TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 301/2024

G.E.: Dott. VASSALLO EMILIANO

CREDITORE PROCEDENTE	Omissis
DEBITORE	Omissis
UDIENZA	11/09/2025
OGGETTO	Immobile in **Castel Volturno (CE)** in Via Perugia n. 14 e 16 **Foglio 49 Particella 1285 Subalterni 3, 4, 5, 6**

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



L'Esperto Stimatore

31/07/2025 *Dott. Ing. Tommaso Giordano*

DOTT. ING. GIORDANO TOMMASO
SEZIONE A
15604

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Sommario

Premessa 3
Svolgimento delle operazioni di consulenza 4
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; 6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 9
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto....14
Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2....15
Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4....17
TUTTI I LOTTI 20
LOTTO 1 21
LOTTO 2 27
LOTTO 3 31
LOTTO 4 37
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 41
TUTTI I LOTTI 41
LOTTO 1 46
LOTTO 2 51
LOTTO 3 53
LOTTO 4 58
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 61
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 65
TUTTI I LOTTI 65
Formalità pregiudizievoli 69
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 72
Inquadramento urbanistico 73
Vincoli paesaggistici e archeologici 76
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati 78
Difformità edilizie riscontrate....85
LOTTO 1 85
LOTTO 2 90
LOTTO 3 93
LOTTO 4 98
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 102
LOTTI 1 e 2....102
LOTTI 3 e 4....102
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 103
LOTTO 1 103
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 103
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....104
LOTTO 2 105
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 105
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....106
LOTTO 3 107
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 107
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....108

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 4 109
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 109
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 110
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 112
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 113
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 115
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni 116
Metodologia di stima *(metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)* 120
LOTTO 1 121
1. Calcolo della superficie commerciale 121
2. Individuazione del più probabile valore di mercato 122
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima 127
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale 128
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici 130
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta 130
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito 130
LOTTO 2 136
1. Calcolo della superficie commerciale 136
2. Individuazione del più probabile valore di mercato 137
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima 140
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale 142
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici 143
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta 144
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito 144
LOTTO 3 149
1. Calcolo della superficie commerciale 149
2. Individuazione del più probabile valore di mercato 150
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima 153
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale 155
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici 156
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta 156
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito 157
LOTTO 4 162
1. Calcolo della superficie commerciale 162
2. Individuazione del più probabile valore di mercato 163
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima 166
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale 167
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici 168
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta 169
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito 169
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 174
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 174
Congedo 175

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Premessa

In data 27 Febbraio 2025 l'ill.mo Giudice Dott. Emiliano Vassallo, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 301/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa da Omissis contro Omissis , preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) il Dott. Ing. Tommaso Giordano, specializzato in Ingegneria Forense presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II – Facoltà di Ingegneria, con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 28 Febbraio 2025 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Castel Volturno etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 10 Aprile 2025 con l'accesso unitamente al custode Avv. Francesco Cipriani Marinelli presso gli immobili pignorati ubicati in Castel Volturno alla via Perugia n. 16.

All'interno dei cespiti staggiti l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva la presenza del signor Omissis e del proprio Legale; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica degli immobili facenti parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dei cespiti, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno **01 e 18 Marzo 2025** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **25 Marzo 2025** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta**;
- il **27 Marzo 2025** presso **l'Archivio Notarile di Caserta**;
- il **13 Giugno 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- il **09 Giugno 2025** presso **l'Agenzia del Demanio**;

- il **19 e 21 Maggio** ed il **06 Giugno 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Castel Volturno**.

- il **24 Giugno 2025** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Castel Volturno**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Risposte ai quesiti posti nel mandato

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Niccolò Tiecco nella certificazione redatta il 03.12.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. **Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**

ii. Il sig. Omissis

detiene il diritto di piena ed intera proprietà degli immobili identificati catastalmente al Foglio 49 Particella 1285 Subalterni 3, 4, 5, 6 nello specifico:

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- il diritto di proprietà per la quota di $^1/_2$ in virtù di atto *mortis causa*, vale a dire la **dichiarazione di successione del 10.03.2012 devoluta per testamento registrato a Caserta il 08.03.2013 al n. 2040**, in seguito alla morte della *decuius* Omissis *(moglie dell'esecutato)*, registrata a Caserta in data 11.03.2013 al n. 475/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351;

- il diritto di proprietà per la quota di $^1/_2$ in virtù di atto *inter vivos* a carattere traslativo *(anteriore al ventennio)*, ovvero con **Atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 107015**, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

In merito all'eredità sopra citata, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750, l'**accettazione espressa di eredità del 08.03.2013 per notaio Iodice Giov. Domenico - Repertorio n. 24339/10269 a favore del debitore** Omissis per la quota parte dall'eredità della moglie Omissis, e pertanto **è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia dell'**atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio,** vale a dire l'**atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 107015**, presso la Conservatoria di Caserta. *(cfr. **Allegati I e J**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

iii. Risulta agli atti depositato un estratto di mappa catastale errato, riferito alla particella 1285 del foglio 49 del Comune di Castel Volturno (CE). Nel corso delle attività peritali, il CTU ha accertato che **i cespiti pignorati ricadono in corrispondenza della particella 1063 del foglio 49**, e non nella particella 1285 come erroneamente indicato nell'estratto depositato. I dati catastali inseriti nella certificazione notarile risultano corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) **Foglio 49 Particella 1285 Sub. 3**, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,0 vani, Superficie totale 173 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 164 m^2, Rendita € 596,51, Indirizzo: Via Domitiana n. KM 37 Piano T - 1;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) **Foglio 49 Particella 1285 Sub. 5**, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Superficie totale 81 m^2, Rendita € 111,55, Indirizzo: Via Domitiana n. KM 37 Piano S1;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) **Foglio 49 Particella 1285 Sub. 4**, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,0 vani, Superficie totale 176 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 167 m^2, Rendita € 596,51, Indirizzo: Via Domitiana n. KM 37 Piano T - 1;

- Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) **Foglio 49 Particella 1285 Sub. 6**, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Superficie totale 80 m^2, Rendita € 111,55, Indirizzo: Via Domitiana n. KM 37 Piano S1;

A seguito di tale accertamento, il CTU ha provveduto al recupero dell'estratto di mappa catastale corretto, conforme alla reale collocazione dei beni oggetto di pignoramento. *(**cfr. Allegato C**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

iv. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale dello stesso e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che il sig. Omissis residente in presso l'immobile pignorato (*LOTTO 3*), ovvero in Via Perugia n. 16 nel comune di Castel Volturno (CE), è risultato di stato libero dal 10.03.2012 per decesso della coniuge Omissis

Precedentemente i coniugi hanno contratto matrimonio a Castel Volturno (CE) il 13.09.1973 con atto numero 48 Parte II Serie Ufficio A Anno 1973, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, e a seguito di atto in data 20.11.1987 del notaio Emilia Spedaliere gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali in separazione dei beni, come risultante da apposita annotazione a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. *(**cfr. Allegato P**).*

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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).

Il sig. Omissis

detiene il <u>diritto di piena ed intera proprietà</u> in virtù di **Atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 107015**, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241 e **Dichiarazione di successione del 10.03.2012 devoluta per testamento registrato a Caserta il 08.03.2013 al n. 2040,** registrata a Caserta in data 11.03.2013 al n. 475/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 al n. 15351:

LOTTO 1

APPARTAMENTO sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14 (catastalmente Via Domitiana KM 37), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°58'02"N** (latitudine) e **14°00'02"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 3**, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,0 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 173 m^2, Totale escluse aree scoperte 164 m^2; l'appartamento confina a nord, sud e ovest con cortile esclusivo (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 3 – sub. 4). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *(figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).*

LOTTO 2

AUTORIMESSA sita in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14 (catastalmente Via Domitiana KM 37), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°58'02"N** (latitudine) e **14°00'02"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 5**, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 81 m^2; il cespite confina a nord, sud e ovest con cortile (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 4 – sub. 6). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *(figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 3

APPARTAMENTO sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16 (catastalmente Via Domitiana KM 37), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°58'02"N** (latitudine) e **14°00'02"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 4**, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,0 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 176 m^2, Totale escluse aree scoperte 167 m^2; l'appartamento confina a nord, sud e est con cortile esclusivo (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 3). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *(figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).*

LOTTO 4

AUTORIMESSA sita in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16 (catastalmente Via Domitiana KM 37), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°58'02"N** (latitudine) e **14°00'02"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 6**, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 80 m^2; il cespite confina a nord, sud e est con cortile (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 5).

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *(figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

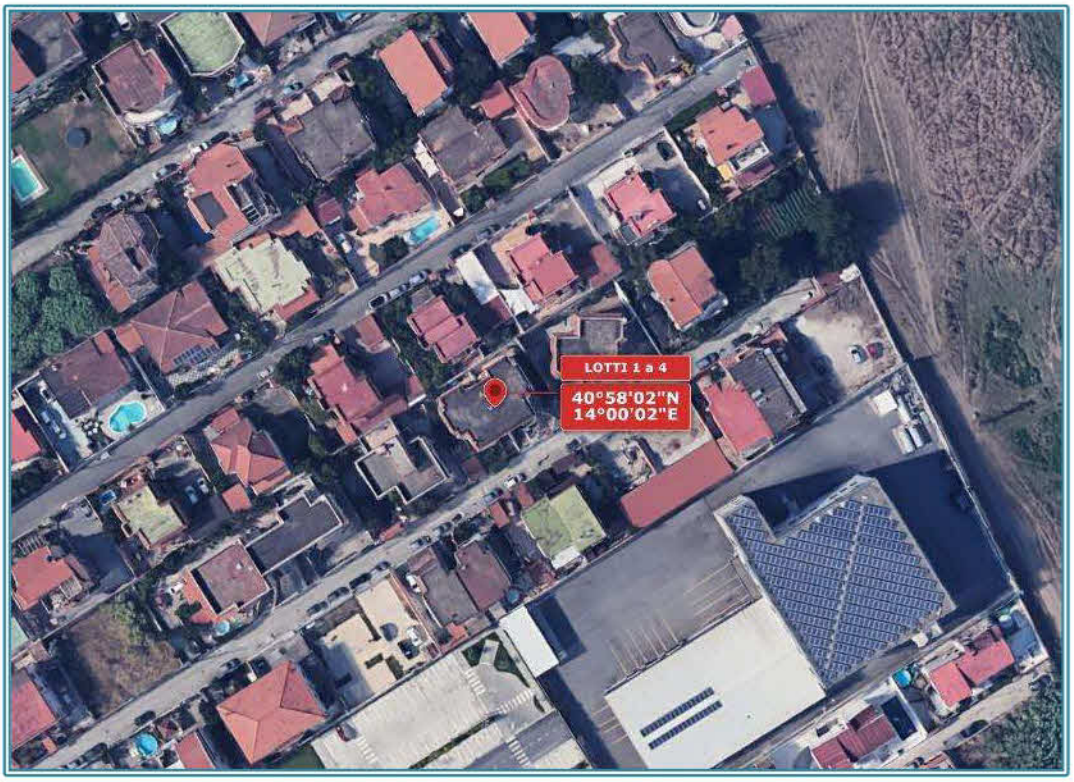


Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°58'02"N e 14°00'02"E

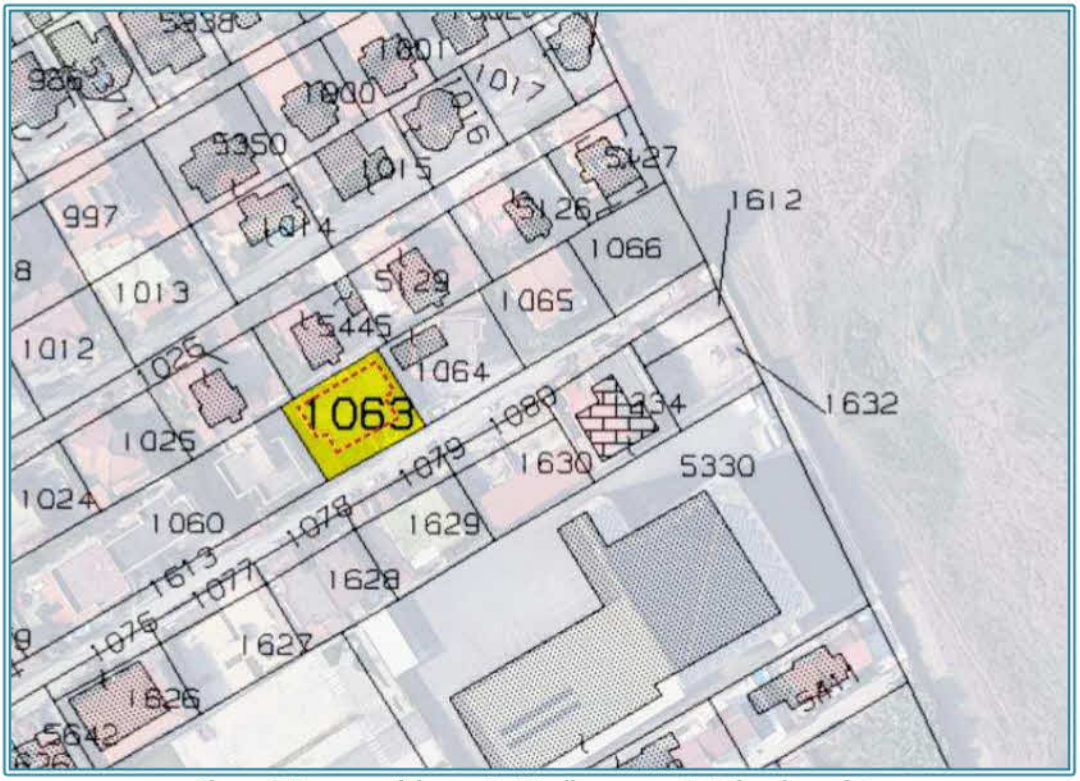


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

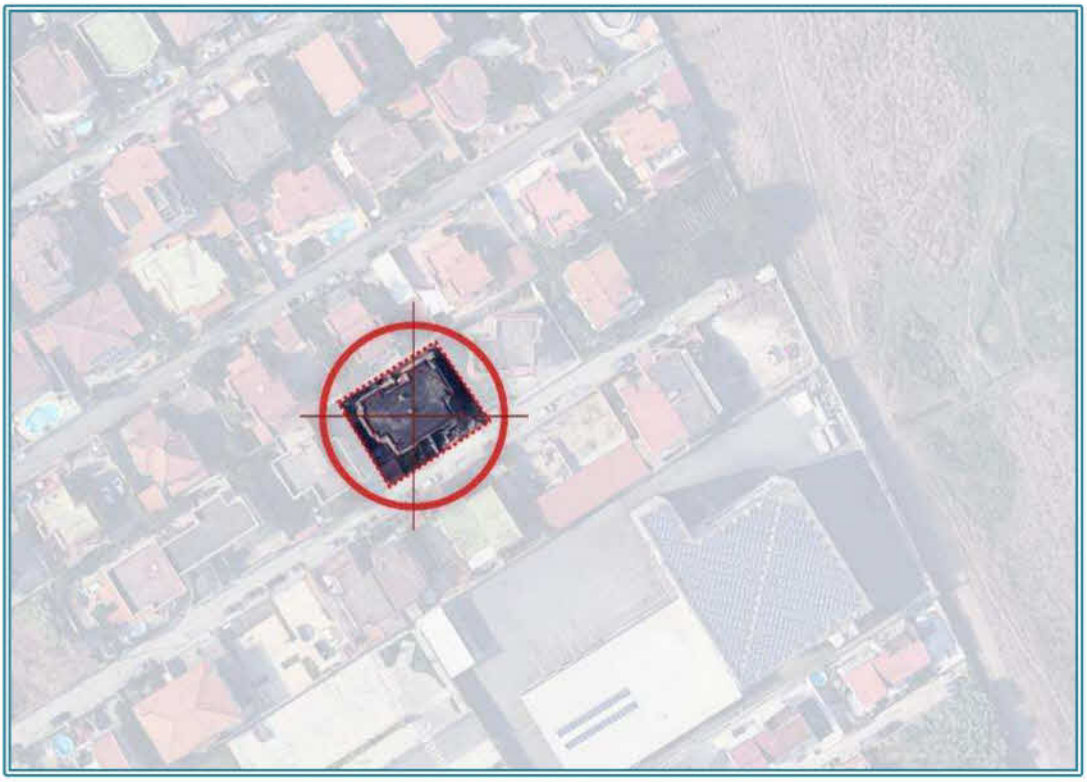


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile

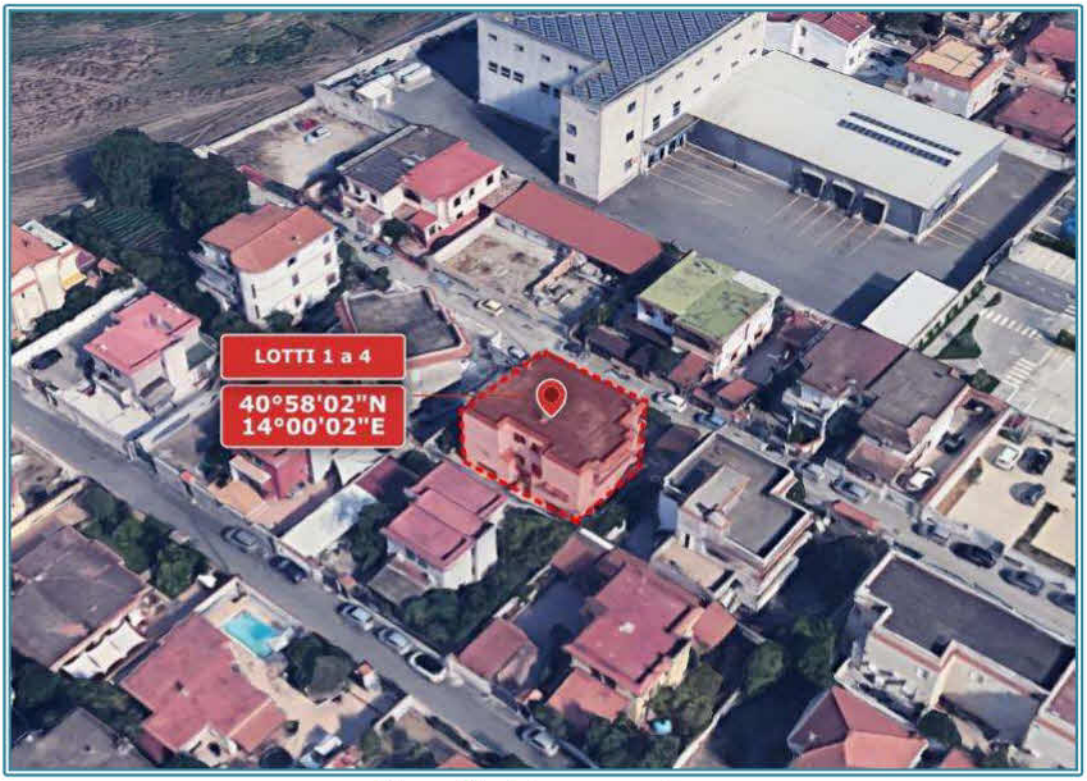


Figura 4 Veduta assonometrica

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 5 Veduta assonometrica

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2

I due lotti, attualmente comunicanti, necessitano di interventi per garantire la loro separazione funzionale. Tale operazione è mirata a una commercializzazione autonoma dei singoli lotti rendendo ciascun lotto più attrattivo e funzionale ai fini della vendibilità, che di fatti consente di risolvere le problematiche legate alla condivisione di spazi e accessi, garantendo una maggiore autonomia funzionale, oltre a tener conto dell'interesse specifico che un potenziale acquirente può manifestare verso una sola porzione dell'immobile, anche in funzione della convenienza economica offerta dal prezzo di acquisto.

Il CTU ha quindi provveduto ad individuare le opere da realizzare e/o rimuovere per consentire la definizione autonoma e funzionale dei singoli lotti, in linea con gli obiettivi di valorizzazione e vendibilità.

Tali interventi includono la tamponatura del varco ubicato all'interno della corte pertinenziale *(identificata con il subalterno 1)*, di esclusiva pertinenza del LOTTO 1, attualmente utilizzato come collegamento diretto alla rampa carrabile afferente al box auto (LOTTO 2).

È altresì prevista la demolizione dell'elemento scala interna e il contestuale tamponamento dell'apertura che ne consente l'accesso, al fine di ripristinare la separazione funzionale tra le unità immobiliari.

Va inoltre precisato che alcune di queste opere realizzate per rendere i due immobili collegati, vale a dire la scala interna, rientrano tra quelle non legittime e che saranno in ogni caso oggetto di ripristino, come si andrà a dettagliare al Quesito 6.

Il costo delle opere da realizzare e da demolire, stimato sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU secondo il prezzario LL.PP. Campania 2025, ammonta a **€ 1.284,26 (Milleduecentottantaquattro/26)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 1 e 2.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Le opere oggetto di demolizione e realizzazione dovranno essere accompagnate dalla presentazione di una pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione degli interventi.

Sebbene in questa sezione non si tenga conto dei relativi costi, il costo per la predisposizione e presentazione della pratica sarà considerato nel contesto del Quesito 6, in relazione alle ulteriori opere da demolire, risultate in difformità e che verranno ivi dettagliate.

