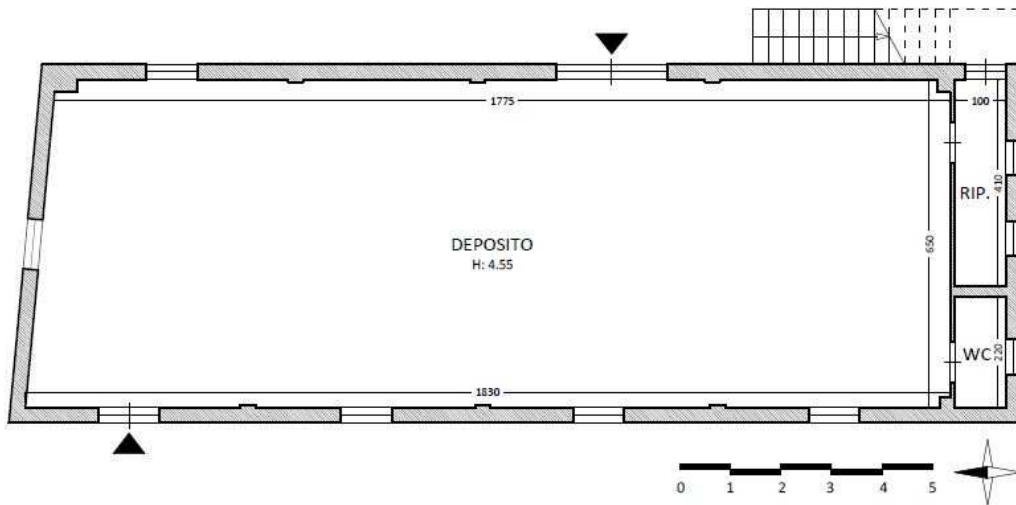
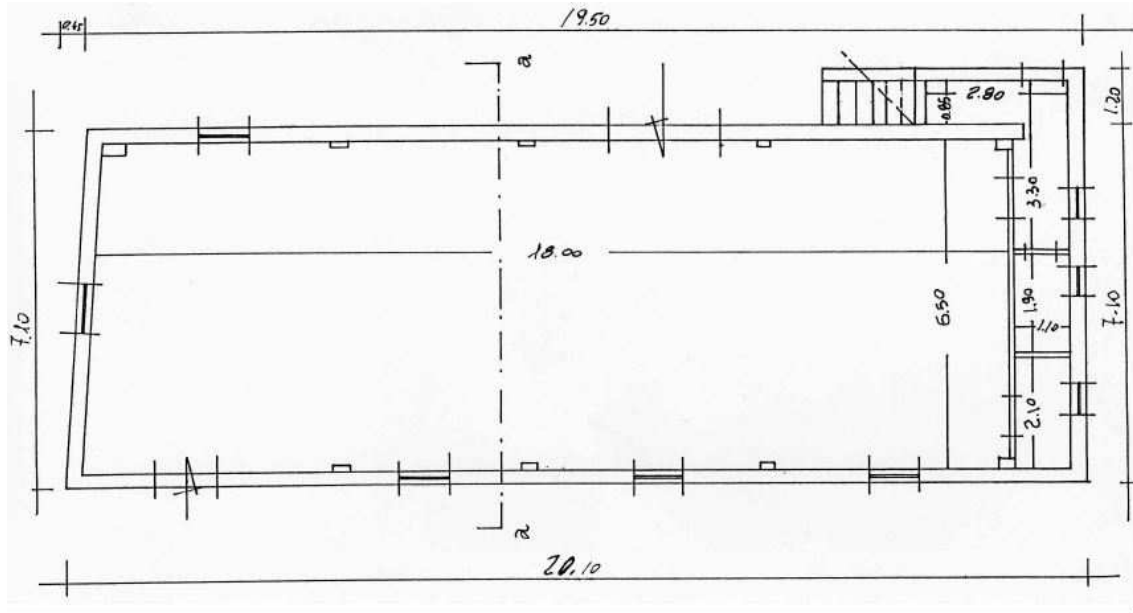
Si è fatta, quindi, richiesta in data 08.07.2024 (prot. n°0049350), presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno (Ce), di visionare e fare copia della succitata Istanza di Condonò ed eventuali altri Titoli Edilizi.

Si è, quindi, proceduto a mettere a confronto lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso effettuato in data 18.07.2024 con i grafici riportati nella Domanda di Condonò presentata in data 29.11.1985 (pratica n°710 - prot. n°23282) ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 ed s.m.i..

Tale confronto viene riportato di seguito.

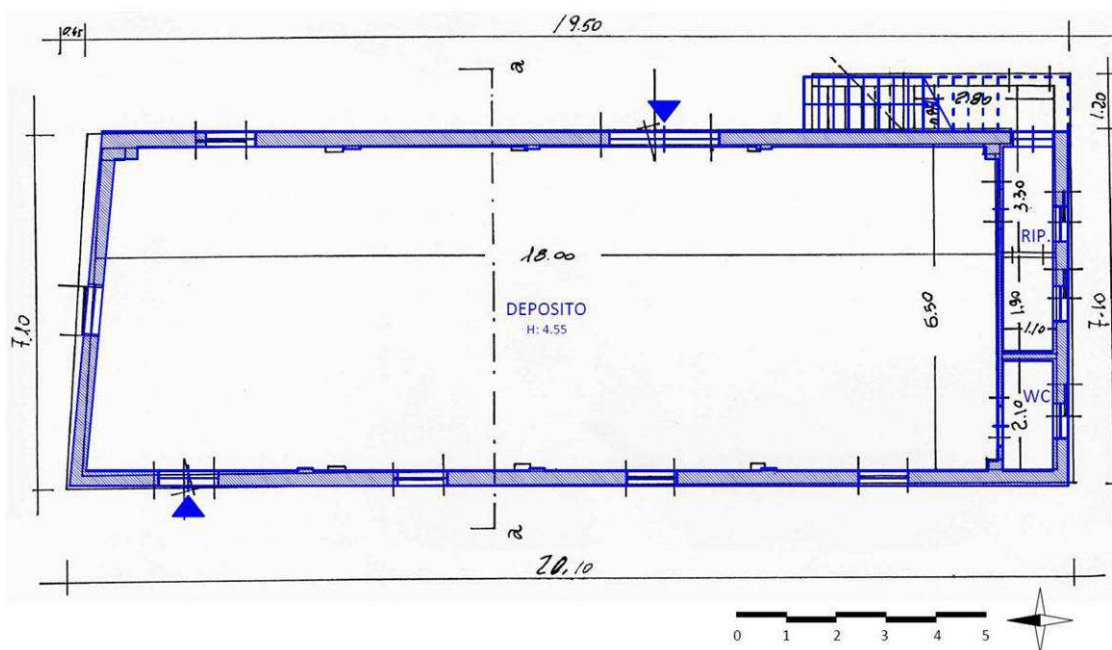
FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 1
PIANO TERRA
CONFRONTO DOMANDA DI CONDONO - STATO DEI LUOGHI