Va inoltre precisato che la demolizione della scala interna, rientra tra quelle opere non legittime e che sarà in ogni caso oggetto di ripristino, come si andrà a dettagliare sempre al Quesito 6. Gli interventi sopra descritti trovano riscontro nelle planimetrie sottostanti, che rappresentano l'attuale stato dei luoghi e le opere previste per il ripristino e la separazione funzionale dei LOTTI 1 e 2. *(figg. 6-8;* ***cfr. Allegato S****).*

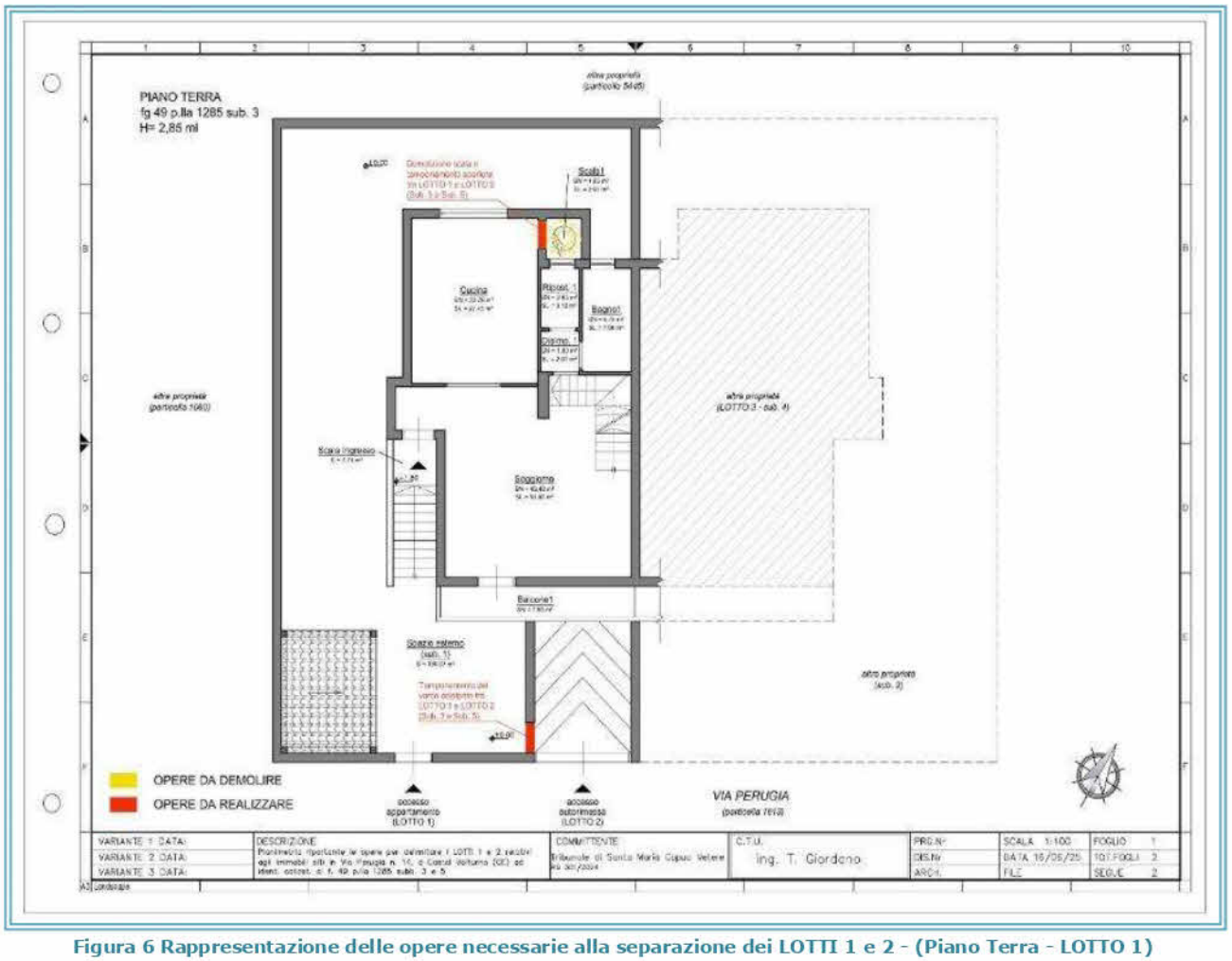


Figura 6 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 1 e 2 - (Piano Terra - LOTTO 1)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

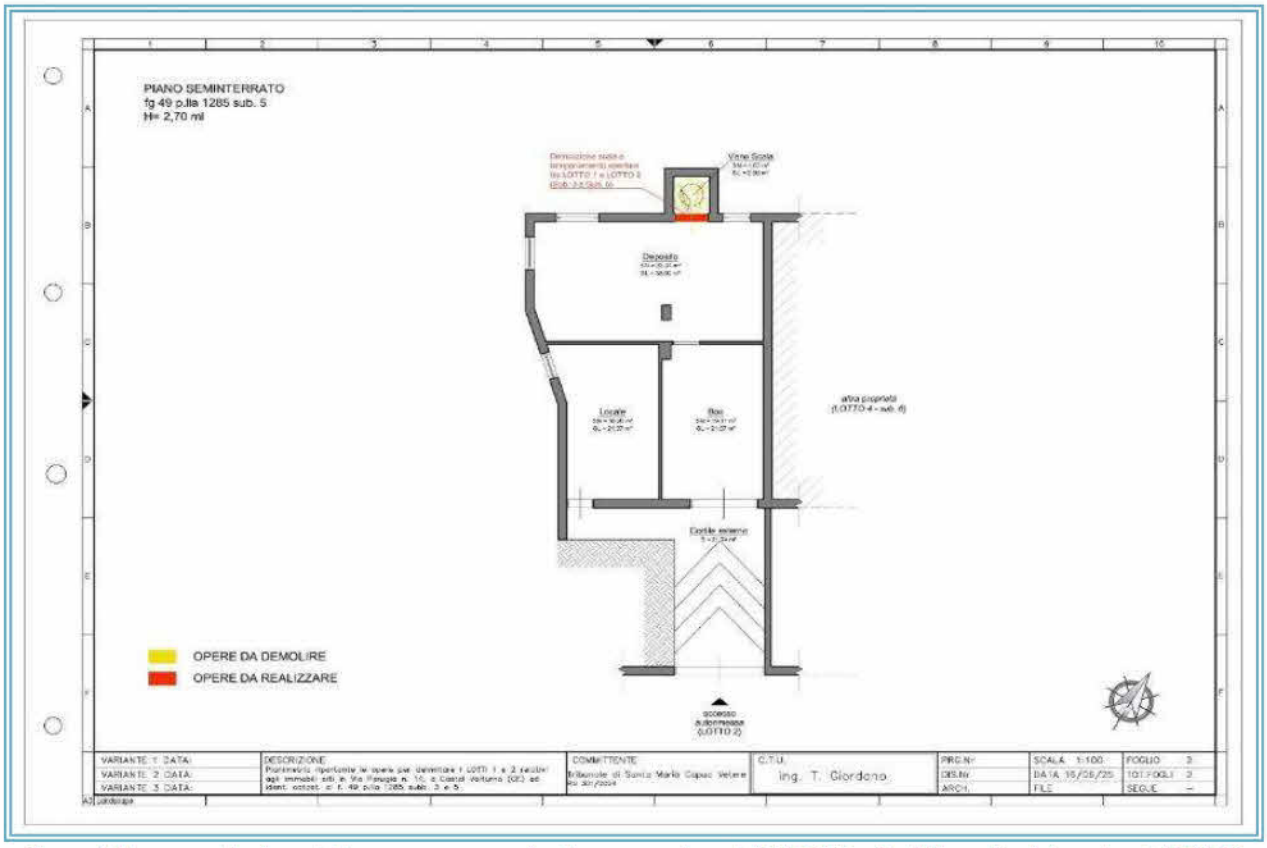


Figura 7 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 1 e 2 - (Piano Seminterrato - LOTTO 2)





Figura 8 Individuazione delle opere a farsi

Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4

Anche in questo contesto, i due lotti risultano attualmente comunicanti, e pertanto necessitano di interventi al fine di garantire la loro separazione funzionale. Ricordando che tale operazione è mirata a una commercializzazione autonoma dei singoli lotti rendendo ciascun lotto più attrattivo e funzionale ai fini della vendibilità, che di fatti consente di

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

risolvere le problematiche legate alla condivisione di spazi e accessi, garantendo una maggiore autonomia funzionale, oltre a tener conto dell'interesse specifico che un potenziale acquirente può manifestare verso una sola porzione dell'immobile, anche in funzione della convenienza economica offerta dal prezzo di acquisto.

Il CTU ha quindi provveduto ad individuare le opere da realizzare e/o rimuovere per consentire la definizione autonoma e funzionale dei singoli lotti, in linea con gli obiettivi di valorizzazione e vendibilità.

Tali interventi includono la tamponatura del passaggio e la demolizione della scala esterna che insiste sul cortile *(identificato con il subalterno 2)*, di esclusiva pertinenza del LOTTO 3, attualmente utilizzato come collegamento diretto al LOTTO 4. È altresì prevista la demolizione dell'elemento scala interna e il contestuale tamponamento dell'apertura che ne consente l'accesso, al fine di ripristinare la separazione funzionale tra le unità immobiliari.

Il costo delle opere da realizzare e da demolire, stimato sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU secondo il prezzario LL.PP. Campania 2025, ammonta a **€ 1.524,64 (Millecinquecentoventiquattro/64)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4.

Le opere oggetto di demolizione e realizzazione dovranno essere accompagnate dalla presentazione di una pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione degli interventi. Sebbene in questa sezione non si tenga conto dei relativi costi, il costo per la predisposizione e presentazione della pratica sarà considerato nel contesto del Quesito 6, in relazione alle ulteriori opere da demolire, risultate in difformità e che verranno ivi dettagliate.

Va inoltre precisato che la demolizione della scala interna e quella esterna, rientra tra quelle opere non legittime e che sarà in ogni caso oggetto di ripristino, come si andrà a dettagliare sempre al Quesito 6. Gli interventi sopra descritti trovano riscontro nelle planimetrie sottostanti, che rappresentano l'attuale stato dei luoghi e le opere previste per il ripristino e la separazione funzionale dei LOTTI 3 e 4. *(figg. 9-11; **cfr. Allegato S**)*.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

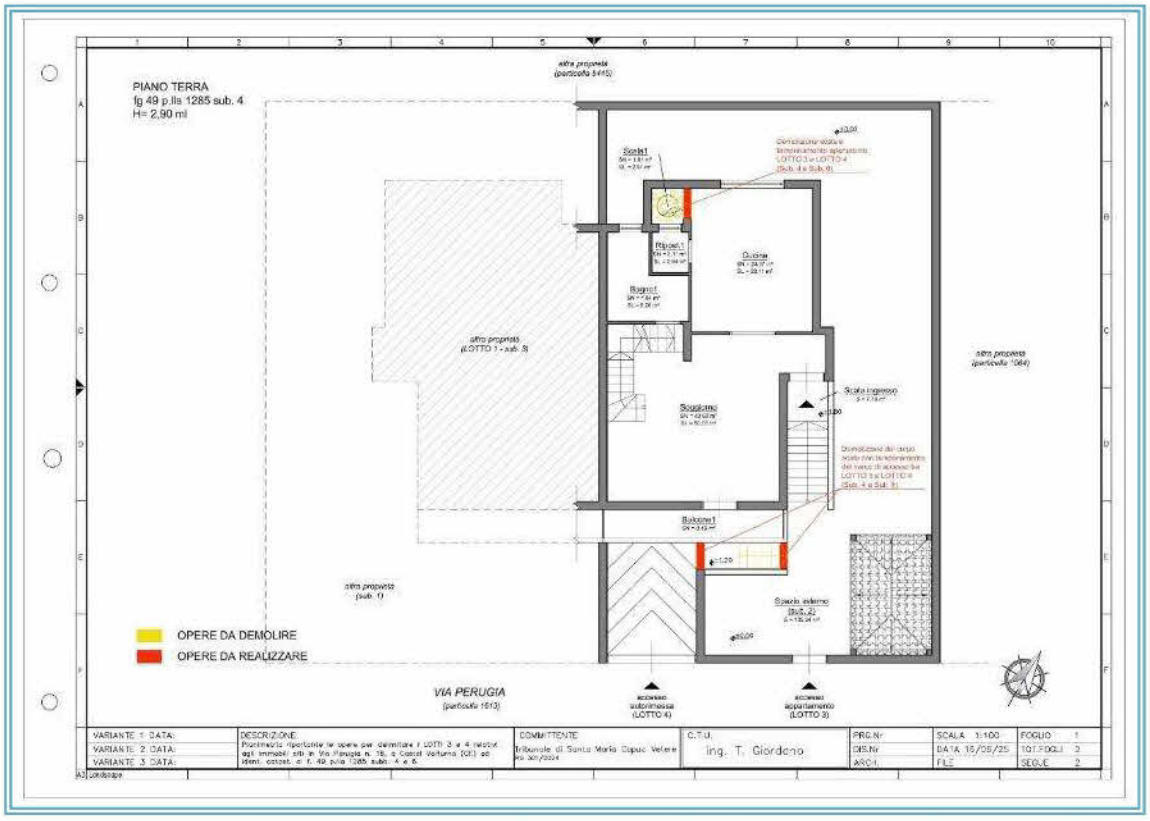


Figura 9 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 3 e 4 - (Piano Terra - LOTTO 3)

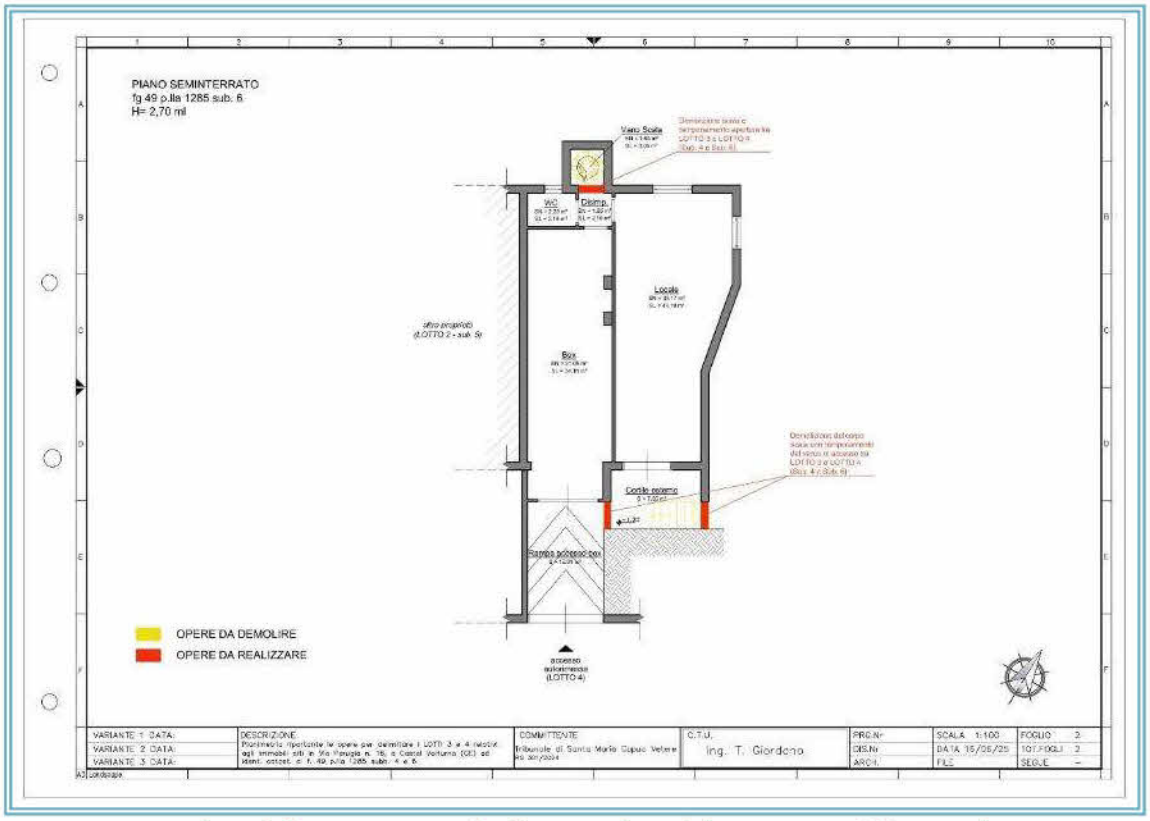


Figura 10 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 3 e 4 - (Piano Seminterrato - LOTTO 4)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 11 Individuazione delle opere a farsi

TUTTI I LOTTI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di un fabbricato ubicato in Via Perugia, nella località Selva del Falco, frazione del Comune di Castel Volturno (CE).

La località Selva del Falco si trova a breve distanza dal litorale tirrenico, conferendo alla zona un carattere turistico-balneare, con la presenza di stabilimenti attrezzati e spiagge frequentate durante la stagione estiva. La zona presenta una prevalente destinazione residenziale, con presenza diffusa di fabbricati a carattere abitativo, principalmente di tipo unifamiliare o bifamiliare. Via Perugia è collegata alla rete stradale locale attraverso percorsi secondari che confluiscono nella principale arteria viaria, la Via Domitiana, garantendo una buona accessibilità. L'area risulta servita da infrastrutture essenziali e da servizi di prossimità, in particolare attività commerciali e fermate del trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio all'interno del quale si trovano i cespiti oggetto di pignoramento è ubicato al civico 14 e 16 di Via Perugia. Il fabbricato, di tipo isolato, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato adibito a garage. Il fabbricato è dotato di copertura piana a terrazzo non praticabile. La pianta dell'edificio risulta pressoché regolare e riconducibile a

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

una conformazione rettangolare con alcune risecche lungo il perimetro, con fondazione in trave continua in c.a., struttura portante verticale in c.a., solai misti in latero – cemento per uno spessore complessivo di cm 20, tompagnatura esterna in laterizi posti in opera con camera d'aria per uno spessore complessivo di cm. 30.

Il fabbricato è dotato di quattro accessi, due pedonali che conducono alle abitazioni (LOTTI 1 e 3) e due carrabili che conducono al piano seminterrato (LOTTI 2 e 4).

Ogni abitazione è dotata di spazio esterno ad uso esclusivo (subb. 1 e 2), mentre ogni autorimessa è dotata di rampa che da Via Perugia consente l'accesso.

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, per i quali è stata successivamente presentata **istanza di condono edilizio (pratica n. 8104/85)** ai sensi della Legge n. 47/1985, attualmente non ancora esitata.

Le facciate del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione, non evidenziando ammaloramenti o fenomeni di distacco dell'intonaco. Il corpo di fabbrica insiste su un'area della superficie complessiva di 506 m², censita al Catasto Terreni al foglio 49, particella 1063, in qualità di Pascolo.

LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14, con superficie commerciale di 195 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 3 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Particella 1285).

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo da Via Perugia, al civico 14, si accede al cortile esclusivo (subalterno 1), dove frontalmente vi è la scala che conduce al piano terra, seppur rialzato.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Accedendo al portoncino d'ingresso troviamo un ampio soggiorno (43,43 m^2) dotato di balcone (7,96 m^2), cucina abitabile (23,76 m^2), da cui vi è una scala a chiocciola che conduce al piano seminterrato (LOTTO 2). Dal soggiorno si accede al disimpegno (1,80 m^2) che conduce al Ripostiglio1 (2,63 m^2) e al Bagno1 (5,75 m^2).

Tramite la scala interna in legno, posizionata nel soggiorno, si accede al piano primo, destinato alla zona notte, composto da un corridoio (5,18 m²) che distribuisce tre camere da letto (15,07 m², 11,08 m² e 22,67 m²), una delle quali dotata di cabina armadio (2,94 m²), e un secondo bagno (10,26 m²).

Sul medesimo livello si trovano due balconi (8,00 m² e 9,87 m²); dal terzo balcone (Balcone 3) è possibile accedere a un ulteriore ripostiglio (2,74 m²). *(figg. 12-13;* ***cfr. Allegato D****)*

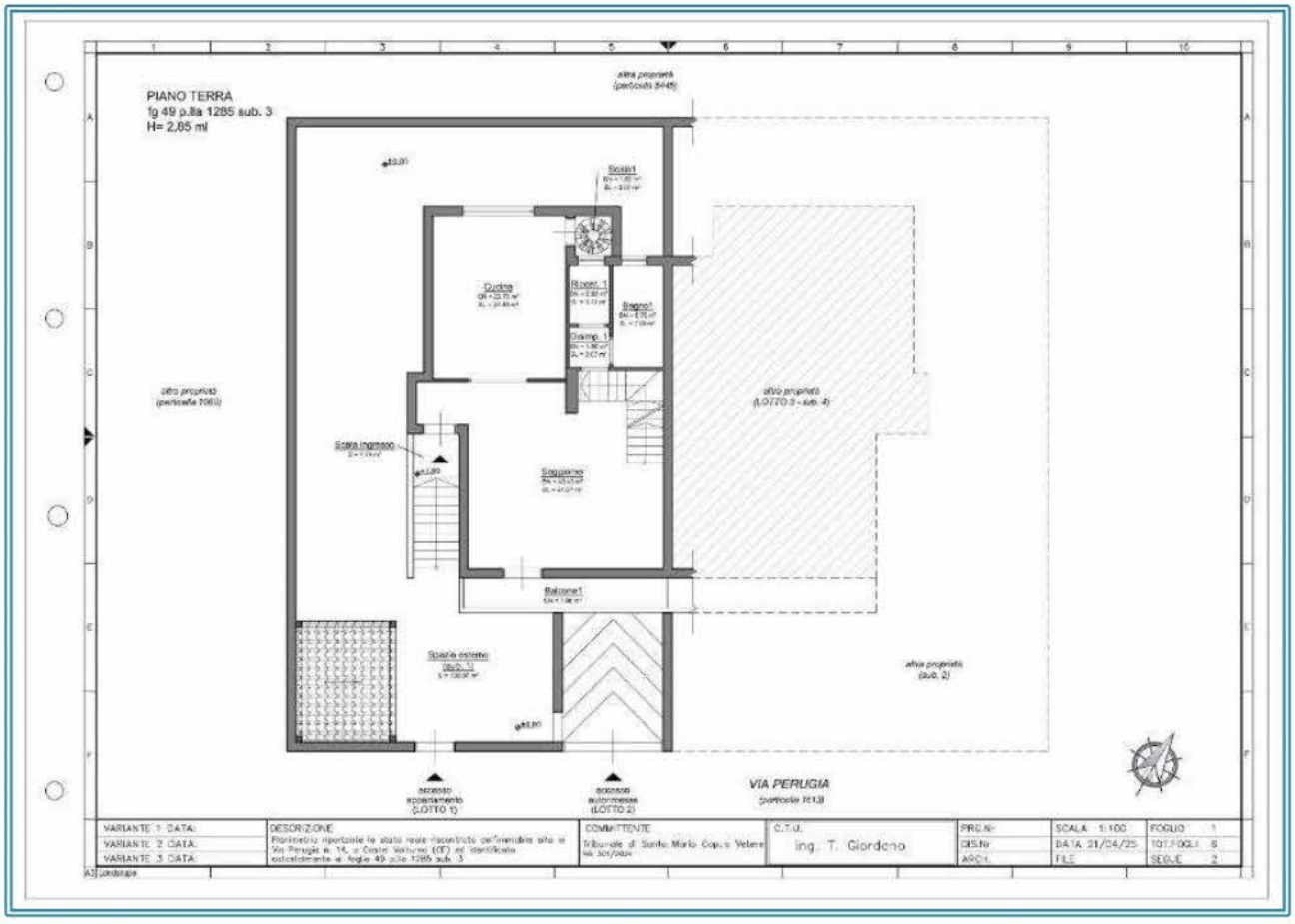


Figura 12 Stato attuale - Piano Terra (LOTTO 1)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