Planimetria domanda di Condono



Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della domanda di Condonò.



Dall'analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai grafici riportati nella domanda di Condonò e le difformità sono le seguenti:

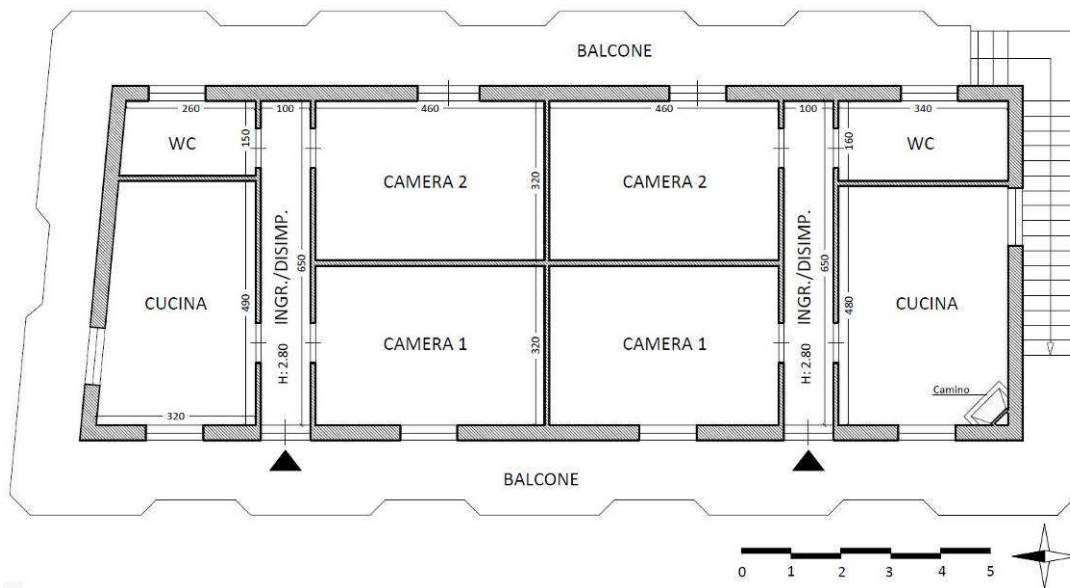
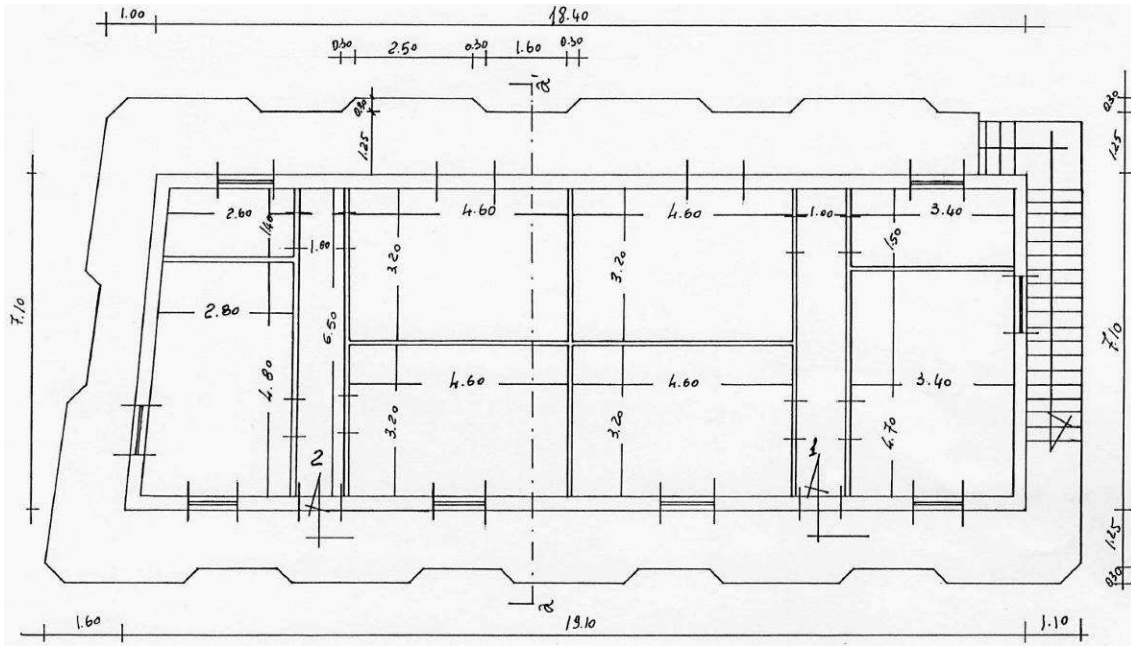
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica dei prospetti con lieve traslazione di porte di accesso e finestre.

FOGLIO 44 P.LLA 1 SUB 2 e 3

PIANO PRIMO

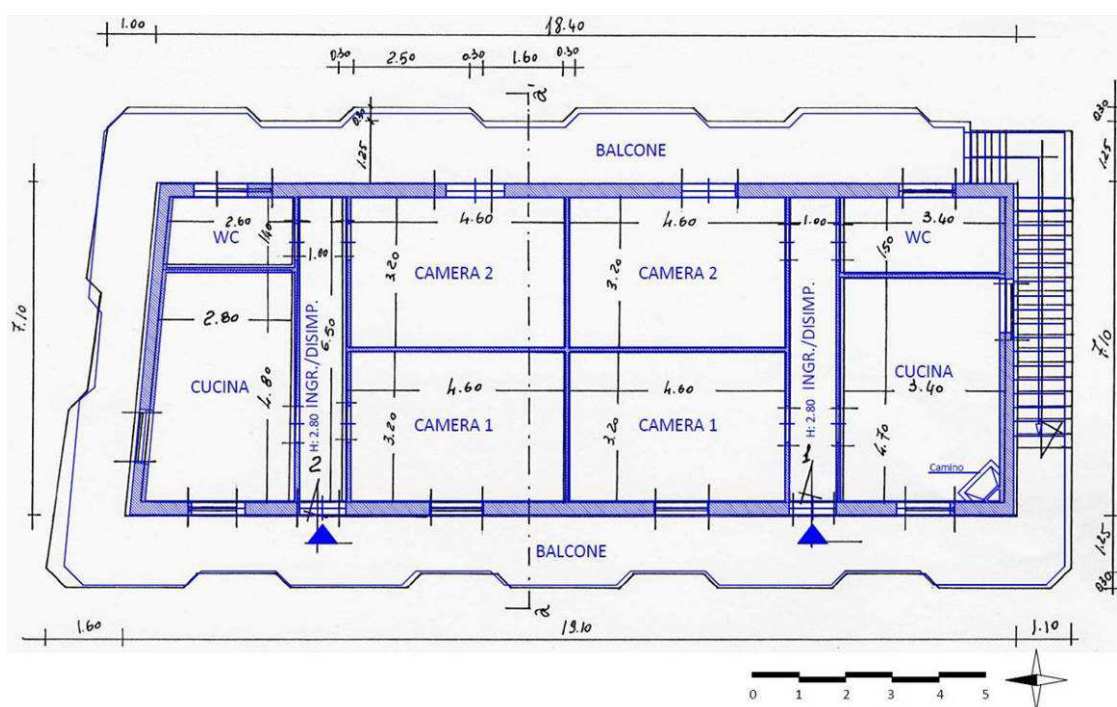
CONFRONTO DOMANDA DI CONDONO - STATO DEI LUOGHI

Planimetria domanda di Condono



Rilievo stato dei luoghi

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi (in blu) con la planimetria della domanda di Condonò.



Dall'analisi del confronto si evince come lo stato dei luoghi rilevato non è conforme ai grafici riportati nella domanda di Condonò e le difformità è la seguente:

- modifica dei prospetti con lieve traslazione di finestre e portefinestre.

I cespiti pignorati, pertanto, non sono conformi dal punto di vista edilizio.

Si precisa che la suddetta domanda di Concessione in Sanatoria, non ha avuto espressa definizione.

Dalla documentazione reperita risulta pagata per intero l'oblazione come su riportato per un totale di Lire 15.168.900 e gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione) di Lire 4.233,640.

Risultano pagati in data 21.03.2001 i Diritti di Segreteria pari a Lire 300.000.

Essendo il fabbricato sottoposto a Vincolo Paesistico - Ambientale ed avendo ottenuto il Parere Favorevole a condizione, risultano pagati gli oneri per il Danno Ambientale in data 21.03.2001 di Lire 2.919.000.

Non risulta pagato, invece, il Costo di Costruzione che ammonta a circa € 2.000,00.

Come sopra anticipato in merito al Vincolo Paesistico - Ambientale è stato rilasciato Parere Favorevole a condizione che vengano eseguiti i seguenti lavori:

- Tinteggiatura completa del fabbricato, mediante il ripristino degli intonaci, impiegando colori chiari e tenui tipici della zona;
- Tinteggiatura del muretto di recinzione mediante il ripristino degli intonaci;
- Tinteggiatura delle strutture in ferro;
- Sistemazione delle aree esterne mediante il ripristino delle pavimentazioni e la piantumazione di essenze arboree di basso ed alto fusto.

Per tali lavorazioni si prevede un costo di circa €20.000,00.

Al completamento di tali opere edili le stesse vanno documentate al fine di ottenere il Parere Favorevole definitivo.

Per quanto concerne la parte tecnica, invece, alla luce delle difformità riscontrate in fase di rilievo, bisogna riportare graficamente lo stato dei luoghi attuale con un **costo totale di circa € 2.000,00**

In conclusione i costi che verranno detratti dal valore della stima ammontano ad € 24.000,00(Euro ventiquattromila/00).

Non risulta ordine di demolizione dei beni.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che il Comune di Castel Volturno (Ce) non è dotato di (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale né di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) ma vige il Perimetro Urbano adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°231 del 1972.

Il suolo con il fabbricato in oggetto ricade esternamente a tale Perimetro Urbano.

La parte esterna al Perimetro Urbano è regolata dall'art. 9 (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica) del D.P.R. n°380 del 2001 il quale recita al Comma 1: *“Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n.42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:*

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà”.