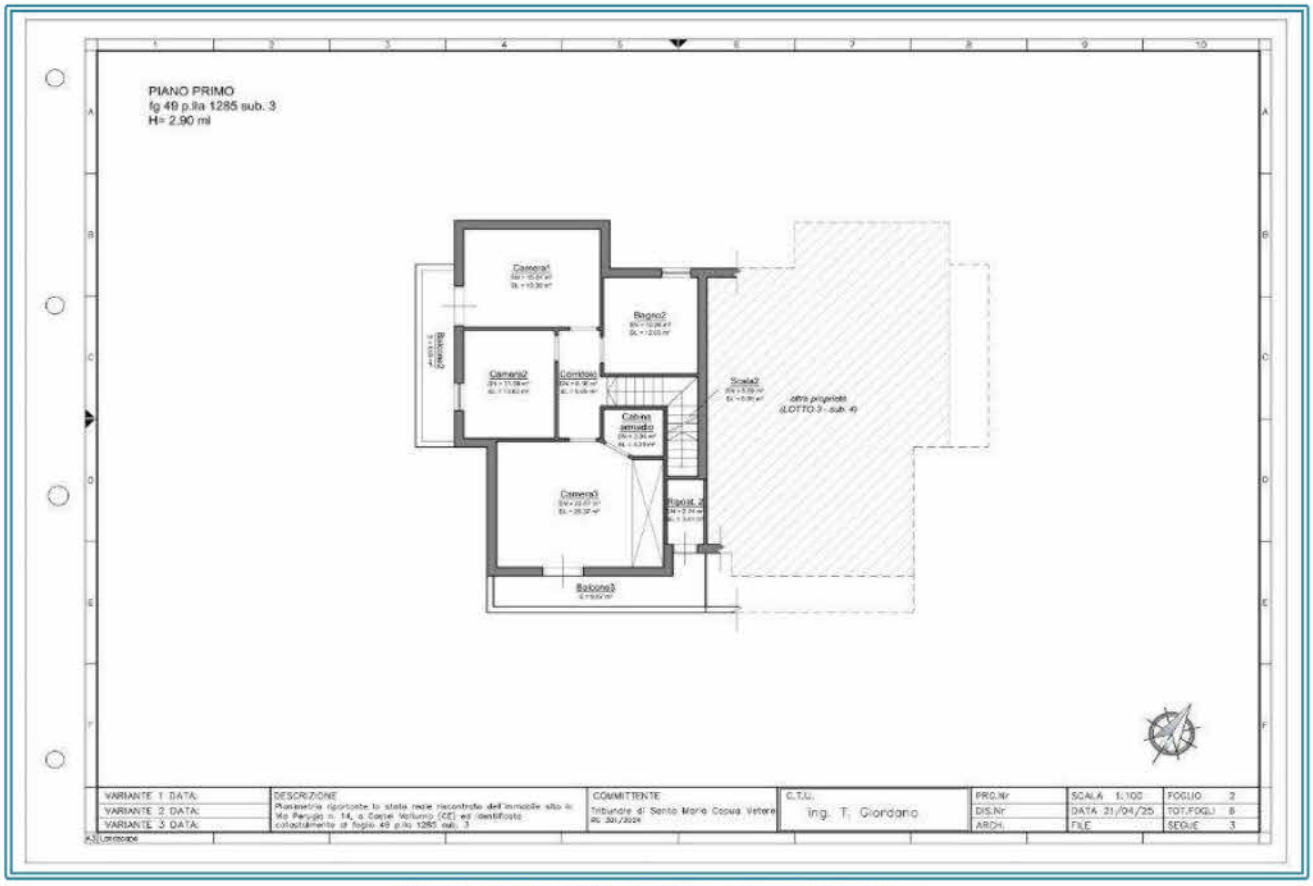


Figura 13 Stato attuale - Piano Primo (LOTTO 1)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**T**	Soggiorno *(solo sup. autorizzata)*	40,31	46,54	1,00	**46,54**
	T	Cucina *(solo sup. autorizzata)*	17,80	20,98	1,00	**20,98**
	T	Disimpegno 1	1,80	2,07	1,00	**2,07**
	T	Ripostiglio1	2,63	3,12	1,00	**3,12**
	T	Bagno1	5,75	7,06	1,00	**7,06**
	1	Camera1	15,07	18,39	1,00	**18,39**
	1	Camera2	11,08	13,02	1,00	**13,02**
	1	Camera3+sup. cabina armadio	25,61	29,66	1,00	**29,66**
	1	Corridoio	5,18	5,65	1,00	**5,65**
	1	Bagno2	10,26	12,03	1,00	**12,03**
	1	Scala2	5,69	6,66	1,00	**6,66**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		141,18	165,18		**165,18**
B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI	**1**	Ripostiglio2	2,74	3,41	0,60	**2,05**
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,74	3,41		**2,05**
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	**T**	Balcone1 *(sup. autorizzata)*	9,47	9,47	0,30	**2,84**
	T	Balcone *(sup. ampl. cucina)*	6,78	6,78	0,30	**2,03**
	T	Scala ingresso	10,07	10,07	0,30	**3,02**
	1	Balcone2	8,00	8,00	0,30	**2,40**
	1	Balcone3	9,87	9,87	0,30	**2,96**
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		44,19	44,19		**13,25**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**T**	Cortile esterno *(sub.1)*	141,56	141,56	0,10	**14,16**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		141,56	141,56		**14,16**
TOTALE	**A+B+C+D**		**329,67**	**354,34**		194,64 **≅ 195 m²**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in tompagnature in laterizi, rifinite con intonaco civile di colore prevalentemente bianco, che nel complesso si presentano in buono stato di conservazione. La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e su una parete della cucina a tutta altezza, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in PVC di colore bianco, e per quanto riguarda gli infissi sono dotati di romane in ferro. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno di color beige, presentando piccoli segni di usura.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico e risultati funzionanti. È presente un impianto di riscaldamento con stufa e camino collocati nel soggiorno e caldaia collegata ai termosifoni in alluminio, della quale non è stato possibile accertare il reale stato di funzionamento. Sono presenti anche degli split a parete con unità esterna in alcuni ambienti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. *(figg. 14-31; **cfr. Allegato B**)*



Figura 14 Ingressi al fabbricato da Via Perugia


Figura 15 Ingresso al LOTTO 1 da Via Perugia al civico 14

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 16 Cortile esterno esclusivo al LOTTO 1 (sub. 1)



Figura 17 Cortile esterno esclusivo al LOTTO 1 (sub. 1)


Figura 18 Cortile esterno esclusivo al LOTTO 1 (sub. 1)


Figura 19 Soggiorno



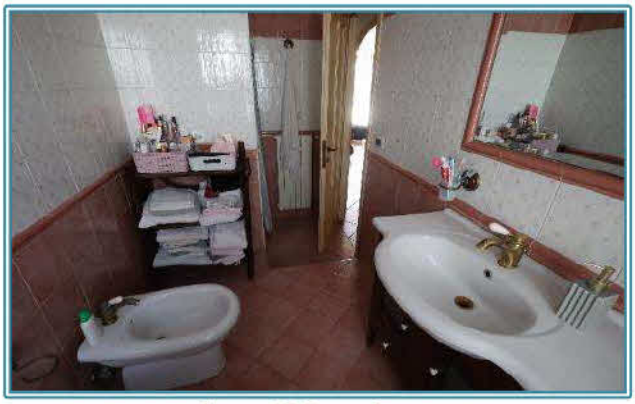
Figura 20 Cucina



Figura 21 Cucina



Figura 22 Disimpegno


Figura 23 Bagno1

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 24 Ripostiglio1/lavanderia



Figura 25 Soggiorno



Figura 26 Camera1 (Piano Primo)

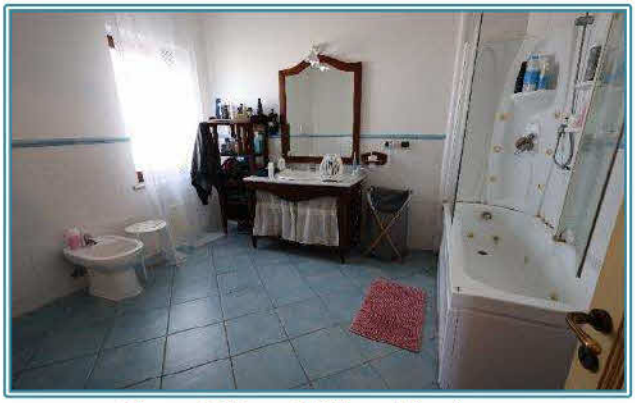


Figura 27 Bagno2 (Piano Primo)



Figura 28 Camera3 (Piano Primo)



Figura 29 Camera2 (Piano Primo)



Figura 30 Vista cortile dal balcone3 (sub. 1)



Figura 31 Balcone3

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 2). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729420-27/01/2024 11.40.33.964) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F".

Si precisa che alla scadenza della validità, ovvero il 26.01.2034, sarà necessario redigere nuovamente l'attestato ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. *(**cfr. Allegato N**)*

LOTTO 2

AUTORIMESSA per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14, con superficie commerciale di 83 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 5 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Part. 1285).

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo da Via Perugia, al civico 14, attraverso il cancello carrabile che immette in una rampa in discesa verso il piano seminterrato. Dalla porta basculante in metallo si accede al box (19,11 m^2) che internamente è comunicante al Deposito (33,04 m^2) attraverso una porta interna. Un ulteriore ambiente adiacente, (Locale di 18,20 m^2) risulta accessibile solo dall'esterno, mediante ingresso collocato sul lato sinistro della porta del box. *(fig. 32; **cfr. Allegato D**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

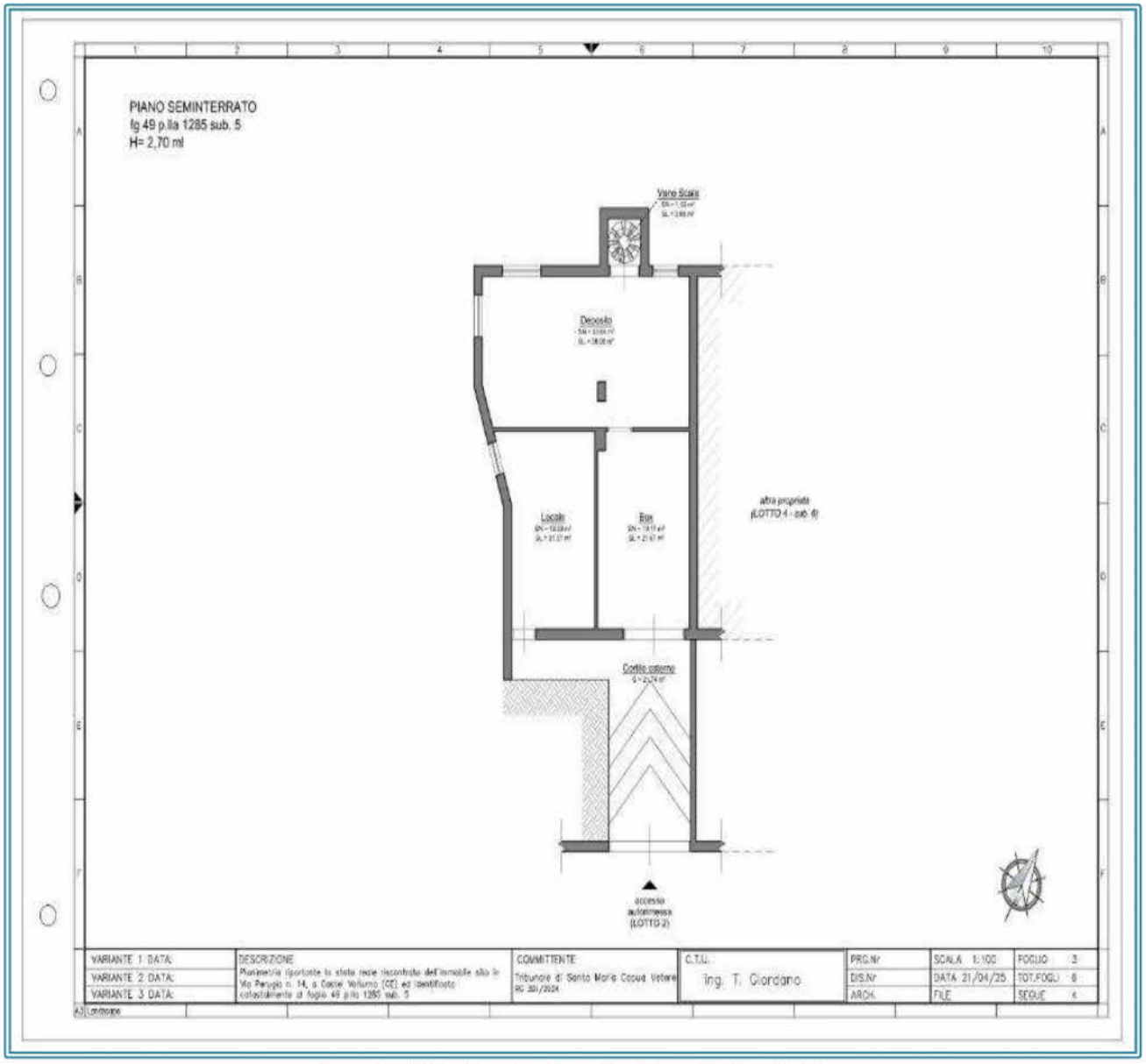


Figura 32 Stato attuale - Piano Seminterrato (LOTTO 2)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**S1**	Box	19,11	21,67	1,00	**21,67**
	S1	Deposito	33,04	38,00	1,00	**38,00**
	S1	Locale	18,20	21,37	1,00	**21,37**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		70,35	81,04		**81,04**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**S1**	Rampa accesso *(sub.1)*	17,53	17,53	0,10	**1,75**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		17,53	17,53		**1,75**
TOTALE	**A+B+C+D**		**87,88**	**98,57**		82,79 ≅ **83 m²**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con tompagnature in laterizi e tutte le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile di colore bianco, che nel complesso, si presentano in buono stato di conservazione, sebbene si rilevino leggeri ammaloramenti superficiali nella parte bassa delle pareti.

Tutti gli ambienti risultano dotati di pavimentazione, la quale si presenta in condizioni generalmente discrete, pur evidenziando segni diffusi di incuria.

Nel locale deposito si rilevano ulteriori fenomeni di umidità, evidenziando segni di ammaloramento sul soffitto.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di porta basculante in metallo ad apertura manuale, portoncino e finestre con inferriata in metallo che si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta interna è in legno, evidenziando segni di ammaloramenti.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, che al momento dell'accesso è risultato funzionante solo nel locale attiguo al box. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. *(figg. 33-38;* ***cfr. Allegato B****)*



Figura 33 Individuazione LOTTO 2



Figura 34 Rampa accesso al box

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 35 Box



Figura 36 Locale

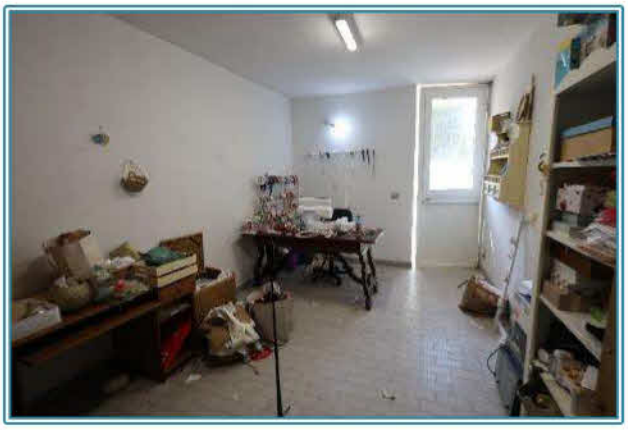


Figura 37 Locale



Figura 38 Deposito

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la variazione dei prospetti, l'asportazione di una porzione di terreno, e un ampliamento per la realizzazione della scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 1). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 3

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16, con superficie commerciale di 195 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 4 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Particella 1285).

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo da Via Perugia, al civico 16, si accede al cortile esclusivo (subalterno 2), dove frontalmente vi è la scala che conduce al piano terra, seppur rialzato.

Accedendo al portoncino d'ingresso troviamo un ampio soggiorno (43,63 m^2) dotato di balcone (8,49 m^2), cucina abitabile (24,37 m^2), da cui vi è una scala a chiocciola che conduce al piano seminterrato (LOTTO 4) e un Ripostiglio (2,11 m^2).

Completano il piano terra un bagno (7,84 m²), accessibile dal soggiorno. Tramite la scala interna in legno, posizionata nel soggiorno, si accede al piano primo, destinato alla zona notte, composto da un corridoio (5,23 m²) che distribuisce tre camere da letto (15,07 m², 11,17 m² e 14,36 m²), una delle quali dotata di cabina armadio (10,83 m²), e un secondo bagno (9,91 m²).

Sul medesimo livello si trovano due balconi (8,00 m² e 9,67 m²); dal terzo balcone (Balcone 3) è possibile accedere a un ulteriore ripostiglio (2,93 m²). *(figg. 39-40; **cfr. Allegato D**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

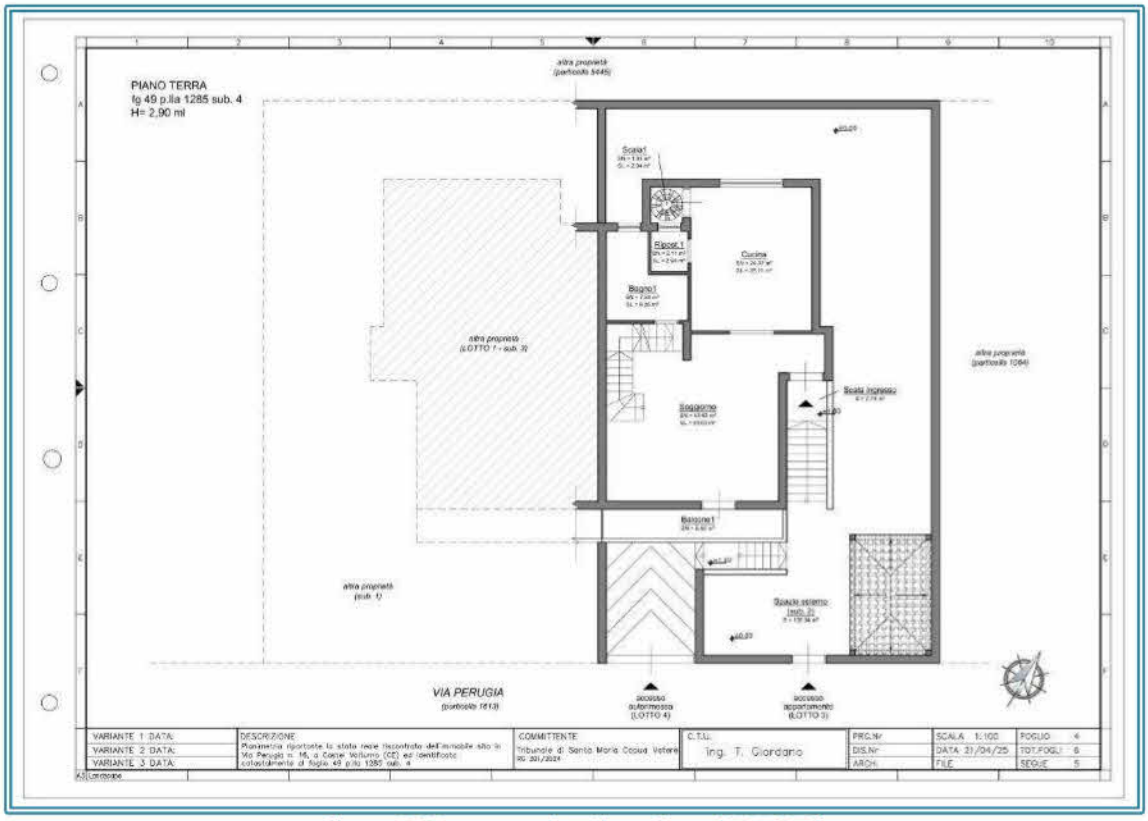


Figura 39 Stato attuale - Piano Terra (LOTTO 3)

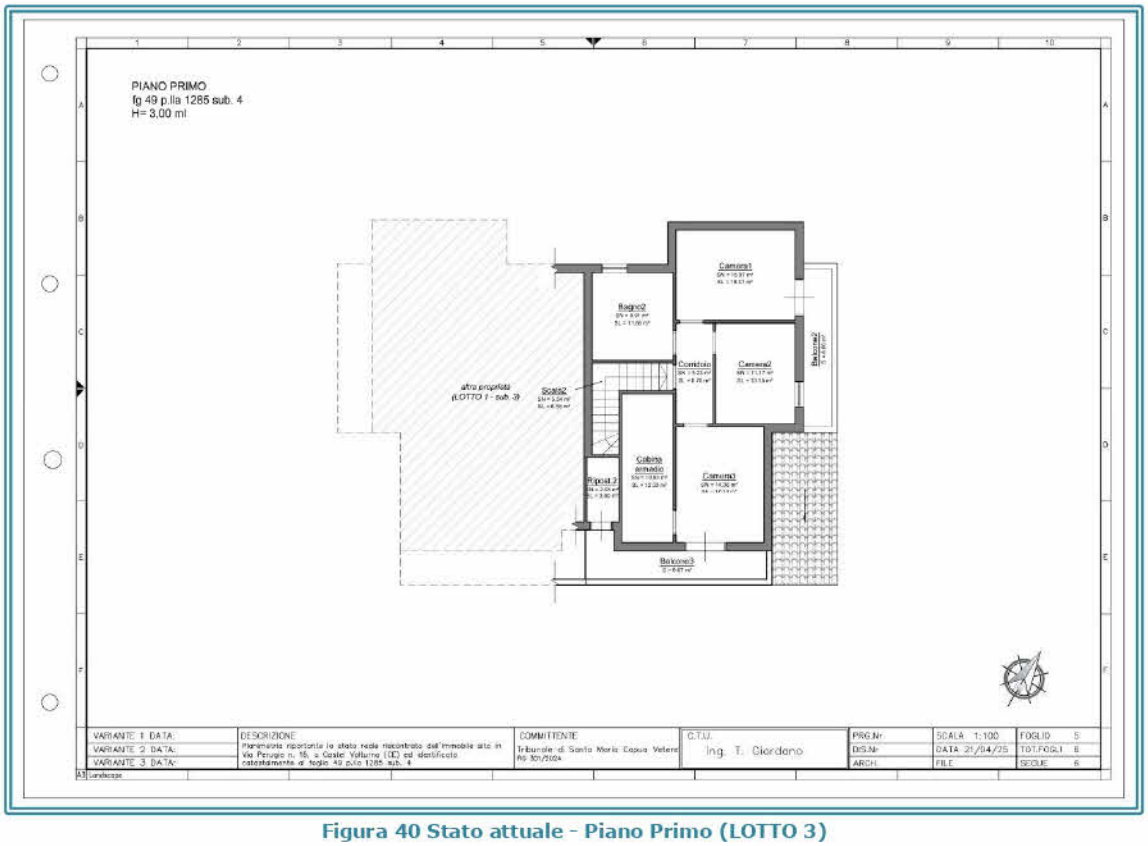


Figura 40 Stato attuale - Piano Primo (LOTTO 3)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense
328 339 55 02
tommasogiordano1977@gmail.com
tommaso.giordano@ingpec.eu
Via Diaz, 8
Napoli 80133

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**T**	Soggiorno *(solo sup. autorizzata)*	40,66	46,88	1,00	**46,88**
	T	Cucina *(solo sup. autorizzata)*	18,17	21,35	1,00	**21,35**
	T	Bagno1	7,84	9,26	1,00	**9,26**
	T	Ripostiglio1	2,11	2,94	1,00	**2,94**
	1	Camera1	15,07	18,37	1,00	**18,37**
	1	Camera2	11,17	13,15	1,00	**13,15**
	1	Camera3+sup. cabina armadio	25,19	29,46	1,00	**29,46**
	1	Corridoio	5,23	5,75	1,00	**5,75**
	1	Bagno2	9,91	11,66	1,00	**11,66**
	1	Scala2	5,54	6,55	1,00	**6,55**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		140,89	165,37		**165,37**
B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI	**1**	Ripostiglio2	2,93	3,60	0,60	**2,16**
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,93	3,60		**2,16**
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	**T**	Balcone1 *(sup. autorizzata)*	9,93	9,93	0,30	**2,98**
	T	Balcone *(sup. ampl. cucina)*	7,03	7,03	0,30	**2,11**
	T	Scala ingresso	9,93	9,93	0,30	**2,98**
	1	Balcone2	8,00	8,00	0,30	**2,40**
	1	Balcone3	9,67	9,67	0,30	**2,90**
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		44,56	44,56		**13,37**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**T**	Cortile esterno *(sub.2)*	141,22	141,22	0,10	**14,12**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		141,22	141,22		**14,12**
TOTALE	**A+B+C+D**		**329,60**	**354,75**		195,02 ≅ **195 m²**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in tompagnature in laterizi, rifinite con intonaco civile di colore prevalentemente bianco, che nel complesso si presentano in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nei bagni e su una parete della cucina a tutta altezza, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in PVC di colore bianco, e per quanto riguarda gli infissi sono dotati di romane in ferro. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno chiaro, non presentando segni di usura.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico e risultati funzionanti. È presente l'impianto di riscaldamento con camino collocato nel soggiorno e caldaia collegata ai termosifoni in alluminio, della quale non è stato possibile accertare il reale stato di funzionamento. Sono presenti anche split a parete con unità esterna in alcuni ambienti. Per tutto quanto non descritto si rinvia all'elaborato fotografico. *(figg. 41-60; **cfr. Allegato B**)*



Figura 41 Ingressi al fabbricato da Via Perugia



Figura 42 Ingresso al LOTTO 3 da Via Perugia al civico 16



Figura 43 Cortile esterno esclusivo al LOTTO 3 (sub. 2)


Figura 44 Cortile esterno esclusivo al LOTTO 3 (sub. 2)


Figura 45 Tettoia realizzata sul cortile esterno (sub. 2)


Figura 46 Scala di accesso all'appartamento

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 47 Porta d'ingresso



Figura 48 Soggiorno



Figura 49 Soggiorno



Figura 50 Cucina



Figura 51 Ripostiglio1/lavanderia



Figura 52 Scala1 che collega al piano seminterrato (LOTTO 4)



Figura 53 Bagno1



Figura 54 Corridoio (Piano Primo)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 55 Camera1 (Piano Primo)



Figura 56 Camera2 (Piano Primo)



Figura 57 Camera3 (Piano Primo)



Figura 58 Bagno2 (Piano Primo)



Figura 59 Balcone3



Figura 60 Balcone3

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di due tettoie e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 4).

Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729421-27/01/2024 11.46.07.755) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F".

Si precisa che alla scadenza della validità, ovvero il 26.01.2034, sarà necessario redigere nuovamente l'attestato ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. *(**cfr. Allegato N**)*

LOTTO 4

AUTORIMESSA per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16, con superficie commerciale di 82 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Particella 1285).

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo da Via Perugia, al civico 16, attraverso il cancello carrabile che immette in una rampa in discesa verso il piano seminterrato.

Dalla porta basculante in metallo si accede al box (31,08 m^2), collegato internamente a un disimpegno (1,85 m^2) dal quale si accede sia al WC (2,23 m^2) e sia a un Locale (38,17 m^2), la cui configurazione e caratteristiche risultano riconducibili ad un utilizzo residenziale.

Quest'ultimo dispone inoltre di un ulteriore accesso diretto al cortile esterno. *(fig. 61; **cfr. Allegato D**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

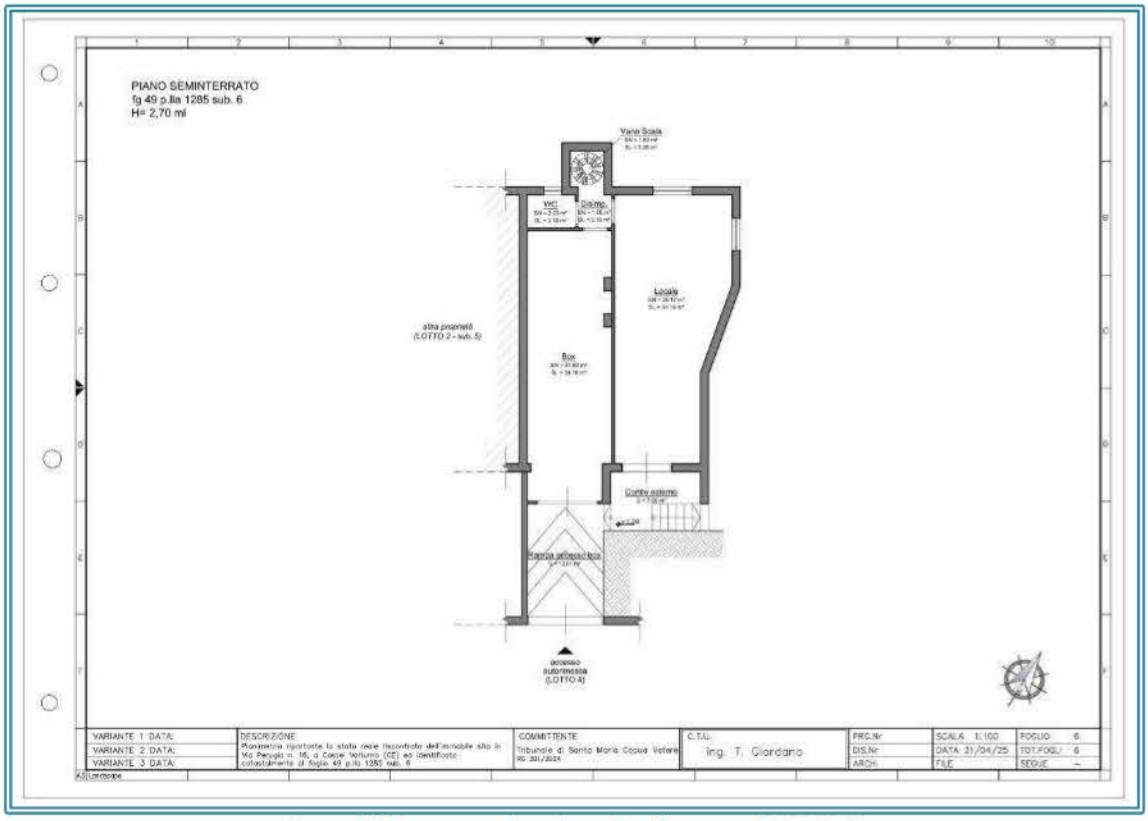


Figura 61 Stato attuale - Piano Seminterrato (LOTTO 4)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**S1**	Box *(Sup. autorizzata)*	27,19	30,65	1,00	**30,65**
	S1	Locale	38,17	44,19	1,00	**44,19**
	S1	WC	2,23	3,18	1,00	**3,18**
	S1	Disimpegno	1,85	2,16	1,00	**2,16**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		69,44	80,18		**80,18**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**S1**	Rampa accesso *(sub.2)*	15,42	15,42	0,10	**1,54**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		15,42	15,42		**1,54**
TOTALE	**A+B+C+D**		**84,86**	**95,60**		81,72 **≅ 82 m²**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con tompagnature in laterizi e tutte le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile di colore bianco, che nel complesso, si presentano in buono stato di conservazione, sebbene si rilevino lievi ammaloramenti superficiali nella parte bassa delle pareti. Tutti gli ambienti risultano dotati di pavimentazione, la quale si presenta in condizioni generalmente discrete. Non si rilevano ulteriori fenomeni di umidità o infiltrazione.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di porta basculante in metallo con apertura motorizzata, portoncino del tipo blindato e finestre con inferriata in metallo che nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. Le porte interne sono in legno di colore noce, in buono stato di conservazione.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico, che al momento dell'accesso è risultato funzionante. Inoltre, nel Locale adibito ad uso abitativo è presente uno split a parete con unità esterna per la climatizzazione estate/inverno dell'ambiente. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. *(figg. 62-71; **cfr. Allegato B**)*

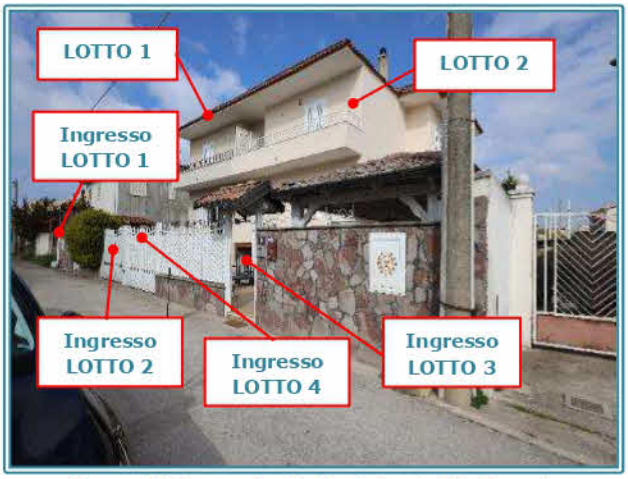


Figura 62 Ingressi al fabbricato da Via Perugia


Figura 63 Cancello di ingresso al LOTTO 4 da Via Perugia



Figura 64 Rampa di accesso al box


Figura 65 Box

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc



Figura 66 Box

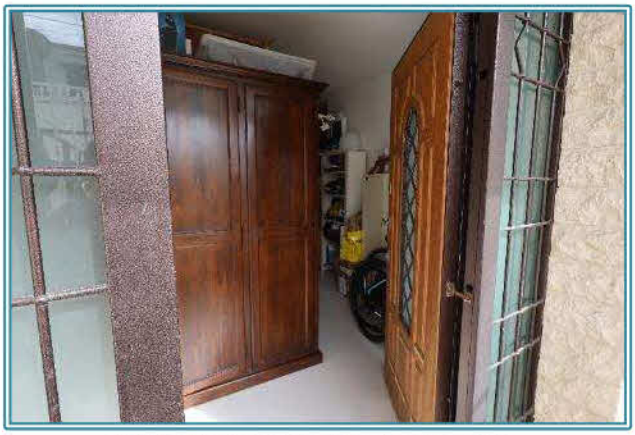


Figura 67 Ingresso al locale adiacente



Figura 68 Interno del locale



Figura 69 Interno del locale



Figura 70 Vano Scala che collega al piano terra (LOTTO 3)



Figura 71 WC

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e assimilabile ad un cambio di destinazione d'uso, la variazione dei prospetti, l'asportazione di una porzione di terreno, degli ampliamenti, tra cui la realizzazione della scala di collegamento

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

con il piano terra (LOTTO 3). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

TUTTI I LOTTI

In riferimento all'indagine catastale concernente i quattro lotti oggetto di analisi, si rileva che, secondo la visura storica, gli immobili risultano riferiti alla particella 1285 del foglio 49 al Catasto Terreni. Tuttavia, come accertato dal CTU in fase preliminare, mediante la sovrapposizione della posizione dell'immobile riportata sull'estratto del foglio di mappa, si rileva che **l'effettiva particella di riferimento al Catasto Terreni è la 1063 del**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

medesimo foglio, che di fatti corrisponde all'area su cui insiste il fabbricato ove sono collocati i cespiti oggetto di pignoramento. Pertanto, il CTU procederà ad effettuare la verifica al Catasto Terreni, condotta con riferimento alla particella 1063, escludendo la 1285 che, pur riportata nella visura storica, è risultata errata.

Foglio 49 Particella 1063 – Dall'accesso agli atti presso il Catasto di Caserta che si è reso necessario per l'espletamento dei successivi quesiti, si è provveduto a recuperare dapprima il foglio d'impianto. Dall'elaborato acquisito si individua la particella originaria identificata catastalmente al foglio 49 particella 7. Successivamente l'esperto ha proseguito con l'indagine effettuata presso il Catasto Terreni e precisamente analizzando la visura storica per immobile, evidenzia che la situazione degli atti informatizzati risale al 26.03.1985, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi. Ad oggi la particella è individuata come PARTICELLA con qualità PASCOLO e avente una superficie di 506 m^2.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa presenta discrepanze rispetto ai titoli di provenienza accertati dal CTU, in quanto detta particella risulta ancora intestata alla Omissis .

L'esperto ha condotto ulteriori indagini al fine di individuare la particella oggetto dell'atto di assegnazione autenticato dal notaio Pietro Rosanova in data 07.04.1982 (Repertorio n. 107015), con il quale la Omissis conferisce al socio Omissis la piena proprietà di una porzione di fondo della superficie catastale pari ad are 5,06 (506 m^2), riportata al Catasto alla partita 8.948/10.144 e ricompresa nella maggiore consistenza delle particelle 160 e 157 del foglio 49, ed identificata nel tipo di frazionamento n. 36/75 come nuova particella 160/P, della superficie – appunto – pari a 506 m^2 (dato che risulterà uno degli elementi comparativi nell'accertamento).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Nel prosieguo delle verifiche, l'esperto ha dapprima effettuato una visura storica sulla particella 160 riscontrando che dalla data di impianto meccanografico viene riportato solo una variazione in soppressione del 26.03.1985 – pratica n. CE0146531, in atti dal 06/10/2017 – per variazione d'ufficio (nota di variazione n. 299 del 06.09.1978 - n.4782.1/2017) con annotazione di *allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze. diviso nei nn. da 160A a 160AM pag.10144 (8948).* Successivamente il sottoscritto ha recuperato la nota relativa al tipo frazionamento n. 36/75 (datato 15.03.1975 e in atti dal 02.11.1993), riscontrando che esso riguarda esclusivamente la particella 157. Nell'atto, inoltre, si fa riferimento a un secondo frazionamento n. 105/1976 (del 07.04.1976, anch'esso in atti dal 02.11.1993), ma nonostante le tre note disponibili (nn. 105.1/76, 105.2/76 e 105.3/76), non emerge alcuna corrispondenza diretta tra la particella originaria 160/P e quella attualmente identificata come 1063.

Si rileva tuttavia che la superficie attribuita alla particella 160/P – pari a 506 m² – coincide esattamente con quella della particella 1063, così come trova riscontro anche la partita catastale (8948), elementi che confermano la corrispondenza tra le due entità fondiarie. Sebbene non sia disponibile documentazione esplicita che attesti il passaggio diretto tra le due particelle, verosimilmente a causa del frazionamento avvenuto in data antecedente all'introduzione dell'impianto meccanografico, **la particella 1063 è da considerarsi generata dalla 160/P, descritta nell'atto di assegnazione, con piena conservazione della consistenza pari a 506 m²**

A ulteriore conferma, l'esperto ha effettuato la comparazione tra la planimetria di inquadramento allegata alla domanda di condono (prot. n. 019831 del 01.06.1999) – che fa espresso riferimento alla particella 160/P – e l'estratto di mappa attuale, nel quale si individua l'attuale particella 1063. Pur non essendo riportato il fabbricato all'interno del quale sono collocati i cespiti oggetto di pignoramento, la corrispondenza spaziale è stata verificata attraverso il confronto con manufatti limitrofi che non hanno subito mutamenti

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

nel tempo, consentendo l'individuazione precisa della particella oggetto d'indagine. Di seguito si riportata la comparazione planimetrica utilizzata come ulteriore elemento di riscontro tecnico. *(figg. 72-73;* ***cfr. Allegati C e G****).*

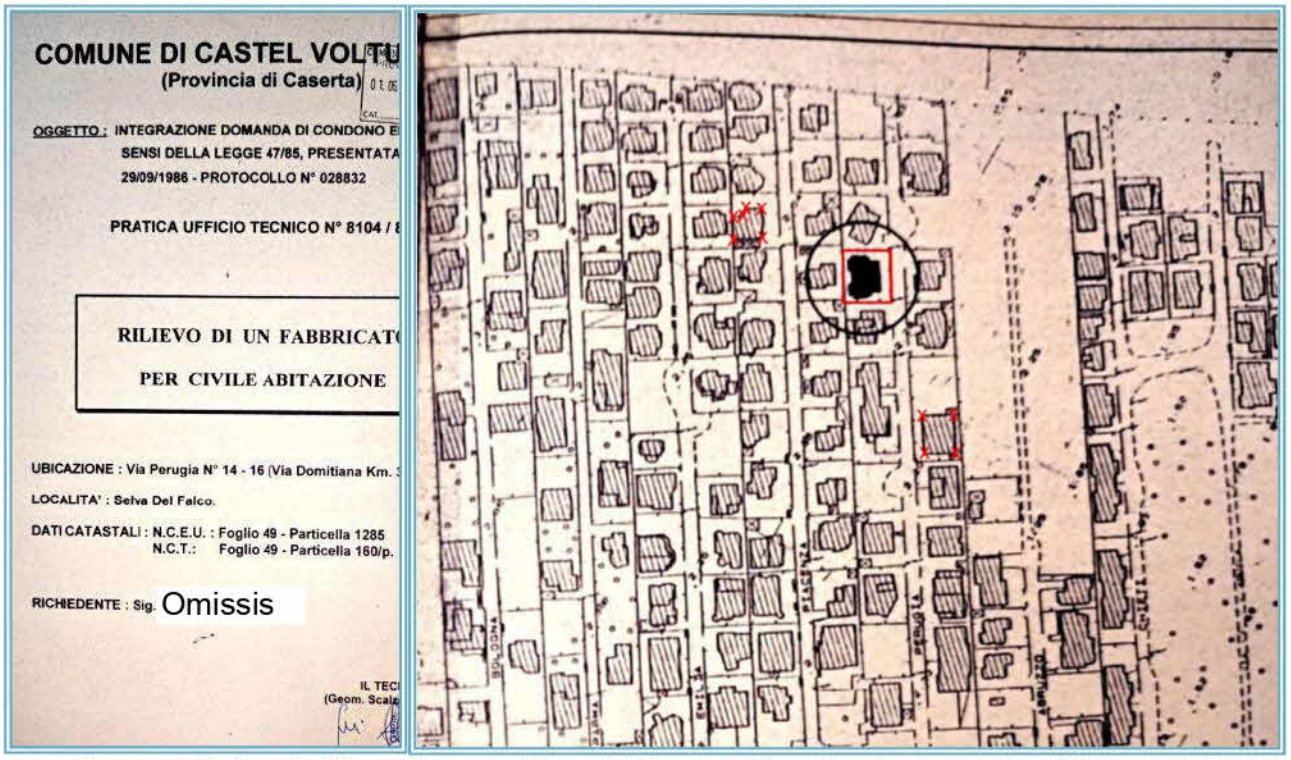

COMUNE DI CASTEL VOLT
(Provincia di Caserta)
OGGETTO : INTEGRAZIONE DOMANDA DI CONDONO E
SENSI DELLA LEGGE 47/85, PRESENTATA
29/09/1986 - PROTOCOLLO N° 028832
PRATICA UFFICIO TECNICO N° 8104 /
RILIEVO DI UN FABBRICAT
PER CIVILE ABITAZIONE
UBICAZIONE : Via Perugia N° 14 - 16 (Via Domitiana Km.
LOCALITA' : Selva Del Falco.
DATI CATASTALI : N.C.E.U. : Foglio 49 - Particella 1285
N.C.T.: Foglio 49 - Particella 160/p.
RICHIEDENTE : Sig. Omissis
IL TEC
(Geom. Scalz

Figura 72 - Planimetria di inquadramento allegata alla domanda di condono (prot. n. 019831 del 01.06.1999)

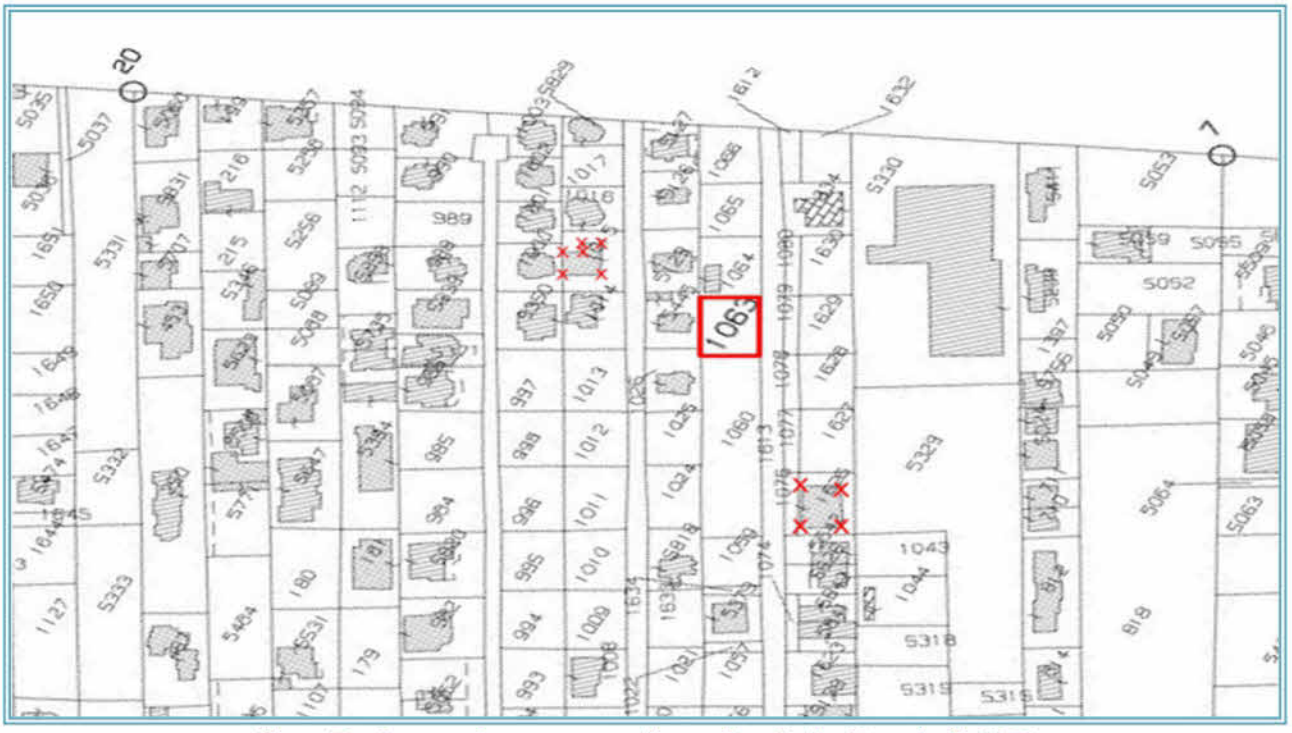


Figura 73 - Estratto di mappa catastale attuale – Foglio 49 particella 1063

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Come appena evidenziato, **nell'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063.** Va precisato che il CTU ha rinvenuto un tipo mappale riferito alla particella 160/p, allegato alla domanda di condono n. 8104/85, che attesterebbe un precedente inserimento in mappa del corpo di fabbrica proprio su detta particella. Tuttavia, nonostante la presenza di tale documentazione, ad oggi il fabbricato non risulta formalmente riportato negli atti catastali; pertanto, si dovrà procedere alla redazione di una nuova pratica PREGEO per l'inserimento del fabbricato in mappa, con un costo stimato in **€ 1.000,00 (mille/00)**, da detrarre in misura equa dal valore di ciascun lotto. *(fig. 74; **cfr. Allegato G**).*

Successivamente, sarà necessario predisporre apposita pratica DOCFA, finalizzata ad allineare l'identificativo della particella presente al Catasto Terreni con quello assegnato al Catasto Fabbricati, garantendo la coerenza tra le due banche dati catastali al fine di consentire l'individuazione corretta degli immobili. La stima dei costi relativi alla redazione della pratica DOCFA sarà affrontata in fase successiva, in sede di analisi delle difformità catastali riferite a ciascun singolo lotto, ove si procederà alla valutazione puntuale del tipo di aggiornamento catastale richiesto e delle operazioni necessarie ai fini dell'allineamento.