QUESITO n°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, avvenuto in data 18.07.2024, ha verificato che **i beni sono disabitati, in cattivo stato di conservazione ed in totale stato di abbandono.**

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto è emerso che **non esistono oneri e vincoli che resteranno a carico e spese dell'acquirente.**

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati, nel contesto della procedura i seguenti oneri e vincoli giuridici:

1- Iscrizioni ipotecarie per gli immobili oggetto di perizia

- ISCRIZIONE CONTRO del 24.07.2002 - R.P. 3073 - R.G. 22195

Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 31828 del 11.07.2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE CONTRO del 03.06.2022 - R.P. 2328 - R.G. 21385

Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 31828 del 11.07.2002

IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di perizia

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14.07.2006 - R.P. 20491 - R.G. 42858

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1240 del 17.06.2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19.10.2006* - R.P. 30598 - R.G. 62126

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1240 del 17.06.2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**La presente nota è a rettifica di quella trascritta in data 14.07.2006 ai nn.42858/20491 per errore nella indicazione del soggetto contro indicato come XXXXXXXX invece di XXXXXXXX. Gli Atti di Pignoramento sopra indicati furono incardinati nella Procedura Esecutiva R.G.E. 346/2006 (G.E. dott. Valerio Colandrea), dichiarata estinta.*

A seguito dell'estinzione della Procedura su indicata il Giudice dell'Esecuzione, G.E. dott. Valerio Colandrea, in data 22.12.2014 ordina al Conservatore dei RR.II. la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta il 14.07.2006, contrassegnata nel REG. GEN. al n.42858 e nel REG. PART. 20491, e della trascrizione del pignoramento avvenuta il 19.10.2006, contrassegnata nel REG. GEN. al n.62126 e nel REG. PART. 30598.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08.04.2024 - R.P. 11565 - R.G. 14082**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 1697 del
08.03.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

***Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa*

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità pregiudizievoli sopra indicate è approssimabile in € 2.000,00 (Euro duemila/00), spese tecniche comprese, che, come richiesto dal G.E., non verranno sottratti dal valore del lotto.

3- Difformità urbanistico-edilizie

Come relazionato in risposta al quesito n°6, la pratica di Condono non risulta definita. Per la definizione della pratica bisogna fare delle distinzioni.

Gli oneri da versare al Comune ammontano a circa € 2.000,00 (Costo di Costruzione)

Per le lavorazioni edili da effettuarsi ai fini del rilascio del Parere Favorevole definitivo relativo al Vincolo Paesistico - Ambientale si prevede una spesa di circa 20.000 €.

Per quanto concerne la parte tecnica, consistente nella esatta rappresentazione grafica rispetto ai grafici presentati nella Domanda di Condono, i costi ammontano a circa **2.000,00 €**

Pertanto il costo totale ammonta ad € 24.000,00 cheverrà detratto dal valore del Lotto.

4- Difformità catastali

Come relazionato in risposta al quesito n°3 le difformità catastali riguardano sia il Piano Terra che il Piano Primo.

A parere dell'esperto andrebbero presentati dei Docfa: uno per il Piano Terra (Sub 1) e due per il Piano Primo (Sub 2 e 3).

Preliminarmente, rispetto alla presentazione dei tre Docfa, andrebbe presentato un Tipo Mappale con l'inserimento in Mappa dell'attuale sagoma del fabbricato, atteso che al momento il fabbricato non risulta in Mappa. Tale documento (Tipo Mappale) è propedeutico alla presentazione dei tre Docfa.

I costi presunti per le pratiche catastali, comprensivi di spese tecniche ed oneri catastali, ammontano a circa € 3.000,00, che verranno detratti dal valore della stima.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti, da cui è emerso che **il bene oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale.**

Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto 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.

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a richiedere la certificazione inerente all'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima - Sezione Usi Civici, mezzo Pec, in data 25.06.2024, al fine di verificare l'eventualità che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, sia gravato da censo, livello o uso civico,

Nel certificato del 26.06.2024 (prot. PG/2024/0317819 del 27.06.2024) si certifica:

- 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, relativa al Comune di Castel Volturno (Ce), si può leggere che non sono indicati terreni distinti in Catasto al Foglio 44;

- che nel Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO PER L'AGRICOLTURA E DELLE FORESTE n°17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castel Volturno (Ce), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art.11 della legge n°1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in Catasto al Foglio 44. Pertanto tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio 44 non risultano gravate da usi civici.

In definitiva, da quanto su riportato si evince che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato, di cui i beni pignorati fanno parte, non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto l'intero Foglio 44 non presenta tali limitazioni.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, si precisa che, trattandosi di fabbricato indipendente, senza parti in comune o servitù di passaggio, **non esiste un regolamento condominiale** e pertanto **non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione.**

QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°12

Premettiamo che ogni immobile si configura come elemento unico ed insostituibile, determinato da proprietà e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, esclusive, difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili.

Nella valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha seguito il metodo sintetico - comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro.

Il metodo del più probabile prezzo di mercato tiene presente la domanda e l'offerta di unità immobiliari esistenti sul mercato della zona in periodi prossimi a quelli della stima da effettuare. Infatti, nell'accertamento del valore di mercato di un bene, il metodo di stima più corretto ed utilizzato è proprio quello sintetico - comparativo.

Sono state esperite, pertanto, indagini di mercato presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate.

Il compito dell'estimatore è quello di capire quali influenze ascendenti e quali discendenti caratterizzano gli immobili oggetto di stima. Al valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati raccolti, quindi, vanno applicati dei coefficienti di differenziazione. Questi sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente inferiore ad 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente superiore ad 1 produce un aumento di tale quotazione. Di norma non si applica mai uno solo dei tanti coefficienti di differenziazione esistenti, per cui si arriverà a stabilire, con una semplice media aritmetica, un coefficiente globale unico.

Si va così a definire il più probabile valore di mercato, al quale vanno, eventualmente, ancora applicate una serie di detrazioni derivanti dalle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per liberare il bene da qualsiasi tipo di pendenza sia tecnica che giuridica, come di seguito meglio specificato.

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

- 1) Individuazione di una serie di immobili simili, per caratteristiche, ai nostri che sono stati oggetto di transazioni recenti;
- 2) Indagine conoscitiva presso gli operatori del settore;
- 3) Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

- 4) Calcolo del più probabile valore di mercato;
- 5) Applicazione di eventuali detrazioni;
- 6) Applicazione di decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili.

Fase n°1

In questa fase lo scrivente ha individuato una serie di immobili con caratteristiche economiche/commerciali simili.

Le caratteristiche prese in considerazione per la selezione degli immobili sono:

CARATTERISTICHE	
<i>Posizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - posizione degli immobili rispetto al centro urbano; - collegamenti viari e trasporto pubblico; - presenza di attrezzature collettive; - presenza, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; - qualità dell'ambiente esterno; - presenza di aree verdi ad uso pubblico.
<i>Esposizione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - esposizione degli immobili; - panoramicità; - luminosità; - altezza dal piano stradale.
<i>Tipologia</i>	<ul style="list-style-type: none"> - età dell'immobile; - caratteristiche architettoniche; - tipologia e condizioni statiche degli elementi strutturali e delle rifiniture; - caratteristiche e manutenzione; - dimensioni e forma delle superfici finestrate; - caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici.
<i>Produttività</i>	<ul style="list-style-type: none"> - situazione locativa attuale; - presenza di servitù attive o passive; - diritti; - oneri e pesi di qualsivoglia natura; - eventuale esenzione temporanea da impostazioni fiscali; - presenza di mutui bancari.

Fase n°2

In questa fase lo scrivente ha effettuato indagini conoscitive presso gli operatori del settore e borsini immobiliari come l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate (*ex Catasto*), le agenzie immobiliari della zona e siti web.

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

- **OMI** dell'Agenzia delle Entrate (*ex Catasto*)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferia/URBANIZZAZIONE DESTRA DOMIZIANA PROSPICIENTE VILLAGGIO COPPOLA

Codice di zona: D11

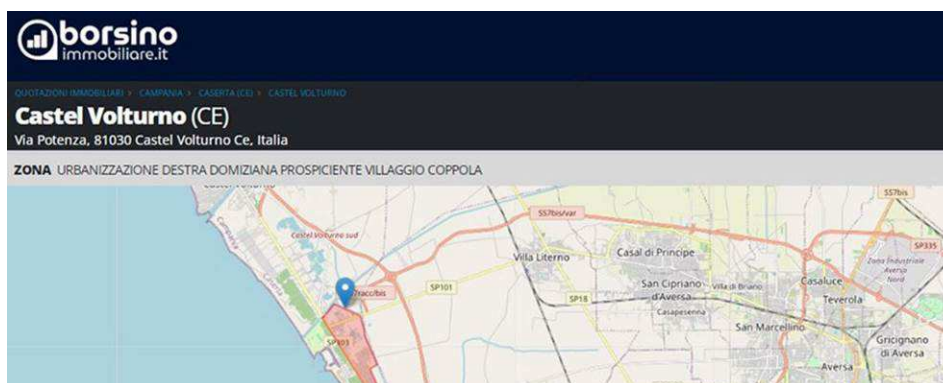
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	680	L	2,4	3,4	L

- **Borsinoimmobiliare.it**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 501	Valore medio Euro 654	Valore massimo Euro 807	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 388	Valore medio Euro 509	Valore massimo Euro 630	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 342	Valore medio Euro 428	Valore massimo Euro 513	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 351	Valore medio Euro 469	Valore massimo Euro 586	Valuta subito questo immobile

Zone Immobiliari

Zone Centrali 1	Zone Semicentrali 4	Zone Periferiche 5
Zone Semicentrali		
	Valore M²	Affitto Vendita
● Bagnara Lago Piatto Destra Volturmo		€ 1,38 € 321
● Pineta Grande Baia Verde Villaggio Del Sole Fascia Domiziana Da Scatozza A Pinetamare		€ 1,63 € 434
● Urbanizzazione Destra Domiziana Prospiciente Villaggio Coppola		€ 1,38 € 428
● Villaggio Coppola Pinetamare		€ 2,24 € 576
La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.		

Zone Immobiliari

Zone Centrali 1	Zone Semicentrali 4	Zone Periferiche 5
Zone Periferiche		
	Valore M²	Affitto Vendita
● Cittadella		€ 2,04 € 556
● Ischitella Lido Lago Patria		€ 1,38 € 449
● Zona Priva Di Apprezzamento		€ 1,24 € 299
● Zona Priva Di Apprezzamento		€ 1,24 € 299
● Zona Priva Di Apprezzamento		€ 1,24 € 299

- **Immobiliare.it**

Quotazioni immobiliari nel comune di Castel Volturno

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Castel Volturno. Il periodo di riferimento è Luglio 2024.



I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Castel Volturno, sia in vendita sia in affitto.



A Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 656 al metro quadro**, con un aumento del **5,30% rispetto a Luglio 2023** (623 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Volturno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di **€ 657 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 547 al metro quadro.

- **Mercato-immobiliare.info**

Mercato Immobiliare a Castel Volturno

martedì 27 agosto 2024



Castel Volturno, con una popolazione di 28.508 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 33 Km da Caserta.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Villaggio Coppola, Pineta Grande, Ischitella. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Villaggio Coppola** con oltre 90 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 532 annunci immobiliari, di cui 453 in vendita e 79 in affitto, con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Castel Volturno è compreso in tutta la città tra **270 €/m² e 990 €/m²** per la compravendita e tra **1,9 €/m² mese e 4,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (695 €/m²) è di circa il 60% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.765 €/m² ed è anche di circa il 42% inferiore alla quotazione media provinciale (1.205 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 168), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Castel Volturno è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferiore a 315 €/m² o superiore a 1.075 €/m².

Castel Volturno ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 695 €/m², quindi circa il 90% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 74% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Ischitella (650 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Villaggio Coppola (945 €/m²). Secondo l'OMI, per le compravendite la zona D9 (VILLAGGIO COPPOLA PINETAMARE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 990 €/m²), mentre al contrario la zona D10 (BAGNARA - LAGO PIATTO - DESTRA VOLTURNO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 270 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Ischitella	€ 650/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Ischitella
Piñeta Grande	€ 700/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Piñeta Grande
Villaggio Coppola	€ 900/m²	Q. appartamenti in vendita in zona Villaggio Coppola

Dinamica dei prezzi a Castel Volturmo e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 650/m²	€ 7/m²/mese	-	- Q. appartamenti in vendita a Castel Volturmo
bifamiliare	€ 750/m²	-	-	- Q. bifamiliari in vendita a Castel Volturmo
casa indipendente	€ 650/m²	€ 5,9/m²/mese	-	- Q. case indipendenti in vendita a Castel Volturmo
casa semindipendente	€ 850/m²	-	-	- Q. case semindipendenti in vendita a Castel Volturmo
quadrivano	€ 700/m²	-	-	- Q. quadrivani in vendita a Castel Volturmo
trivano	€ 750/m²	-	-	- Q. trivani in vendita a Castel Volturmo
villa	€ 650/m²	€ 6,7/m²/mese	-	- Q. ville in vendita a Castel Volturmo
villetta a schiera	€ 650/m²	-	-	- Q. villette a schiera in vendita a Castel Volturmo