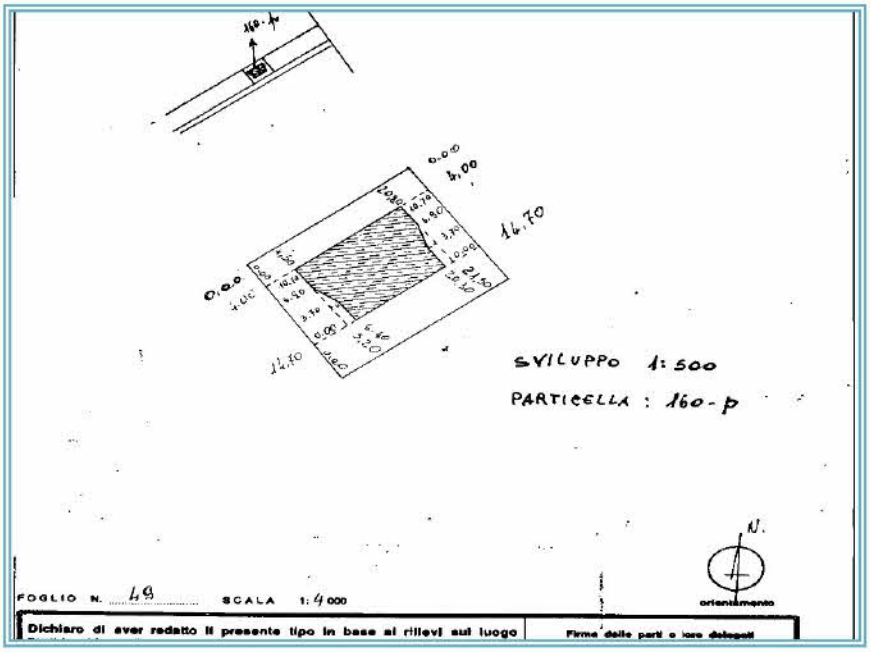


Figura 74 Presentazione tipo mappale allegato alla domanda di condono n. 8104/85

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Infine, dall'indagine catastale è emerso un unico elaborato planimetrico, presentato in data 08.03.1989 con prot. n. 6220B, che riporta in maniera esatta e completa l'identificazione e la collocazione grafica dei subalterni. Lo stesso elaborato, a conferma della continuità catastale precedentemente accertata, individua quale riferimento originario la particella 160/p. Tale riferimento è altresì riscontrabile anche nelle planimetrie catastali dei singoli lotti, ove la particella 160/p, riconducibile al Catasto Terreni, è espressamente riportata in forma testuale all'interno della rappresentazione grafica. *(fig. 75;* ***cfr. Alleg. C****)*

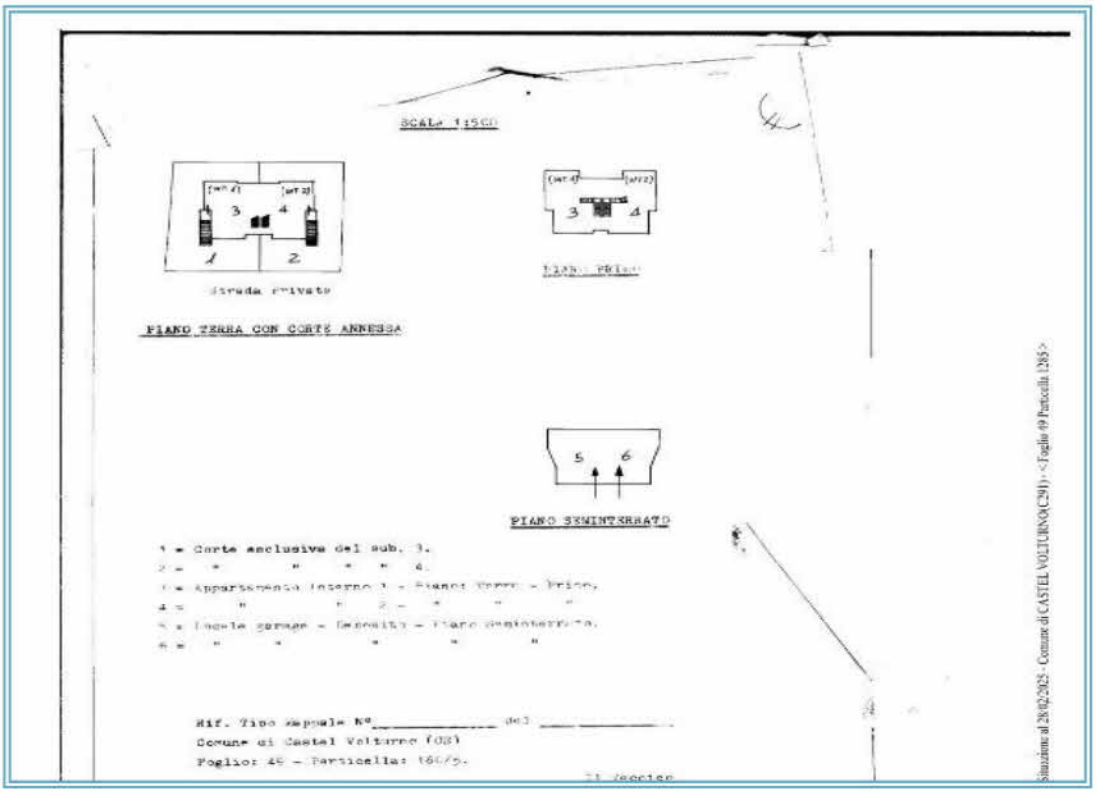


Figura 75 Elaborato planimetrico – (TUTTI I LOTTI)

LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14, con superficie commerciale di 195 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 3 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Particella 1285).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Foglio 49 Particella 1285 Sub. 3 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 14.02.1986, in atti dal 14.01.1998 (n. 1612/A/1986) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Si riporta una variazione dei dati di classamento, dove fino al 08.03.1989 il bene era individuato con categoria F/3, successivamente a seguito di VARIAZIONE del 08.03.1989 in atti dal 14.01.1998 per INSERIMENTO PLANIMETRIA PER ULTIMAZIONE LAVORI (n. 622/B/1989) con relativo cambio di categoria in A/2 e aggiunta della classe 5 e della consistenza di 7,0 vani. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 596,51 (lire 1.155.000) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 08.03.1989 – prot. n. 6220B – con una superficie totale di 173 m^2 e totale escluse aree scoperete di 164 m^2. *(fig. 76;* ***cfr. Allegato C****).*

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta identificata come ubicata in "Via Domitiana KM 37"; tuttavia, come già chiarito in premessa, la corretta localizzazione dell'immobile è in "Via Perugia n. 14".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. Si segnala tuttavia un'imprecisione derivante dall'inesistenza dei passaggi intermedi e dalla mancata voltura conseguente all'**Atto di risoluzione del 29.01.2024 per notaio De Biase Paolo - Repertorio 7712/5392 -** con il quale le parti hanno convenuto lo scioglimento, per mutuo consenso e a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 1372, comma 1, c.c., del contratto di compravendita stipulato il 5 febbraio 2014 a rogito del Notaio Giovanni Domenico Iodice di Caserta (rep. 25671, racc. 11049), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data 3 marzo 2014 ai nn. 14681-6042. In assenza della relativa voltura catastale, l'immobile risulta tuttora intestato a Omissis

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

, anziché al soggetto debitore Omissis

. ***(cfr. Allegato C)***.

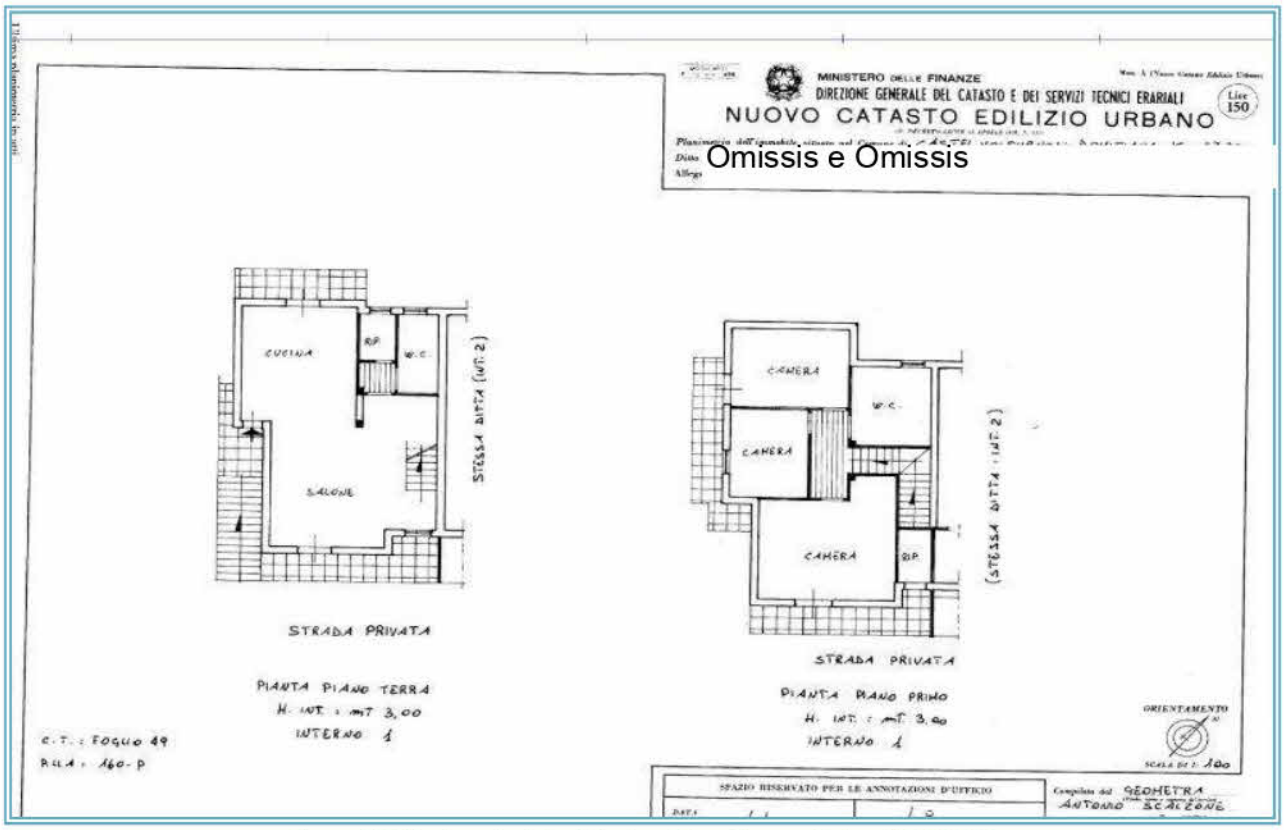


Figura 76 Pianta catastale attuale – Piano Terra e Primo (LOTTO 1)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. 6220B del 08.03.1989) sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

a. Un **ampliamento di volumetria** della zona ingresso, sulla superficie occupata dal pianerottolo della scala d'ingresso, con una **lieve riduzione di superficie** per la demolizione di un prolungamento del pianerottolo verso nord;

b. Un **ampliamento di volumetria** nella zona soggiorno, realizzato mediante avanzamento della parete perimetrale verso il balcone1, fino a coincidere con la parete esistente;

c. una **variazione del prospetto sud**, per la rimozione della finestra originariamente presente nel soggiorno;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

d. un **ampliamento di volumetria**, mediante chiusura del balcone della cucina e realizzazione del vano scala1 di collegamento al piano seminterrato, con **variazione del prospetto nord** consistente nella sostituzione del balcone con una finestra di dimensioni maggiori;

e. una **variazione della distribuzione interna**, per l'ampliamento della luce della porta tra disimpegno e ripostiglio1 e la realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno e cucina, comprensiva di apertura;

f. la **demolizione parziale** del primo tratto di gradini della scala d'ingresso, riferito ai gradini iniziali posti alla base della rampa;

g. la **realizzazione di una tettoia** sul cortile esterno (sub. 1); (*fig. 77; **cfr. Alleg. C**)*

Al piano primo:

h. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione della parete che delimita la cabina armadio;

i. la **riduzione della superficie** del balcone2 conseguente alla demolizione parziale del solaio originario. *(fig. 78; **cfr. Allegato C**)*

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Castel Volturno (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere parzialmente sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

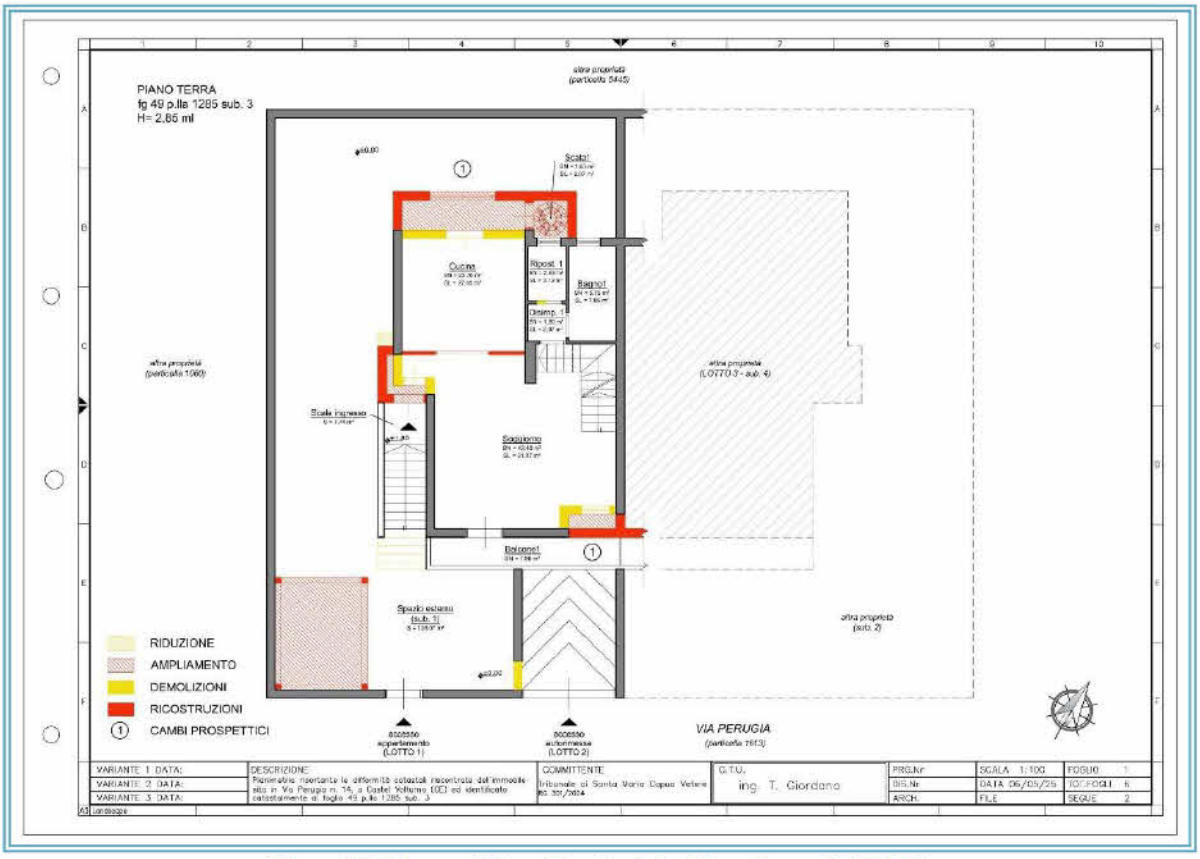


Figura 77 Schema difformità catastali - Piano Terra (LOTTO 1)

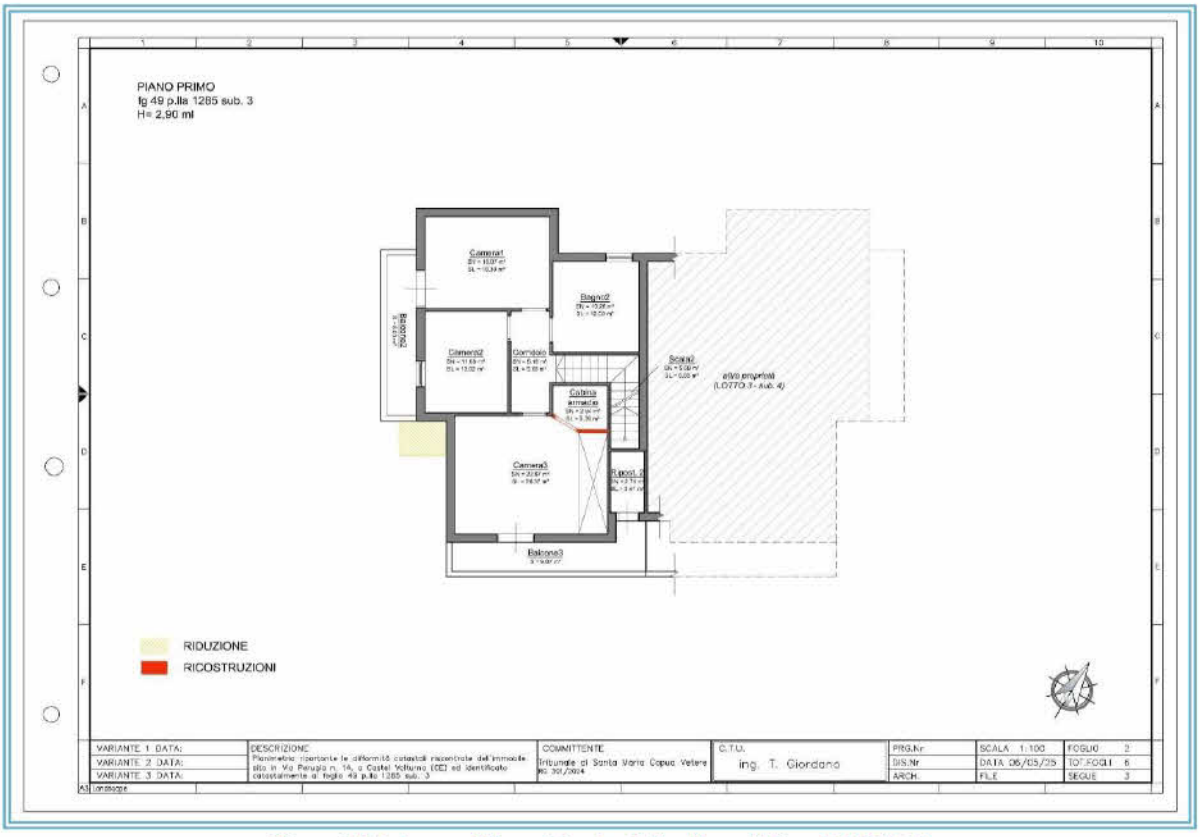


Figura 78 Schema difformità catastali - Piano Primo (LOTTO 1)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 2

AUTORIMESSA per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 14, con superficie commerciale di 83 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 5 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Part. 1285).

Foglio 49 Particella 1285 Sub. 5 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 14.02.1986, in atti dal 14.01.1998 (n. 1612/A/1986) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Si riporta una variazione dei dati di classamento, dove fino al 08.03.1989 il bene era individuato con categoria F/3, successivamente a seguito di VARIAZIONE del 08.03.1989 in atti dal 14.01.1998 per INSERIMENTO PLANIMETRIA PER ULTIMAZIONE LAVORI (n. 622/B/1989) con relativo cambio di categoria in C/6 e aggiunta della classe 1 e della consistenza di 72 m^2. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 111,55 (lire 216.000) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 08.03.1989 – prot. n. 6240B – con una superficie totale di 81 m^2. *(fig. 79;* ***cfr. Alleg. C****)*

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta identificata come ubicata in "Via Domitiana KM 37"; tuttavia, come già chiarito in premessa, la corretta localizzazione dell'immobile è in "Via Perugia n. 14". Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. Si segnala tuttavia la medesima imprecisione evidenziata per il LOTTO 1, in quanto assente la voltura catastale e pertanto l'immobile risulta tuttora intestato a Omissis

, anziché al soggetto debitore Omissis

. ***(cfr. Allegato C)***.