- **Caasa.it**



Appartamenti in vendita a Castel Volturmo

Valore appartamenti in vendita a Castel Volturmo

Nella città di Castel Volturmo sono al momento presenti 206 offerte per appartamenti in vendita, che rappresentano meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia di Caserta.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 695 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 415 €/m² e 950 €/m². Nella zona OMI D8 (PINETA GRANDE - BATA VERDE - VILLAGGIO...), che è tra quelle con il maggior numero di annunci, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è invece pari a 730 €/m² (circa il 5% superiore alla media in città). I prezzi più alti arrivano invece mediamente a 1.070 €/m² nella zona OMI D9 (VILLAGGIO COPPOLA PINETAMARE), che è quella più costosa, mentre quelli più bassi si attestano a 340 €/m² nella zona OMI D10 (BAGNARA - LAGO PIATTO - DESTRA VOLTURNO).

ALTRA INFORMAZIONI

W Castel Volturmo | M Comune di Castel Volturmo | Mappa: Castel Volturmo | Quotazioni a Castel Volturmo | Quotazioni OMI | Geopoi

QUOTAZIONE APPARTAMENTI IN VENDITA



RICERCHE SUGGERITE

- **Esempi di case in vendita a Castel Volturmo (Ce)**

Casa indipendente in vendita in via Potenza

Pinetamare - Ischitella Lido, Castel Volturmo [Vedi mappa](#)

135.000 €



Caratteristiche specifiche

- Casa indipendente
- 20.000 m² commerciali, 160 m² calpestabili
- 5 locali
- 2 bagni
- Da ristrutturare
- Costruito nel 1967
- Senza riscaldamento
- Classe energetica: In corso

Appartamento All'asta In Via Potenza N 2. Località Ponte A Mare Castel Volturmo (CE) - LOTTO UNICO

via Potenza n 2, località Ponte a mare Castel Volturmo (CE) - Castel Volturmo

150 mq 4 locali

€ 16.454

Descrizione

In vendita immobile residenziale situato in una località di Castel Volturmo (CE), la cui asta sarà celebrata presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere. L'offerta minima richiesta è di 16.454,00 €. Il custode dell'immobile è Vincenzo Barone, contattabile tramite i recapiti presenti nella sezione contatti a fianco.

L'immobile è un fabbricato a un solo livello fuori terra, situato al piano terra, con un cortile. Tuttavia, si presenta in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile è composto da un unico ambiente con un servizio igienico, che ha una superficie di circa 150mq. Inoltre, c'è un cortile con uno spazio retrostante che ha una superficie complessiva di circa 85mq.

Il centro storico si trova sulla sponda sinistra del fiume Volturmo, vicino alla sua foce nel golfo di Gaeta. Il territorio comunale ha una superficie di 72,23 km² e comprende 25 km di spiaggia e 10 km di pineta. A pochi passi da casa potrai trovare diversi servizi tra i quali supermercato (2,49 km), poste (8,59 km), scuola (3,33 km), banca (8,7 km), bar (8,02 km), fermata autobus (0,81 km). Non perdere l'opportunità di acquistare questo immobile residenziale a un prezzo vantaggioso!



23 foto Planimetria Video Mappa

Villa in vendita in via Cosenza, 47

Pinetamare - Ischitella Lido, Castel Volturno [Vedi mappa](#)

95.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

155 m2 | 4 locali



22 foto Planimetria Video Mappa

Appartamento in vendita in via Cosenza s.n.c

Pinetamare - Ischitella Lido, Castel Volturno [Vedi mappa](#)

75.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

160 m2 | 6 locali | Piano terra senza ascensore



8 foto Mappa

Casa indipendente in vendita in via Bari, 12

Pinetamare - Ischitella Lido, Castel Volturno [Vedi mappa](#)

180.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

600 m2 | 10 locali

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **450,00 €/mq.**

Fase n°3

Al valore medio immobiliare andremo ad applicare i coefficienti di differenziazione che vanno a diversificare i nostri immobili dagli altri presi in esame per la comparazione. I coefficienti di differenziazione si basano su una serie di parametri che riportiamo di seguito.

Parametri relativi all'ubicazione			
1 - Zona	Pregiata	1.20	
	Centrale	1.05	
	Semicentrale	0.98	
	Periferica	0.96	
	Suburbana	0.95	
2 - Collegamenti	Ottimi	1.05	
	Buoni	1.03	
	Sufficienti	1.00	
	Scadenti	0.98	
	Assenti	0.95	
3 - Posizione	Panoramica	1.10	
	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Depressa	0.95	
4 - Infrastrutture		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
	Scuole	1.03	0.95
	Ospedali	1.10	0.95
	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

Parametri relativi all'edificio		
5 - Tipologia Strutturale	Costruzione in Cemento Armato	1.05
	Costruzione in muratura	1.00
6 - Età della costruzione	Minore di 5 anni	1.03
	Maggiore di 5 anni e minore di 15	1.00
	Maggiore di 15 anni e minore di 50	0.98
	Maggiore di 50	0.95
7 - Funzionalità	Dotato di due o più box auto	1.05
	Dotato di un box auto	1.00
	Posto auto all'aperto di proprietà esclusiva	0.99
	Posto auto all'aperto su suolo condominiale	0.98
	Parcheggio su suolo pubblico	0.90
	Non raggiungibile con auto	0.75

Parametri relativi all'immobile			
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>
	Piano seminterrato	0.80	0.80
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90
	Piano primo	0.94	0.92
	Piano secondo	0.96	0.90
	Piano terzo	0.98	0.80
	Piani intermedi	1.00	0.70
	Ultimo piano	1.15	0.50
	Piano Attico	1.20	0.40
9 - Esposizione	Nord	0.90	

	Sud	1.00		
	Est	0.95		
	Ovest	0.95		
	Nord - Ovest	0.93		
	Nord - Est	0.93		
	Sud - Ovest	0.98		
	Sud - Est	0.98		
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>	<i>Scadenti</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00	0.95
11 - Servizi igienici	1.05	1.03	1.00	0.90
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00	0.98
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00	0.98
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00	0.95
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00	0.90
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05		
	Giardini	1.00		
	Cortili e chiostrine	0.98		
	Strade	0.95		

Parametri di superficie			
17 - Superfici	Minore di 45 mq	1.15	
	Compresa tra 46 e 60 mq	1.10	
	Compresa tra 61 e 120 mq	1.00	
	Compresa tra 121 e 180 mq	0.90	
	Maggiore di 180 mq	0.80	

Avremo, quindi, un coefficiente globale unico calcolato facendo la media dei vari coefficienti:

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.96
2	Coefficiente di collegamento	0.95
3	Coefficiente di posizione	0.95
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	1.02
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.05
6	Coefficiente di età della costruzione	0.98
7	Coefficiente di funzionalità	0.99
8	Coefficiente di livello di piano	0.91
9	Coefficiente di esposizione	1.00
10	Coefficiente di impianti tecnologici	0.95
11	Coefficiente di servizi igienici	0.90
12	Coefficiente di infissi	0.98
13	Coefficiente di pavimentazioni	1.00
14	Coefficiente di finiture	0.95
15	Coefficiente di manutenzione	0.90
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.95
17	Coefficiente di superfici	0.80
	TOTALE	16.24 : 17 = 0.95

Avremo, pertanto, un coefficiente globale unico pari a **0.95**

Fase n°4

In questa fase andremo a calcolare il più probabile valore di mercato con una semplice operazione aritmetica, utilizzando la formula matematica:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

La superficie commerciale è pari a 198.80 mq, così come calcolato nella Tabella 4, in risposta al quesito n°2, che di seguito si riporta nuovamente.

TABELLA 4 - **superficie commerciale** (norma UNI 10750:2005 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda ad uso residenziale Piano Primo	132.10 mq
B	Superficie balcone Piano Primo	<i>(30% fino a 25 mq + 10% per la quota eccedente)</i> 11.60 mq
C	Superficie locale deposito Piano Terra	<i>(25%)</i> 34.95 mq
D	Superficie spazio esterno Piano Terra	<i>(10% fino alla quota A + 2% per la quota eccedente)</i> 20.15 mq
TOTALE		198.80 mq

Quindi avremo:

Superficie commerciale X Valore di mercato (al mq) X Coefficiente di differenziazione

$$198,80 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} \times 0,95 = 84.987,00 \text{ €}$$

Fase n°5

In questa fase della stima immobiliare andremo a sottrarre, al prezzo di mercato, una quota derivante da eventuali spese che il futuro acquirente dovrà affrontare.

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale del bene al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, **difformità di tipo catastale**

le cui spese ammontano ad € 3.000,00 e di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 24.000,00.

Quindi avremo: $84.987,00 \text{ €} - 27.000,00 \text{ €} = 57.987,00 \text{ €}$

Per tanto, arrotondando per eccesso, **il più probabile valore di mercato del lotto, risulta pari ad € 58.000,00.**

Fase n°6

In quest'ultima fase, come richiesto dal G.E., in risposta al presente quesito, andremo ad applicare, in percentuale tra il 10% ed il 20%, le decurtazioni dovute alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** degli immobili 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.

Applicheremo una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, **nella misura del 10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Quindi avremo:

Valore dell'immobile – 10% = € 58.000,00 – 5.800,00 = € 52.200,00

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, arrotondando per difetto, risulta pari ad € 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 52.000,00

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato:

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1.

QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

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

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **dal Certificato di Residenza Storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 25.06.2024 **risulta che** l'esecutato:

- **la sig.ra XXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, è residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX dal 17.12.2015.

Pertanto al momento del Pignoramento, avvenuto in data 08.03.2024, la sig.ra XXXXXXXX era residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX.

Infine, il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha reperito il **Certificato di Stato Civile** presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX in data 25.06.2024.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzata, **risulta coniugata con il sig. XXXXXXXX.**

Pertanto il sottoscritto ha reperito l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Minturno (Lt) in data 27.06.2024.

Dal Certificato risulta che l'esecutato, sig.ra XXXXXXXX, come sopra generalizzata, **ha contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX con il sig. XXXXXXXX**, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Dal Certificato non risultano annotazioni.

4. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica riportiamo, sinteticamente, i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E..

Il fabbricato pignorato è situato presso il Comune di Castel Volturno (Ce), alla Via Potenza s.n.c..

Più precisamente, trattasi di:

- Locale deposito posto al Piano Terra composto da un unico ambiente, oltre ad un servizio igienico ed un ripostiglio per un totale di superficie utile interna pari a circa 124.50 mq e lorda pari a 139.80 mq;
- Unità immobiliare per civile abitazione posta al Piano Primo composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a circa mq 58.70 e lorda pari a mq 67.80;
- Unità immobiliare per civile abitazione posta al Piano Primo composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a circa mq 55.50 e lorda pari a mq 64.30.

Il fabbricato pignorato è stato costruito senza Licenza Edilizia/Concessione Edilizia, ma è stata presentata, presso il Comune di Castel Volturno (Ce), un'istanza di Condono in data 29.11.1985, pratica n°710 - prot. n°23282, ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 e s.m.i., che non ha ancora avuto espressa definizione.

Gli immobili componenti il fabbricato pignorato sono così attualmente riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (Ce):

- **Foglio 44 Particella 1 Sub 1**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 108 mq, Superficie Catastale 125 mq, Rendita € 239,84 - Via Salzana Piano Terra;
- **Foglio 44 Particella 1 Sub 2**, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 119,30 L. 231.000 - Via Salzana Piano Primo;
- **Foglio 44 Particella 1 Sub 3**, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 119,30 L. 231.000 - Via Salzana Piano Primo.