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

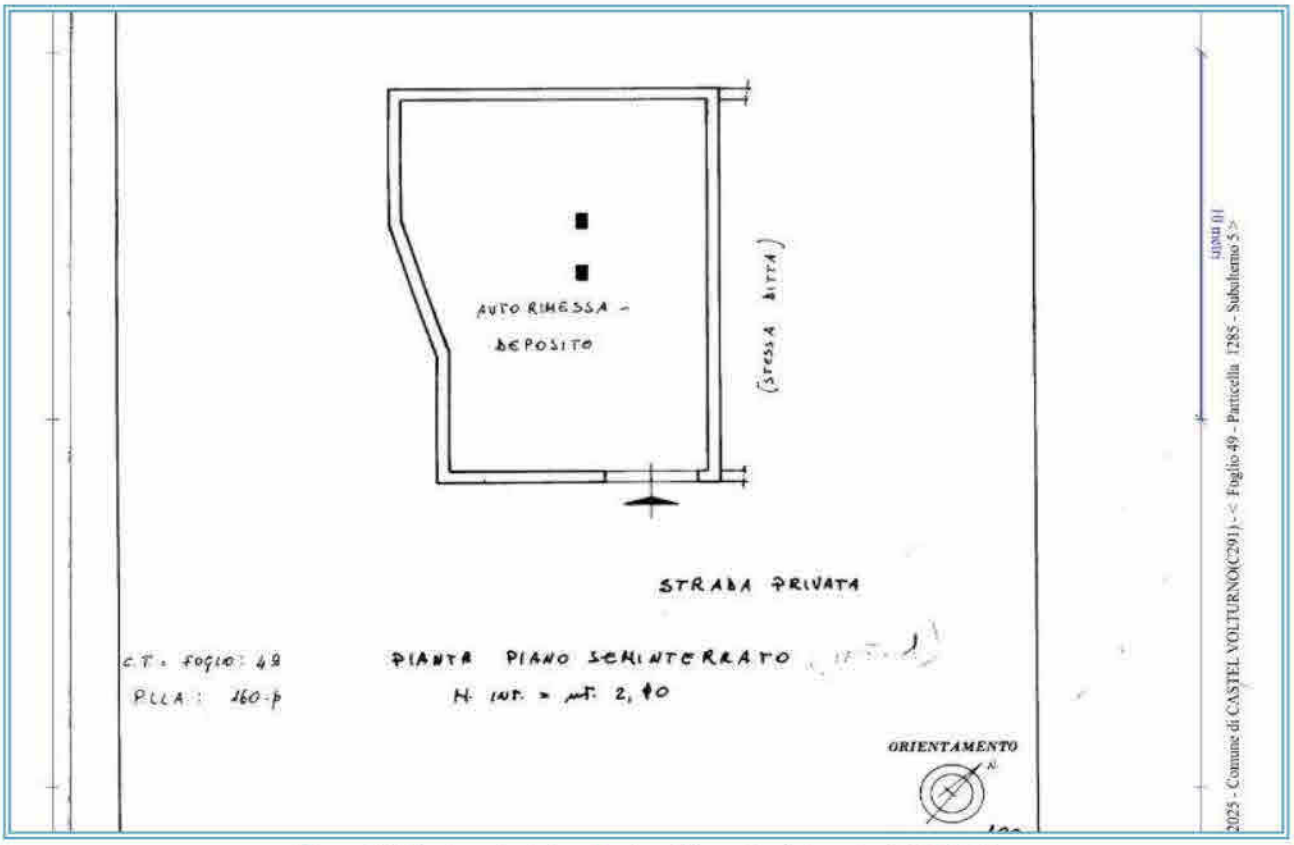


Figura 79 Pianta catastale attuale – Piano Seminterrato (LOTTO 2)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. 6240B del 08.03.1989) sono emerse le seguenti difformità:

a. Un **ampliamento di volumetria** per la realizzazione del vano scala di collegamento al piano terra;

b. una **variazione dei prospetti nord ed ovest**, per la realizzazione di finestre non presenti nella configurazione originaria;

c. una **variazione della distribuzione interna**, mediante realizzazione di pareti divisorie finalizzate alla suddivisione dell'unità in tre ambienti, di cui due comunicanti tramite porta interna e il terzo dotato di accesso autonomo, con conseguente **variazione del prospetto sud**; (*fig. 80; **cfr. Allegato C***)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Castel Volturno (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6. Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità dovranno essere ripristinate integralmente, pertanto, non si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

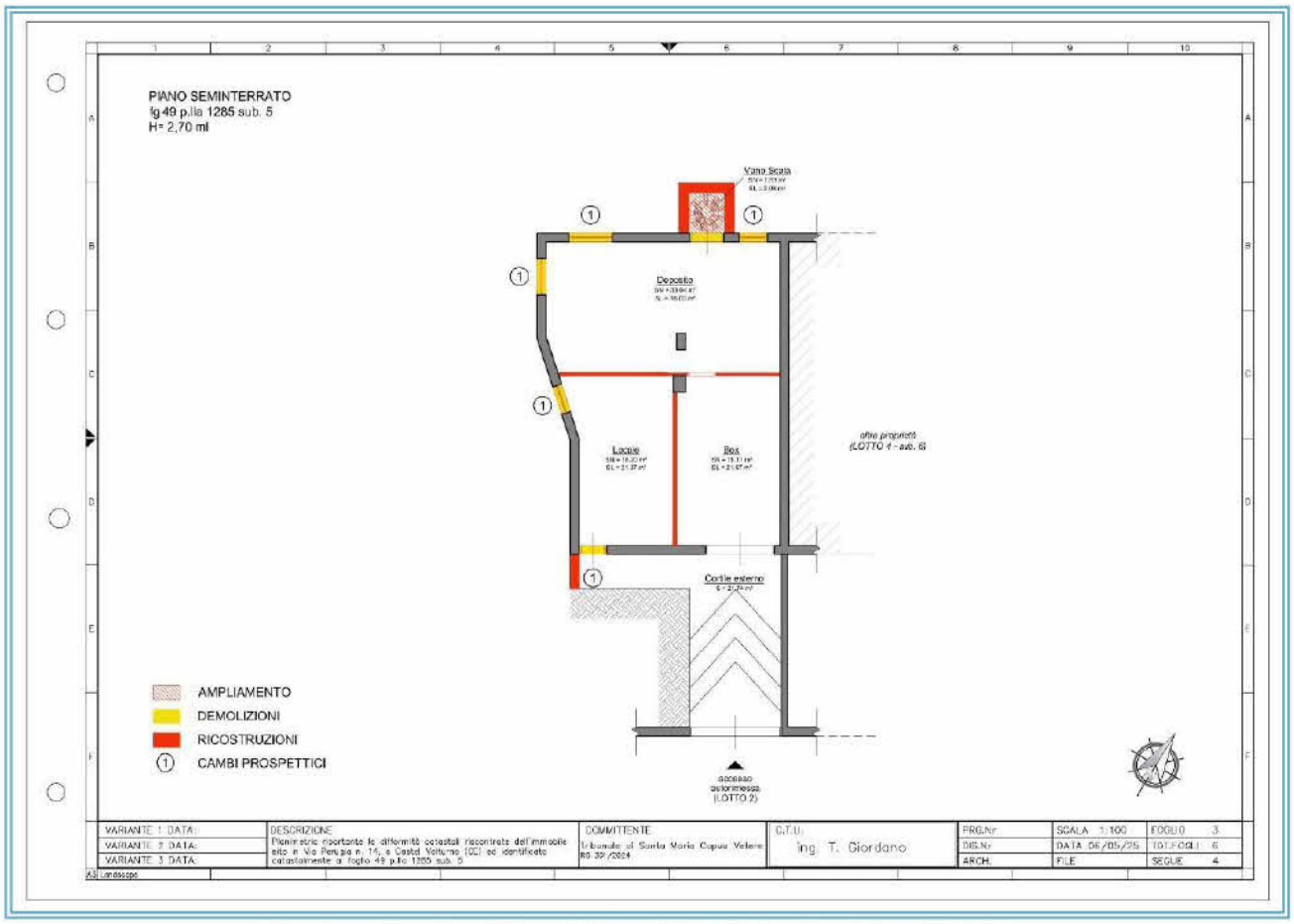


Figura 80 Schema difformità catastali - Piano Seminterrato (LOTTO 2)

LOTTO 3

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16, con superficie commerciale di 195 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 4 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Particella 1285).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Foglio 49 Particella 1285 Sub. 4 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 14.02.1986, in atti dal 14.01.1998 (n. 1612/A/1986) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Si riporta una variazione dei dati di classamento, dove fino al 08.03.1989 il bene era individuato con categoria F/3, successivamente a seguito di VARIAZIONE del 08.03.1989 in atti dal 14.01.1998 per INSERIMENTO PLANIMETRIA PER ULTIMAZIONE LAVORI (n. 622/B/1989) con relativo cambio di categoria in A/2 e aggiunta della classe 5 e della consistenza di 7,0 vani. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 596,51 (lire 1.155.000) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 08.03.1989 – prot. n. 6230B – con una superficie totale di 176 m^2 e totale escluse aree scoperete di 167 m^2. *(fig. 81; **cfr. Allegato C**).*

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta identificata come ubicata in "Via Domitiana KM 37"; tuttavia, come già chiarito in premessa, la corretta localizzazione dell'immobile è in "Via Perugia n. 16".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. Si segnala tuttavia un'imprecisione derivante dall'inesistenza dei passaggi intermedi e dalla mancata voltura conseguente all'**Atto di risoluzione del 29.01.2024 per notaio De Biase Paolo - Repertorio 7712/5392 -** con il quale le parti hanno convenuto lo scioglimento, per mutuo consenso e a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 1372, comma 1, c.c., del contratto di compravendita stipulato il 5 febbraio 2014 a rogito del Notaio Giovanni Domenico Iodice di Caserta (rep. 25671, racc. 11049), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data 3 marzo 2014 ai nn. 14681-6042. In assenza della relativa voltura catastale, l'immobile risulta tuttora intestato a Omissis

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

, anziché al soggetto debitore

Omissis .

(***cfr. Allegato C***).

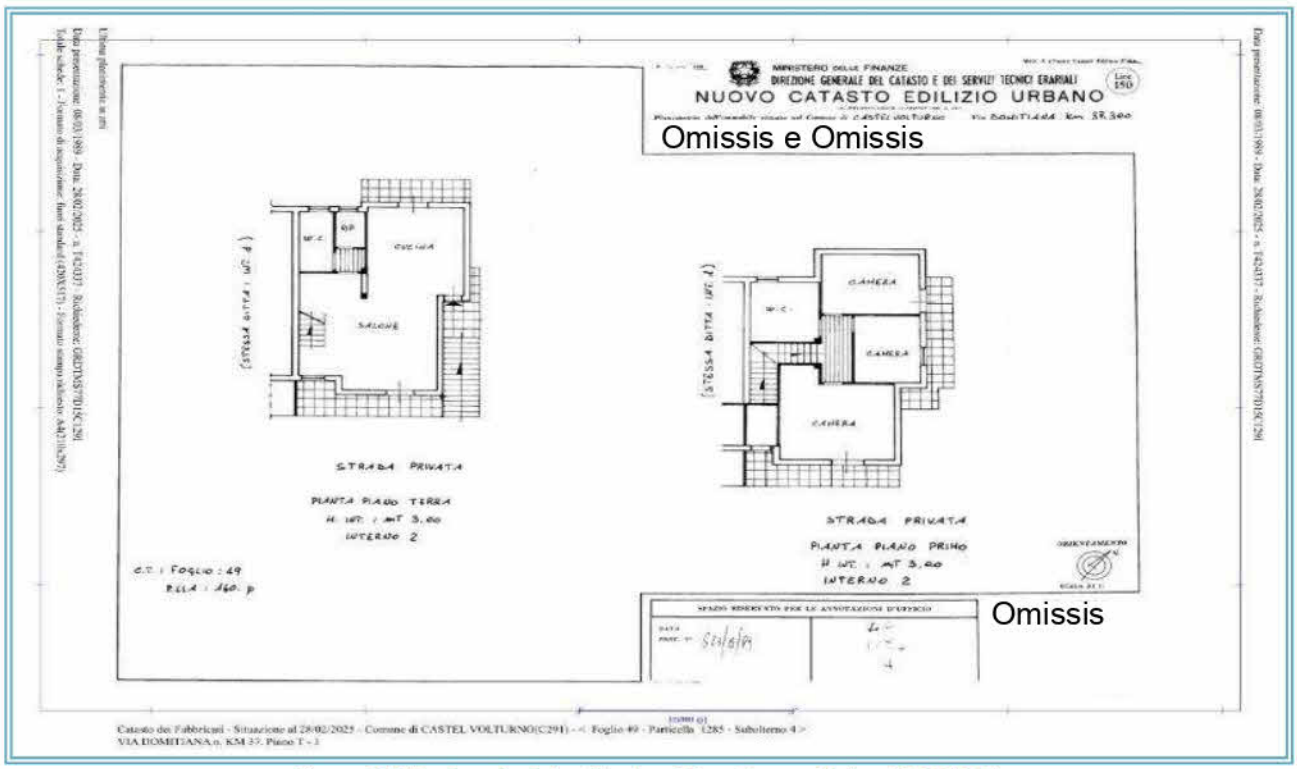


Figura 81 Pianta catastale attuale – Piano Terra e Primo (LOTTO 3)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. 6230B del 08.03.1989) sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

a. Un **ampliamento di volumetria** della zona ingresso, sulla superficie occupata dal pianerottolo della scala d'ingresso, con una **lieve riduzione di superficie** per la demolizione di un prolungamento del pianerottolo verso nord;

b. Un **ampliamento di volumetria** nella zona soggiorno, realizzato mediante avanzamento della parete perimetrale verso il balcone1, fino a coincidere con la parete esistente;

c. una **variazione del prospetto sud**, per la rimozione della finestra originariamente presente nel soggiorno e una traslazione minima dell'infisso del balcone senza modificarne l'ampiezza;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

d. un **ampliamento di volumetria**, mediante chiusura del balcone della cucina e realizzazione del vano scala1 di collegamento al piano seminterrato, con **variazione del prospetto nord** consistente nella sostituzione del balcone con una finestra di dimensioni maggiori;

e. una **variazione della distribuzione interna**, per una diversa configurazione del bagno, il nuovo accesso del ripostiglio dalla cucina e la realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno e cucina, comprensiva di apertura;

f. la **demolizione parziale** del primo tratto di gradini della scala d'ingresso, riferito ai gradini iniziali posti alla base della rampa;

g. la **realizzazione di una tettoia** sul cortile esterno (sub. 2);

h. la **diversa conformazione** dei primi gradini della scala interna per accedere al piano primo. (*fig. 82; **cfr. Allegato C**)*

Al piano primo:

i. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione della parete che delimita la cabina armadio;

j. la **realizzazione di una tettoia** a copertura della scala esterna di accesso al fabbricato. *(fig. 83; **cfr. Allegato C**)*

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Castel Volturno (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6. Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere parzialmente sanate. Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

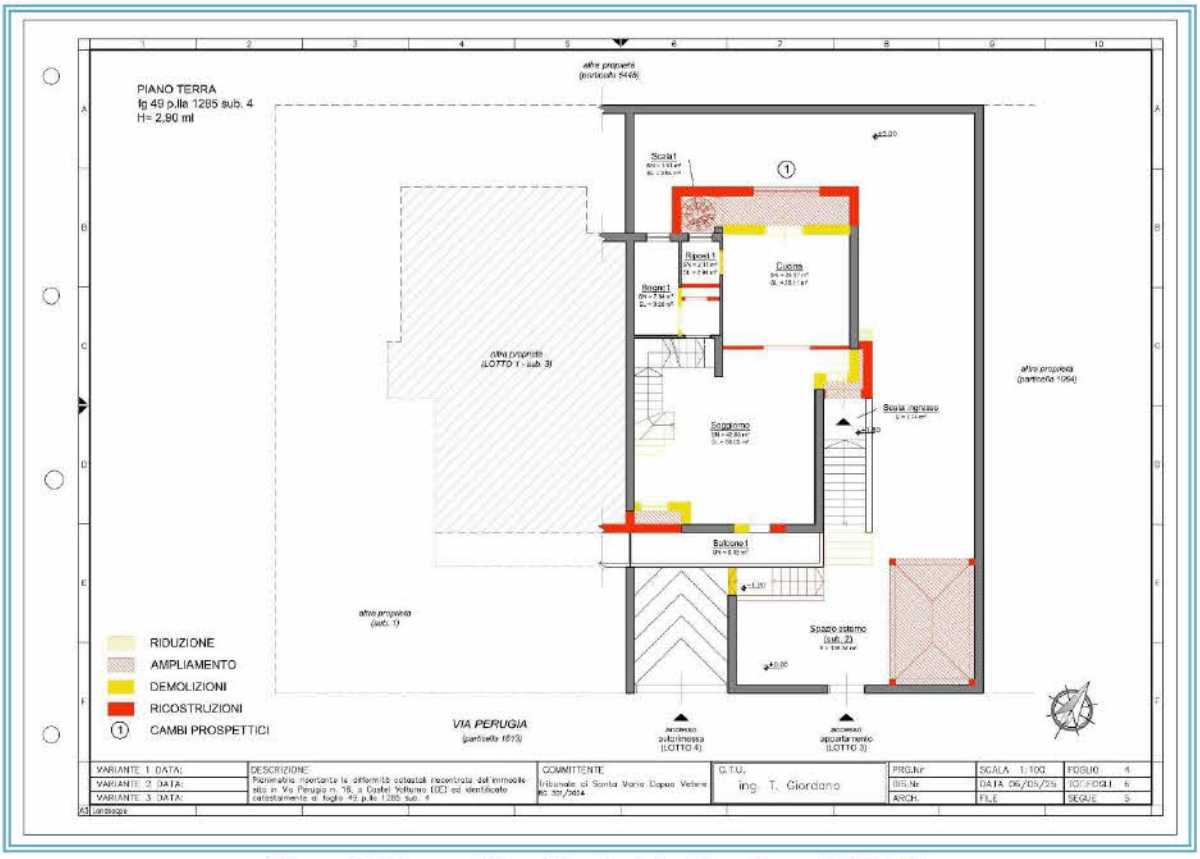


Figura 82 Schema difformità catastali - Piano Terra (LOTTO 3)

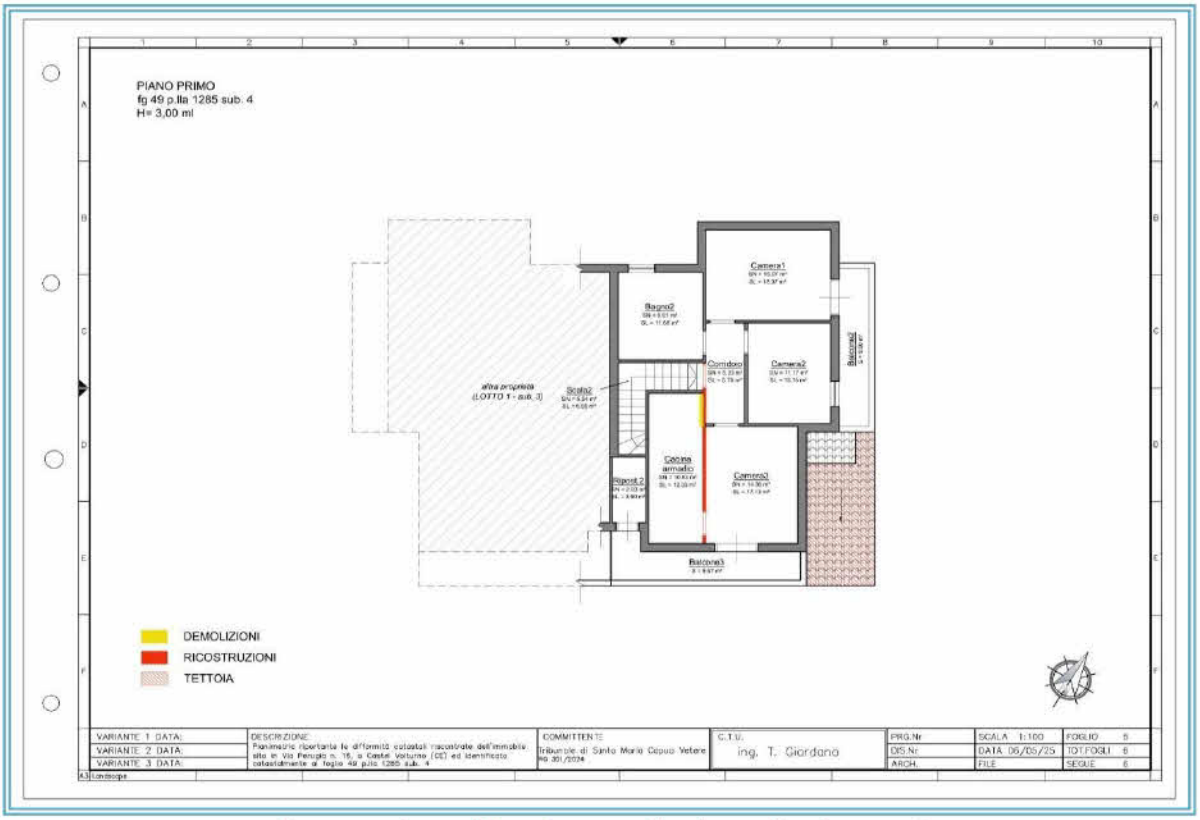


Figura 83 Schema difformità catastali - Piano Primo (LOTTO 3)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 4

AUTORIMESSA per la piena ed intera proprietà sito in Castel Volturno (CE) in Via Perugia n. 16, con superficie commerciale di 82 m^2 censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno (CE) al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 49 Particella 1063 del Catasto Terreni (nei documenti catastali erroneamente riportata come Part. 1285).

Foglio 49 Particella 1285 Sub. 6 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 14.02.1986, in atti dal 14.01.1998 (n. 1612/A/1986) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale.

Si riporta una variazione dei dati di classamento, dove fino al 08.03.1989 il bene era individuato con categoria F/3, successivamente a seguito di VARIAZIONE del 08.03.1989 in atti dal 14.01.1998 per INSERIMENTO PLANIMETRIA PER ULTIMAZIONE LAVORI (n. 625/B/1989) con relativo cambio di categoria in C/6 e aggiunta della classe 1 e della consistenza di 72 m^2.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 111,55 (lire 216.000) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 08.03.1989 – prot. n.6250B – con una superficie totale di 80 m^2. *(fig. 84; **cfr. Allegato C**).*

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta identificata come ubicata in "Via Domitiana KM 37"; tuttavia, come già chiarito in premessa, la corretta localizzazione dell'immobile è in "Via Perugia n. 16".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5. Si segnala tuttavia la medesima imprecisione evidenziata per il LOTTO 3, in quanto assente la voltura catastale e pertanto l'immobile risulta tuttora intestato a Omissis

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

, anziché

al soggetto debitore Omissis

. ***(cfr. Allegato C)***.