Si precisa che il fabbricato è situato in Via Potenza s.n.c..

I Sub risultano correttamente intestati all'esecutato:

- **XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1.

Attualmente il fabbricato risulta disabitato ed in totale stato di abbandono.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08.04.2024 - R.G.: 14082 R.P.: 11565

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 08.03.2024

Numero di repertorio: 1697

Autorità emittente: TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) (C.F.: 80011690619)

Sede: SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, risultavano trascritti due precedenti Atti di Pignoramento oltre a questo su indicato che ha dato origine al procedimento espropriativo incardinato nella presente Procedura Esecutiva n°89/2024.

- 1- Atto Esecutivo o Cautelare trascritto il 14.07.2006 ai nn.42858/20491, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.06.2006, Ufficiale Giudiziario da S. Maria C.V., rep. n°1240, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (C.F: 00884060526) contro la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX.
- 2- Atto Esecutivo o Cautelare* trascritto il 19.10.2006 ai nn.62126/30598, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.06.2006, Ufficiale Giudiziario da S. Maria C.V., rep. n°1240, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (C.F: 00884060526) contro la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

**La presente nota è a rettifica di quella trascritta in data 14.07.2006 ai nn.42858/20491 per errore nella indicazione del soggetto contro indicato come XXXXXXXX invece di XXXXXXXX.*

Gli Atti di Pignoramento indicati ai punti 1) e 2) furono incardinati nella Procedura Esecutiva R.G.E. 346/2006 (G.E. dott. Valerio Colandrea), dichiarata estinta.

A seguito dell'estinzione della Procedura su indicata il Giudice dell'Esecuzione, G.E. dott. Valerio Colandrea, in data 22.12.2014 ordina al Conservatore dei RR.II. la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta il 14.07.2006, contrassegnata nel REG. GEN. al n.42858 e nel REG. PART. 20491, e della trascrizione del pignoramento avvenuta il 19.10.2006, contrassegnata nel REG. GEN. al n.62126 e nel REG. PART. 30598.

Inoltre, si è verificato che il fabbricato pignorato non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

I beni, viste le loro caratteristiche, vengono individuati come lotto unico.

Di seguito si riporta il prospetto sintetico del bene pignorato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di fabbricato indipendente di due piani fuori terra e copertura piana, con annessa area scoperta, ubicato in Castel Volturno (Ce) alla Via Potenza s.n.c.; il piano terra è composto da un locale deposito, un servizio igienico ed un ripostiglio per un totale di superficie utile pari a mq 124.50; il piano primo è diviso in due unità immobiliari con balcone comune: la prima unità abitativa è composta da ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 58.70; la seconda unità abitativa è composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere ed un bagno per un totale di superficie utile pari a mq 55.50; il fabbricato, con annessa area scoperta, confina a nord con strada comunale Via Potenza, a sud con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 188, ad est con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 182 e P.Illa 201, ad ovest con suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 44 P.Illa 187 e P.Illa 5224.

Il piano terra è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 1 (Cat. C/2); l'appartamento n°1 al piano primo è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 2 (Cat. A/4); l'appartamento n°2 al piano primo è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 44 P.Illa 1 Sub 2 (Cat. A/4); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni su entrambi i piani; lieve traslazione con diversa dimensione di porte interne, finestre, portefinestre e portoni di ingresso su entrambi i piani; diversa rappresentazione della sagoma del fabbricato su entrambi i piani; ampliamento al Piano Terra sul lato sud; presenza di una sola finestra in luogo di due finestre sui lati sud e nord al Piano Primo; diversa conformazione del balcone al Piano Primo; mancata rappresentazione in Mappa dell'intero fabbricato; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'Istanza di Condono n°710 - prot. n°23282 presentata il 29.11.1985 in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni; modifica dei prospetti con lieve traslazione di finestre, portefinestre e portoni di ingresso su entrambi i piani; a parere dell'esperto stimatore, per le difformità riscontrate, non essendo stata ancora definita la pratica di Condono, bisogna integrare la

documentazione tecnica riportando graficamente lo stato attuale dei luoghi, allegare i versamenti degli oneri concessori (oneri di costruzione) ed ai fini del rilascio del Parere Favorevole definitivo relativamente al Vincolo Paesistico - Ambientale, rilasciato a condizione, bisogna eseguire le seguenti opere edili: tinteggiatura completa del fabbricato, mediante il ripristino degli intonaci, impiegando colori chiari e tenui tipici della zona, tinteggiatura del muretto di recinzione mediante il ripristino degli intonaci, tinteggiatura delle strutture in ferro, sistemazione delle aree esterne mediante il ripristino delle pavimentazioni e la piantumazione di essenze arboree di basso ed alto fusto; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE **euro 52.000,00**

Elenco Allegati

	Allegato
1	Verbale di sopralluogo
2	Dati del Creditore Procedente
3	Documentazione Fotografica
4	Rilievo piano - altimetrico
5	Documentazione Catastale
6	Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale
7	Confronto grafico tra Planimetria Catastale attuale e Rilievo stato dei luoghi
8	Documentazione Ufficio Tecnico Comunale
9	Confronto grafico tra Istanza di Condono e Rilievo Stato dei Luoghi
10	Ispezioni Ipotecarie
11	Pignoramenti precedenti estinti
12	Documentazione Ufficio Anagrafe: - <i>Certificato di Residenza Storico</i>
13	Documentazione Ufficio Stato Civile: - <i>Certificato di Stato Civile;</i> - <i>Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio</i>
14	Atto di provenienza dei beni pignorati: - <i>Atto di Compravendita del 11.07.2002</i>
15	Documentazione Regione Campania - <i>Certificato Unità Operativa Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima - Sezione Usi Civici</i>
16	Dati reperiti per la stima
17	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti
18	Nota onorari e spese
19	Richiesta liquidazione

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi eventuale chiarimento e/o precisazione.

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 11.10.2024

L'esperto stimatore
arch. Gennaro Ambrosino