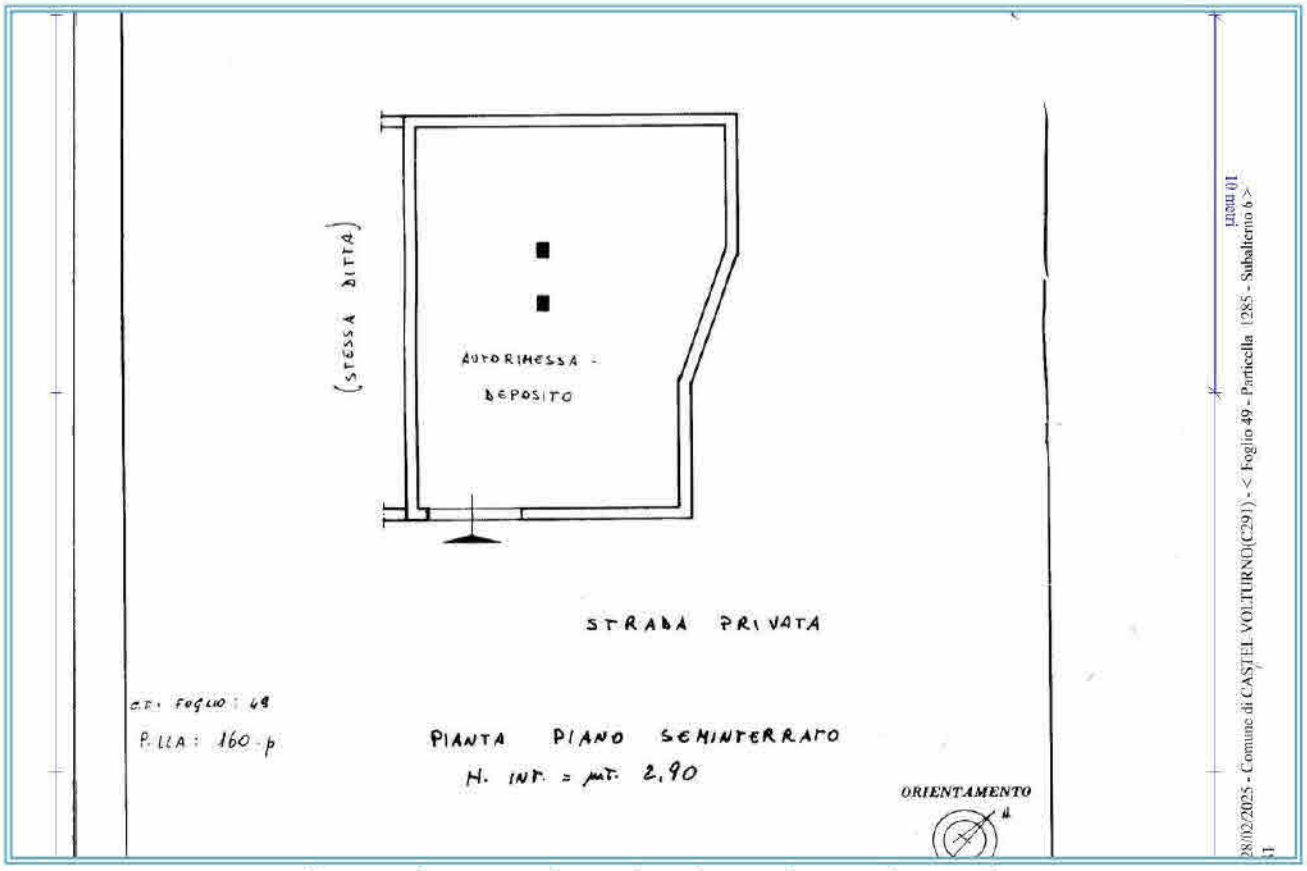


Figura 84 Pianta catastale attuale – Piano Seminterrato (LOTTO 4)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. 6240B del 08.03.1989) sono emerse le seguenti difformità:

a. Un **ampliamento di volumetria** per la realizzazione del vano scala di collegamento al piano terra;

b. Un **ampliamento di volumetria** per l'arretramento della porta di accesso al box auto;

c. una **variazione dei prospetti nord ed est**, per la realizzazione di finestre non presenti nella configurazione originaria;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

d. una **variazione della distribuzione interna**, mediante realizzazione di pareti divisorie finalizzate alla suddivisione dell'unità in due ambienti oltre al servizio igienico e disimpegno, assimilabile ad un **cambio di destinazione d'uso**, con l'aggiunta di un secondo accesso, con conseguente **variazione del prospetto sud**; (*fig. 85; **cfr. Allegato C***)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Castel Volturno (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6. Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità dovranno essere ripristinate integralmente, pertanto, non si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

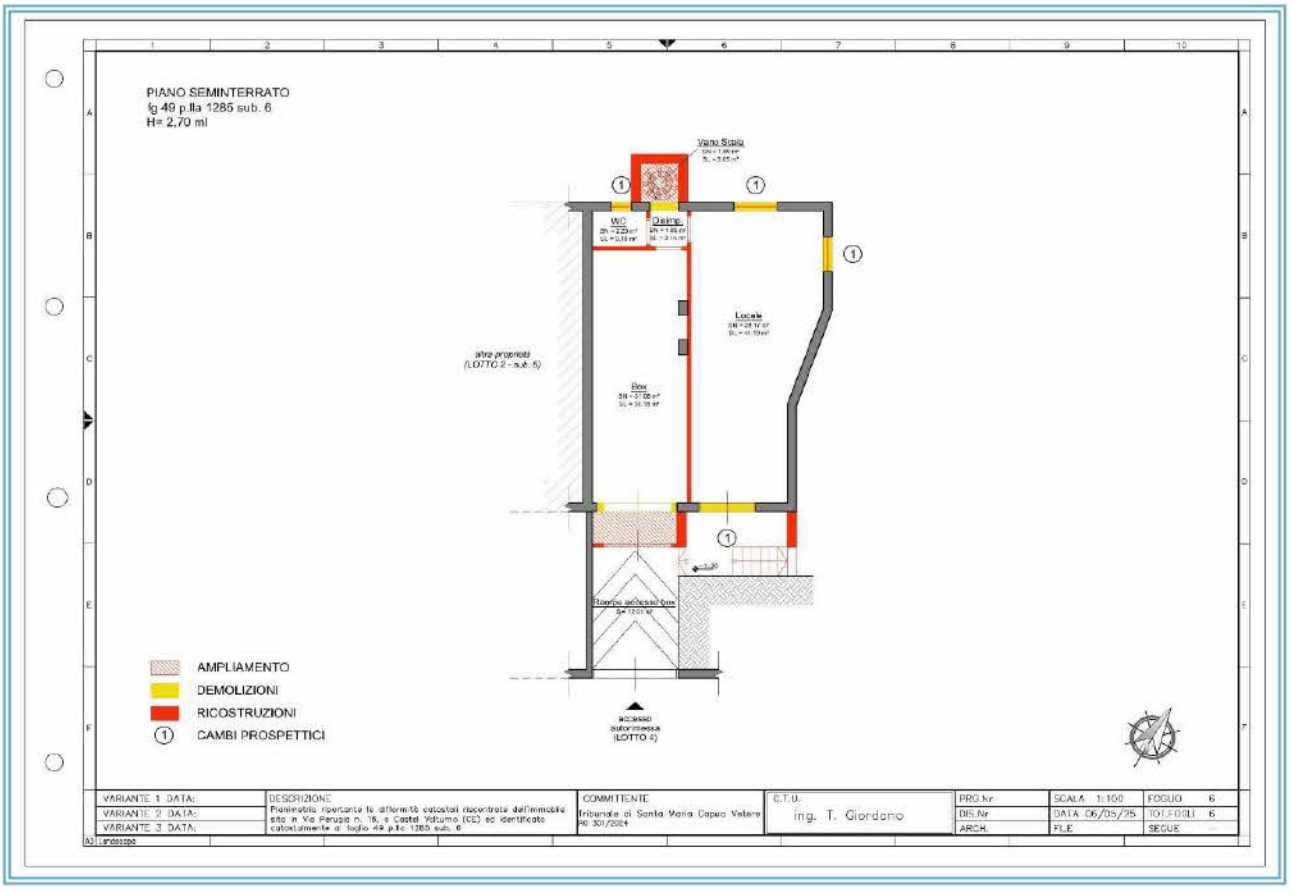


Figura 85 Schema difformità catastali - Piano Seminterrato (LOTTO 4)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

LOTTO 1: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e primo, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 14 e con superficie commerciale di 195 m^2. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, un ripostiglio e un bagno; al piano primo è composto da tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, bagno, corridoio e il ripostiglio; L'appartamento confina nord, sud e ovest con cortile esclusivo (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 3 – sub. 4). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 3, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 173 m^2, Totale escluse aree scoperte 164 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 2). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 16.481,02 (Sedicimilaquattrocentottantuno/02)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13 (Seicentoquarantadue/13)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 4.192,58 (Quattromilacentonovantadue/58)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 2.000,00 (Duemila/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**, oltre ad un aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729420-27/01/2024 11.40.33.964) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F". Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 104.000,00 (Centoquattromila/00).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 2: AUTORIMESSA

Piena ed intera proprietà di autorimessa al piano seminterrato, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 14 e con superficie commerciale di 83 m^2. Il cespite è composto da box, deposito e un locale. L'immobile confina a nord, a sud e a ovest con cortile (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 4 – sub. 6). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 5, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 81 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la variazione dei prospetti e l'asportazione di una porzione di terreno, e un ampliamento per la realizzazione della scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 1). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 5.636,38 (Cinquemilaseicentotrentasei/38)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13 (Seicentoquarantadue/13)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 904,76 (Novecentoquattro/76)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto ripristinando le opere non sarà obbligatorio all'aggiornamento catastale della planimetria, resta da presentare aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 19.000,00 (Diciannovemila/00).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 3: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e primo, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 16 e con superficie commerciale di 195 m^2. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno con balcone, cucina, un ripostiglio e un bagno; al piano primo è composto da tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, bagno, corridoio e il ripostiglio; L'appartamento confina nord, sud e est con cortile esclusivo (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 3). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 4, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 176 m^2, Totale escluse aree scoperte 167 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di due tettoie e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 4). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 20.558,52 (Ventimilacinquecentocinquantotto/52)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32 (Settecentosessantadue/32)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 4.280,88 (Quattromiladuecentottanta/88)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.700,00 (Millesettecento/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**, oltre ad un aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729421-27/01/2024 11.46.07.755) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F". Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 103.000,00 (Centotremila/00).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 4: AUTORIMESSA

Piena ed intera proprietà di autorimessa al piano seminterrato, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 19 e con superficie commerciale di 82 m^2. Il cespite è composto da box, locale adibito a tavernetta, disimpegno e un wc. L'immobile confina a nord, a sud e a est con cortile (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 5). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 6, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 80 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni con parziale cambio di destinazione d'uso, la variazione dei prospetti, l'asportazione di una porzione di terreno, e ampliamenti anche a seguito della realizzazione della scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 3). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 7.625,01 (Settemilaseicentoventicinque/01)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32 (Settecentosessantadue/32)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 878,15 (Ottocentosettantotto/15)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto ripristinando le opere non sarà obbligatorio all'aggiornamento catastale della planimetria, resta da presentare aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 17.000,00 (Diciassettemila/00).

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

TUTTI I LOTTI

Il sig. Omissis

detiene il diritto di piena ed intera proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterni 3, 4, 5, 6 in virtù di atto *inter vivos* a carattere traslativo, ovvero a mezzo di **Atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 107015**, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

Con il suddetto atto, la Cooperativa Omissis

procede all'assegnazione a favore del socio Omissis , in regime di comunione legale con la coniuge Omissis , della piena ed intera proprietà di una porzione

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

di fondo della superficie catastale pari ad are 5,06 (506 m²), riportata alla partita 8.948/10.144, ricompresa nella maggiore consistenza delle particelle 160 e 157 del Foglio 49, ed identificata nel Tipo di Frazionamento n. 36/75 come nuova particella 160/P.

Successivamente, il sig. Omissis realizza, **in assenza di titolo edilizio**, un fabbricato per civile abitazione costituito da n.2 unità immobiliari e articolato su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato destinato ad autorimessa. Per l'intervento in questione è stata avanzata **istanza di condono edilizio** ai sensi della L. 47/1985, presentata al Comune di Castel Volturno con **prot. n. 28832 del 29.09.1986**, n. progressivo 0200846504 – **Pratica n. 8104/85**, **ad oggi non ancora definita**.

A seguito della morte della coniuge Omissis , la quota pari a $^1/_2$ della proprietà da questa detenuta in comunione legale è stata devoluta al coniuge superstite, sig. Omissis , per effetto di *atto mortis causa*, vale a dire la **dichiarazione di successione del 10.03.2012 devoluta per testamento registrato a Caserta il 08.03.2013 al n. 2040**, registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351.

In relazione alla successione, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750, l'**accettazione espressa di eredità resa in data 08.03.2013 avanti al notaio Iodice Giov. Domenico, repertorio n. 24339/10269**, a favore del debitore Omissis , per la quota parte devoluta dall'eredità della moglie Omissis .

Successivamente, risulta stipulato l'**atto di compravendita rogato dal Notaio Iodice Giov. Domenico in data 05.02.2014, repertorio n. 25671/11049**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 03.03.2014 ai nn. 6042 e 6043 di formalità.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Detto atto è stato poi sciolto per mutuo consenso, ai sensi dell'art. 1372, comma 1, c.c., con **atto di risoluzione rogato dal Notaio De Biase Paolo il 29.01.2024, repertorio n. 7712/5392**, annotato in data 09.02.2024 ai nn. 421 e 422 di formalità, a margine della compravendita trascritta al n. 6042 del 03.03.2014, precedentemente riportata.

Mediante tale risoluzione, le parti hanno convenuto, a titolo gratuito e senza corrispettivo, lo scioglimento dell'atto di compravendita stipulato e sopra menzionato. Per effetto di tali adempimenti, **il sig.** Omissis **risulta titolare della piena ed intera proprietà dei beni pignorati**.

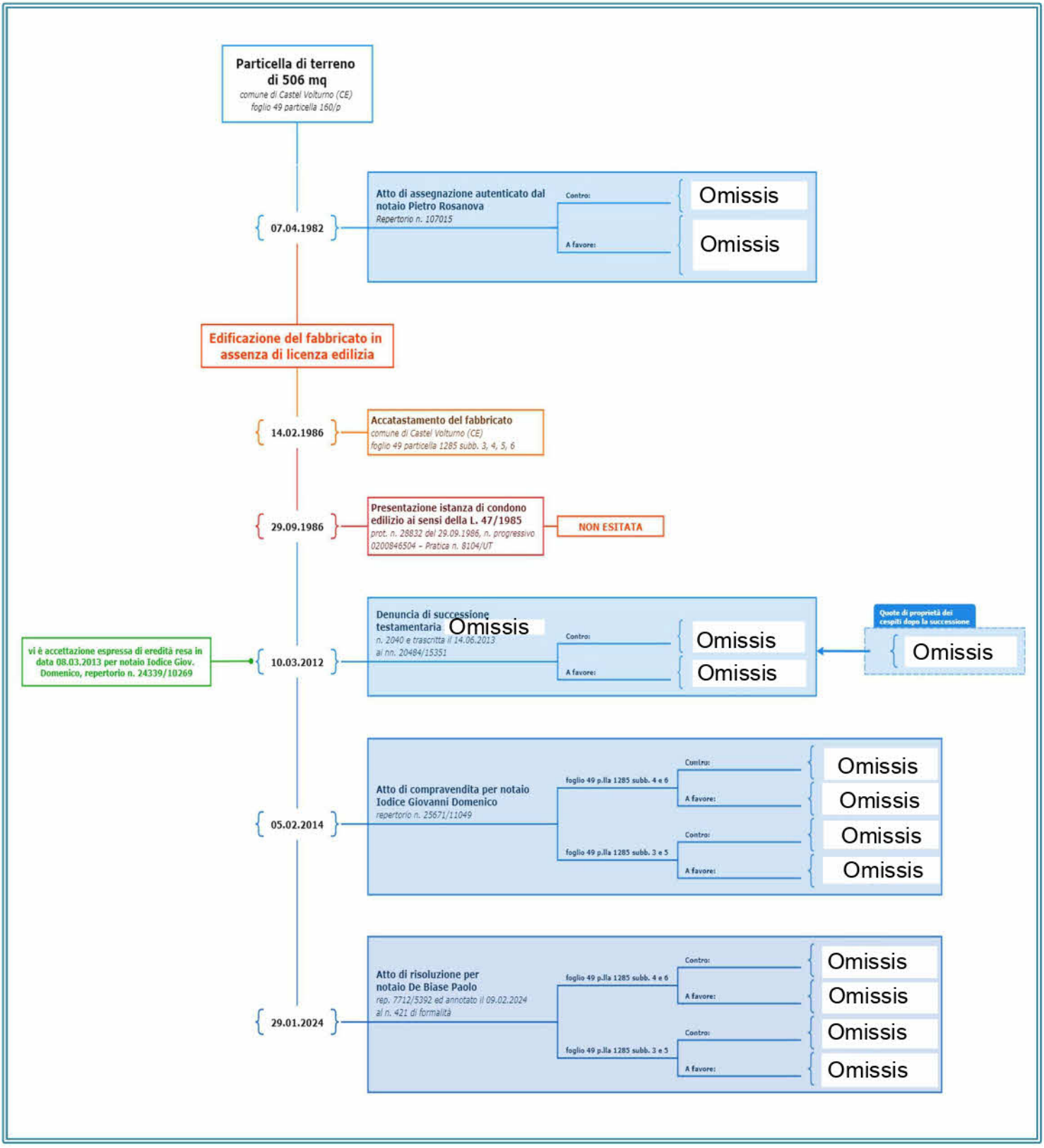
Alla luce dell'approfondita e laboriosa analisi svolta nel Quesito 3, in cui si è ricostruita in modo puntuale l'evoluzione catastale dell'immobile, **si conferma la continuità identificativa tra la particella originaria 160/P oggetto di assegnazione e il fabbricato attualmente esistente, con riconoscimento della relativa piena titolarità in capo al sig.** Omissis . ***(cfr. Allegato I)***

Di seguito viene presentato il quadro sinottico riepilogativo, finalizzato a offrire una visione semplificata e sistematica dei contenuti emersi, nel quale sono riportati in forma ordinata e sintetica gli atti precedentemente descritti, unitamente alla ricostruzione catastale e urbanistica ampiamente sviluppata attraverso analisi, riscontri e riferimenti tecnici.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Quadro sinottico titoli di provenienza e ricostruzione catastale



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Formalità pregiudizievoli

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

1. TRASCRIZIONE del 22.02.2018 derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Registro Particolare 5275 Registro Generale 6533 emesso da TRIBUNALE - Repertorio 34764/2018 del 21.10.2017 sugli immobili siti nel comune di Castel Volturno e identificati catastalmente al foglio 49 particella 1285 subalterni 3, 4, 5, 6 a favore di Omissis e contro Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis

2. TRASCRIZIONE del 27.07.2018 derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Registro Particolare 20848 Registro Generale 26426 emesso da TRIBUNALE - Repertorio 0 del 19.04.2018 sugli immobili siti nel comune di Castel Volturno e identificati catastalmente al foglio 49 particella 1285 subalterni 3, 4, 5, 6 a favore di Omissis e Omissis e contro Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

; Omissis

; Omissis

3. TRASCRIZIONE del 03.12.2018 derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Registro Particolare 31240 Registro Generale 40163 emesso da TRIBUNALE - Repertorio 0 del 23.07.2018 sugli immobili siti nel comune di Castel Volturno e identificati catastalmente al foglio 49 particella 1285 subalterni 3, 4, 5, 6 a favore di Omissis , Omissis e Omissis e contro Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis ; Omissis

4. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE del 02.08.2024 derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Registro Particolare 3677 Registro Generale 31270 emesso da TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 207/2022 del 14.01.2022 per un importo totale comprensivo di capitale, interessi e spese, pari a € 60.000,00 sugli immobili siti nel comune di Castel Volturno e identificati catastalmente al foglio 49 particella 1285 subalterni 3, 4, 5, 6 a favore di Omissis e contro Omissis

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

per la piena ed intera proprietà;

5. TRASCRIZIONE del 21.11.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 35504 Registro Generale 44363 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024 sugli immobili siti nel comune di Castel Volturno e identificati catastalmente al foglio 49 particella 1285 subalterni 3, 4, 5, 6 contro Omissis

per la piena ed intera proprietà *(**cfr. Allegati J e K**)*

Circa le formalità di cui sopra ai punti 1), 2) e 3), a seguito di preliminari indagini, si rappresenta che il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con Sentenza n. 548/2025 pubbl. il 17/02/2025 **ha disposto la cancellazione della Domanda giudiziale n. 20848 del 27/07/2018 *(2)* e Domanda giudiziale n. 31240 del 03/12/2018 *(3)***.

Dalla sentenza n. 548/2025 non emerge la cancellazione della Domanda giudiziale n. 5275 del 22/02/2018 *(1)*. *(**cfr. Allegato K**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici 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. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.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.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Castel Volturno è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 16 gennaio 2025, con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 11 del 17 febbraio 2025, e successivi avvisi di rettifica n. 12 del 24 febbraio 2025 e n. 13 del 3 marzo 2025. Infine, con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 17 giugno 2021 è stato adottato il **Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)** e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 16 gennaio 2025.

L'art. 39 delle Norme di Tecniche di Attuazione, stabilisce che l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella *Tavola 84 H.5.6 - Zonizzazione* individua il fabbricato dove è inserito il cespite in ***Zona B (Urbanizzazione recente e consolidata)*** che, come riporta l'art. 43, *"comprende gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli aggregati di formazione prevalentemente recente". (fig. 86;* ***cfr. Alleg. F****)*

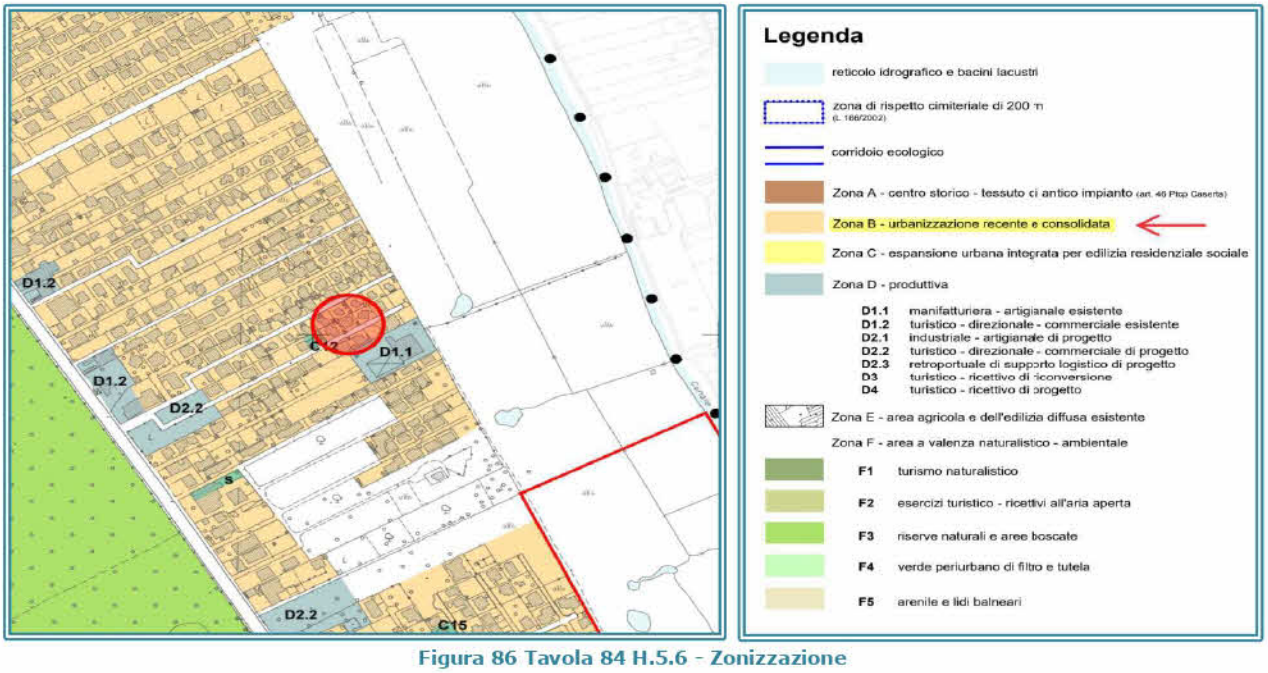


Figura 86 Tavola 84 H.5.6 - Zonizzazione

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

L'art.43 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona B stabilendo che per tali aree:

- sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali, direzionali, esercizi di vicinato, come definiti dalla normativa in materia, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
- è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma, mentre è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma, alla destinazione residenziale;
- Sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120, 121,129 e 140 del Ruec. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, compatibilmente ai dispositivi di vincolo presenti vigenti, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e delle distanze minime previste nella Zto B e senza incremento di Uia e nel rispetto dei seguenti indici e rapporti edilizi e urbanistici:
  - *Rut = 0,50 mq/mq*
  - *Rct = 0,40 mq/mq*
  - *Rp = 0,40 mq/mq*
  - *Spp = 0,10 mq/m3*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- *H = 10,50 m*
- *Dc = 5,00 m*
- *Df = 10,00 m*
- *Ds = 5,00 m;*

- Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Ai fini dell'espletamento del presente quesito, va tenuto conto del comma 9 art. 43 dove precisa che *"**l'incremento volumetrico di cui al presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria**";* e infine il comma 15 stabilisce che negli spazi scoperti, compatibilmente ai dispositivi di vincolo esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m.

A tal proposito è bene riportare le disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) dove l'art. 287 che regola la realizzazione delle tettoie, stabilisce che:

- ***Le tettoie sono realizzabili**, per un'altezza massima di 3,00 m, **esclusivamente in aderenza agli edifici,** utilizzando le murature perimetrali o mediante appoggio su pilastrini aventi una sporgenza massima non superiore a 1/3 della profondità dell'edificio computata perpendicolarmente alla muratura perimetrale di appoggio.*
- *È necessario il rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, a meno di sporgenze inferiori a 1,50 m.*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola 29 D.6 relativa ai "Dispositivi di vincoli" e le Tavole 23 D.3 e 24 D.3.1 relative al "Sistema delle protezioni e tutele" si evidenzia che il cespite non ricade in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico. Inoltre, dal **riscontro prot. n. 38886/2025 del 09.06.2025** dell'AREA 5 - URBANISTICA, DEMANIO, ABUSIVISMO E ATTIVITA' PRODUTTIVE, viene riportato che **il comparto territoriale ove sorge il fabbricato non risulta ricadere nell'ambito di zona sottoposta a vincoli di natura artistica, storica, archeologica (L. n. 1089/39), né paesistico ambientale (D. Lgs. n. 42/04), né idrogeologici (R. D. n. 3267/23),** inoltre con la Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 56 del 18/11/2002, **tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III classe del rischio sismico**, come riportato anche nella Tavola 23 D.3 "Sistema delle protezioni e tutele". *(figg. 87-89; **cfr. Allegati F e H**)*

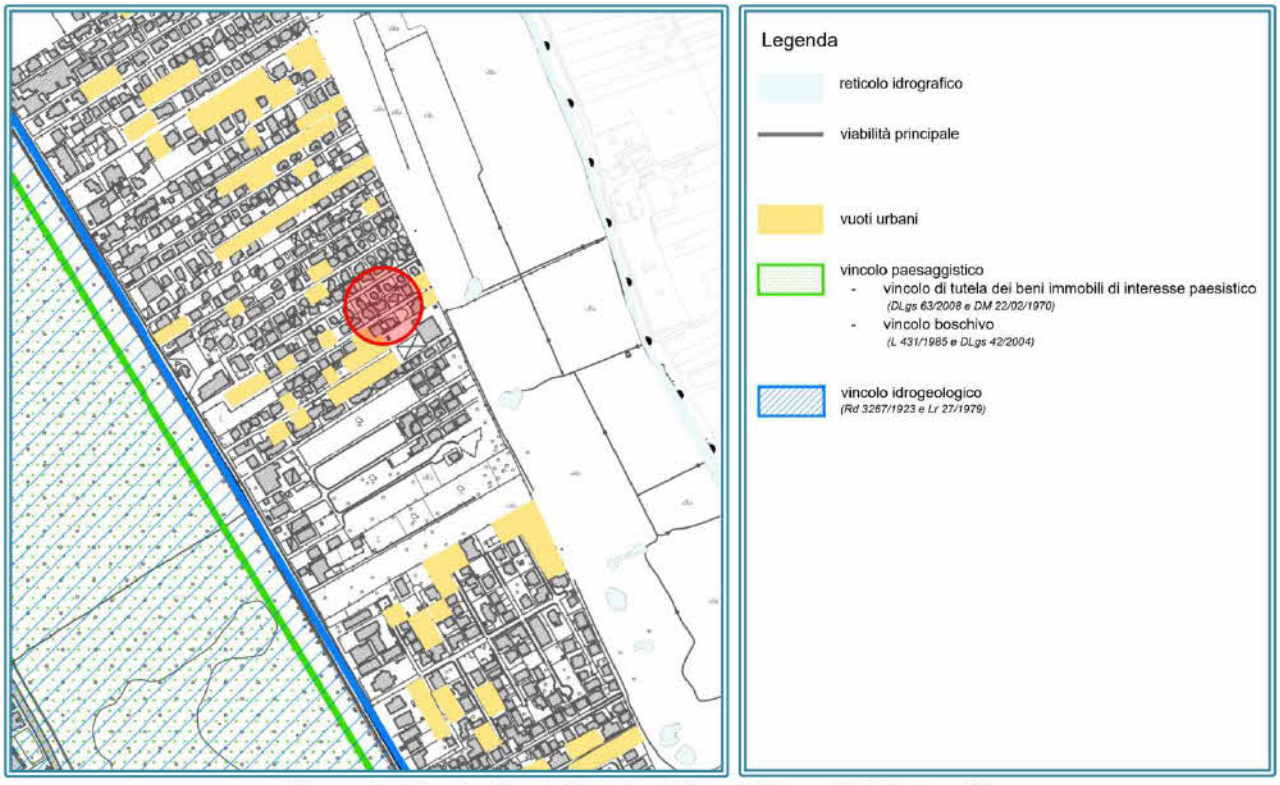


Figura 87 Estratto Tavola 29 D.6 relativa ai "Dispositivi di vincoli"

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

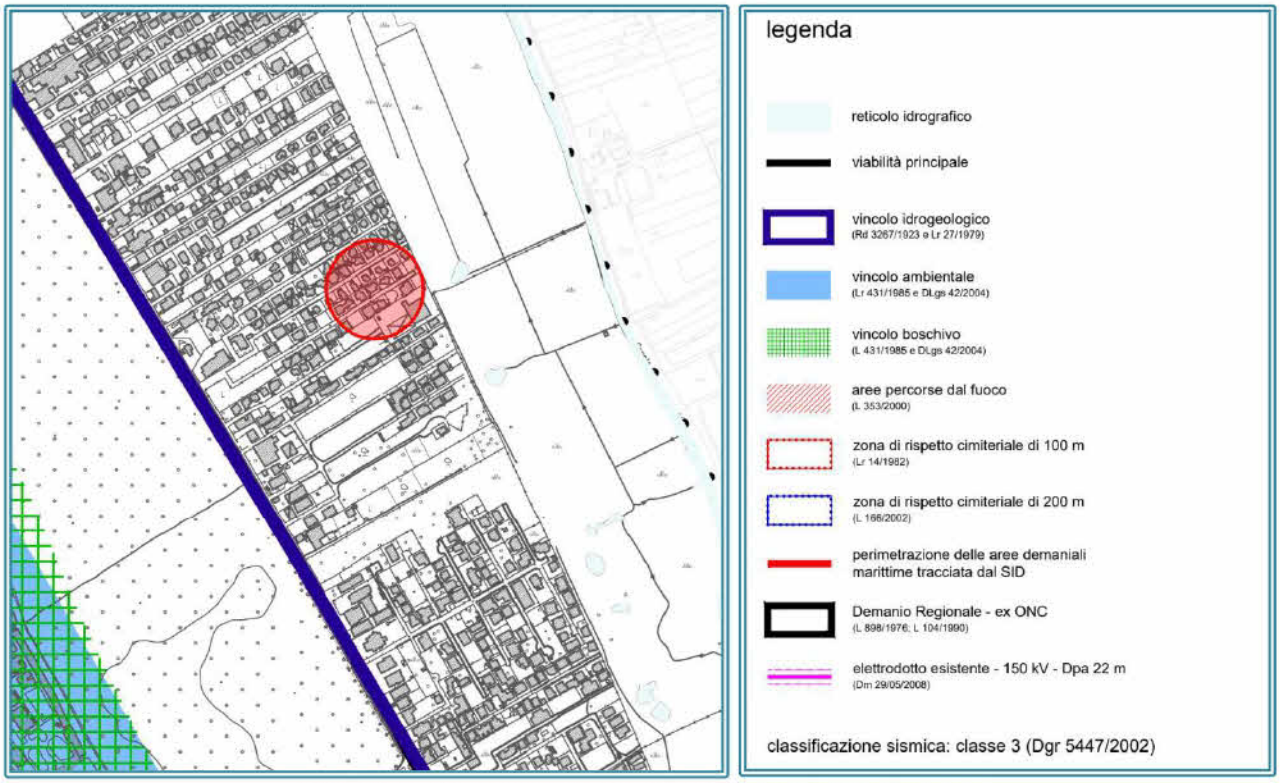


Figura 88 Estratto Tavola 23 D.3 Sistema delle protezioni e tutele



Figura 89 Estratto Tavola 24 D.3.1 Sistema delle protezioni e tutele

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **10 Aprile 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 25417/2025** al Comune di Castel Volturno e successivo sollecito effettuato in data **19 Maggio 2025** con istanza **prot. n. 33487/2025**, finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile. Con **riscontro prot. n. 38886/2025 del 09.06.2025**, è emerso che il fabbricato sito in Via Perugia n. 14 - 16 risulta realizzato in assenza di licenza edilizia e che successivamente è stata presentata **istanza di condono edilizio - prot. n. 28832 del 29.09.1986 - n. progressivo 0200846504 - PRATICA n. 8104/UT,** ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali effettuato dall'esperto in data **21 maggio 2025**, è stato rinvenuto il **fascicolo della pratica di condono n. 8104/1986**, contenente la seguente documentazione:

- Domanda di sanatoria per opere abusive ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 – prot. n. 28832 del 29.09.1986, presentata dal sig. Omissis ;
- Integrazione alla domanda di condono edilizio - prot. n. 019831 dell'01.06.1999 - con elaborati grafici e relazione tecnica descrittiva;
- Certificazione del 21.01.2014 del funzionario responsabile dell'ufficio condono edilizio del comune di Castel Volturno, con determinazione in via provvisoria dell'importo dell'oblazione di lire 11.667.800 con copia dei versamenti di 3 rate:
  i. Rata di Lire 3.889.300, versata con Bollettino Postale n. 480 del 26.09.1986;
  ii. Rata di Lire 4.019.000, versata con Bollettino Postale n. 290 del 26.01.1987;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

iii. Rata di lire 4.408.000, versata con Bollettino Postale n. 085 del 26.01.1988;

- Richiesta documentazione integrativa prot. n. 12282 del 03.03.2016;

Inoltre, il CTU ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativo che per posizione catastale, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), l'ufficio preposto fa sapere che **dall'anno 2012 ad oggi non risultano ordinanze di demolizione emesse a carico del debitore riferite all'immobile in oggetto**. Inoltre, in merito a ciò, sempre dal Riscontro AREA 5 - URBANISTICA, DEMANIO, ABUSIVISMO E ATTIVITA' PRODUTTIVE - prot. n. 38886/2025 del 09.06.2025 – viene precisato che non è stato possibile estendere la ricerca ad un periodo antecedente.

La ricerca non ha prodotto ulteriore documentazione, oltre a quanto già indicato. Tuttavia, la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea a ricostruire lo stato dei luoghi e per individuare le opere realizzate in difformità. *(figg. 90-93; **cfr. Allegati G e H**)*

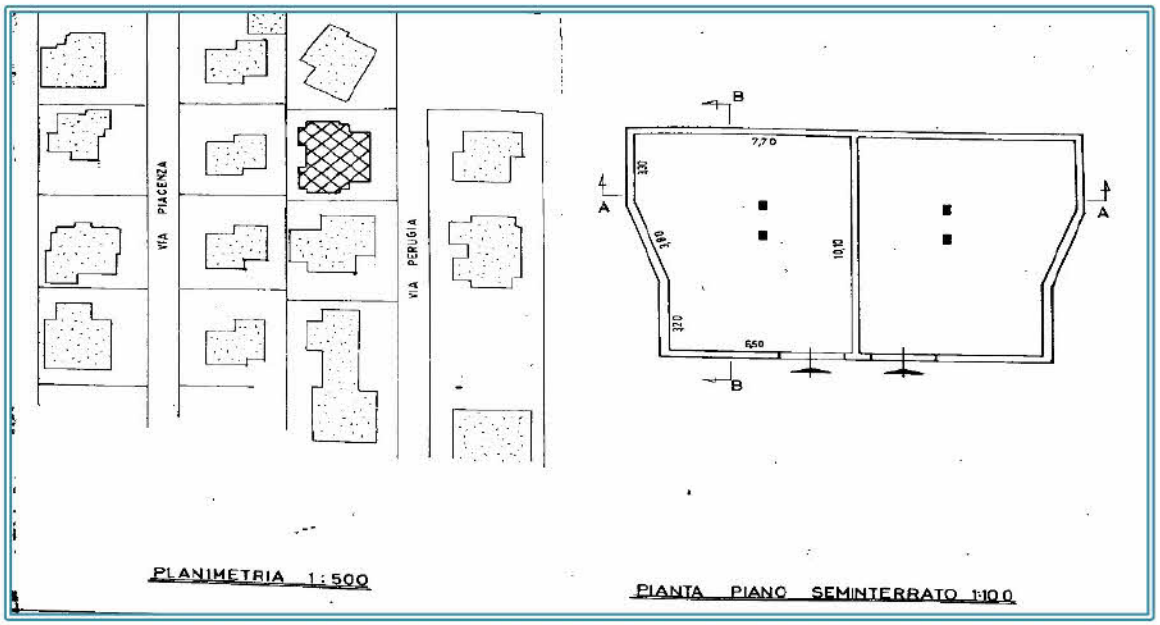


Figura 90 Planimetria inquadramento e pianta piano seminterrato – estratto dal fascicolo pratica di condono n. 8104/86

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

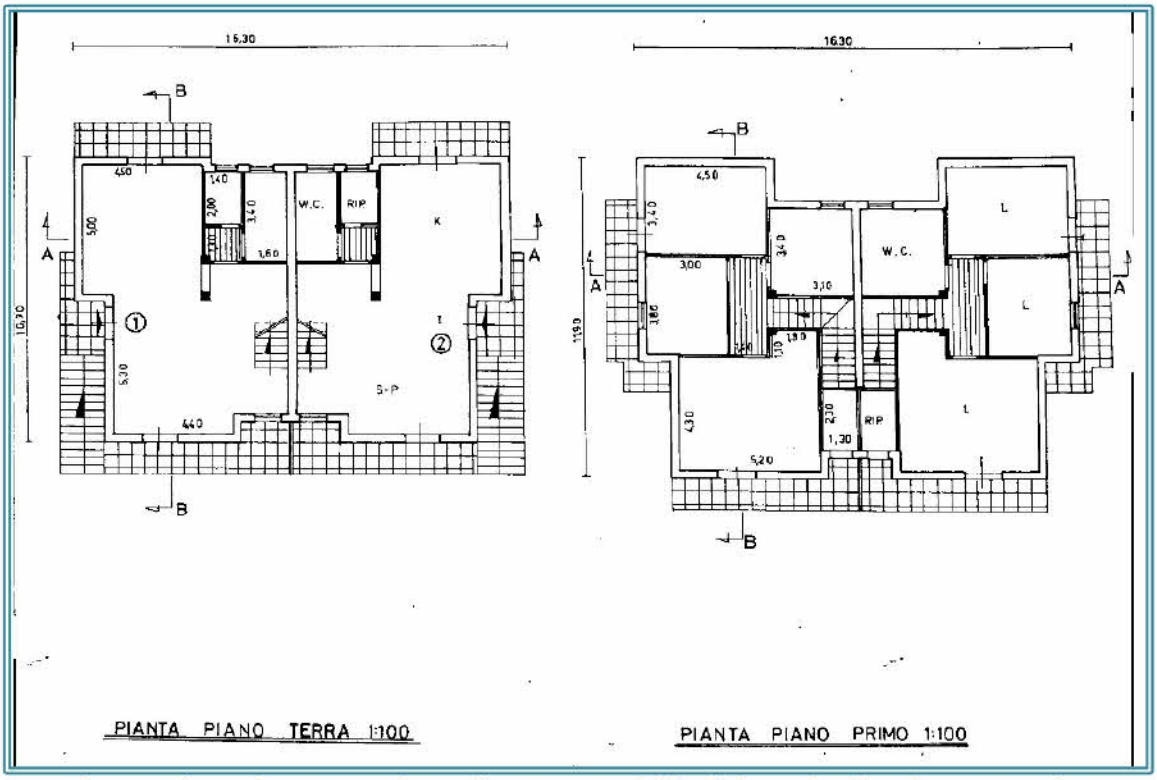


Figura 91 Pianta piano terra e piano primo – estratto dal fascicolo pratica di condono n. 8104/86

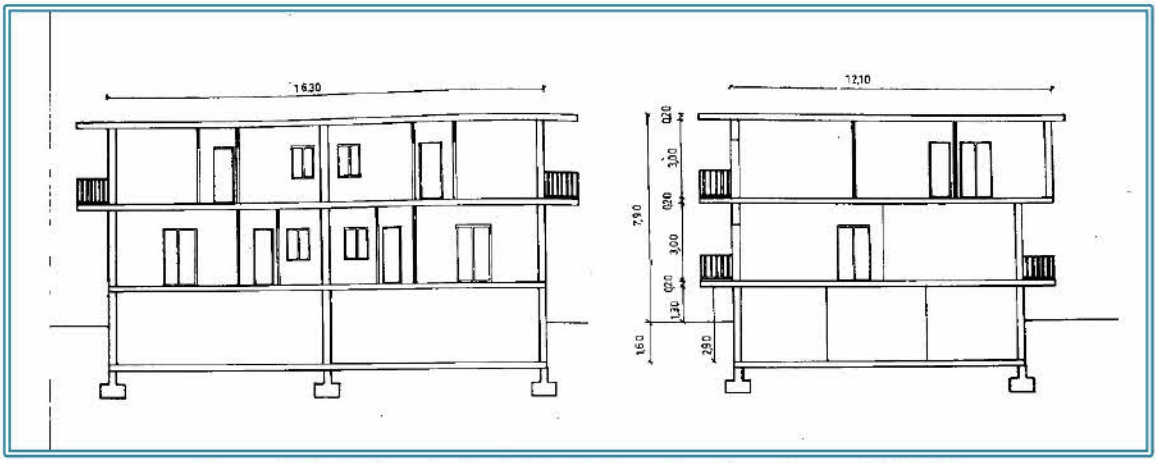


Figura 92 Sezioni – estratto dal fascicolo pratica di condono n. 8104/86



Figura 93 Prospetti – estratto dal fascicolo pratica di condono n. 8104/86

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Dalla documentazione acquisita risulta che **la pratica di condono edilizio n. 8104 è attualmente pendente**, in quanto, ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dalla documentazione da integrare, **non risulta effettuato il versamento per il pagamento degli oneri concessori e il pagamento dei diritti di segreteria**, oltre alla redazione della legenda plano-volumetrica, il calcolo analitico dell'oblazione e il certificato di idoneità statica con marca da bollo.

Come precedentemente illustrato, **sono state versate esclusivamente le tre rate dell'oblazione**, per un importo complessivo pari a Lire 12.316.300 (corrispondenti a € 6.360,84). Tali versamenti sono stati eseguiti in riferimento a un importo provvisorio indicato pari a Lire 11.667.800 (€ 6.025,92), il quale **risulta erroneamente determinato**, in quanto parte dell'oblazione è stata calcolata tenendo conto dell'agevolazione "prima casa", non spettante nel caso in esame. Si precisa, inoltre, che la differenza tra quanto versato e l'importo provvisorio determinato, risulta comprensiva di interessi, ma **non tiene conto degli oneri concessori, né dei diritti di segreteria che, pertanto, risultano da versare.**

Preso atto di quanto appena evidenziato in merito agli importi legati alla procedura di condono, il CTU procederà nei passaggi che seguono, al calcolo esatto degli obblighi economici tuttora residui, sulla base della documentazione agli atti e delle superfici oggetto di istanza, che secondo lo schema allegato alla domanda di condono, la superficie complessiva è pari a 329,38 m². Si dà ora corso alla determinazione dell'importo corretto dell'oblazione dovuta, nonché alla quantificazione del contributo degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, calcolando altresì gli interessi legali maturati dal 1982 ad oggi sui valori non ancora corrisposti.

Gli importi così accertati, saranno, in fase di valutazione dei singoli cespiti, detratti in misura proporzionale dal valore dei singoli lotti oggetto di stima. Inoltre, sempre in fase di

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

stima dei cespiti, si terrà conto dello stato non definito della pratica di condono edilizio, procedendo ad applicare uno specifico coefficiente decurtativo "*vizi del bene*".

Calcolo dell'oblazione

In base alle disposizioni comunali applicabili alla presente istanza di condono edilizio, l'oblazione dovuta viene determinata in misura pari a 36.000 Lire/m². A tale importo si andrà ad aggiungere una maggiorazione del 12% a titolo di penale, prevista per le regolarizzazioni urbanistiche effettuate oltre i termini originari stabiliti dal legislatore. Tenuto conto che la superficie complessiva oggetto di sanatoria, calcolata come somma tra la superficie utile abitativa e il 60% della superficie non residenziale, risulta pari a 329,38 m², si procederà a quantificazione l'oblazione dovuta, secondo la formula di seguito riportata:

$$Oblazione = (Misura\ dell'oblazione + Aggiunta\ di\ penale\ del\ 12\%) \times Superficie\ Complessiva\ (Sc)$$

Dove:

- *Misura dell'oblazione = 36.000 Lire/m²*
- *Penale del 12% = 36.000 Lire/m² x 12% = 4.320 Lire/m²*
- *Superficie complessiva (Sc) = Superficie utile + 60% SNR = 329,38 m²*

Si ottiene quindi che **l'oblazione è pari a 15.699.802 Lire, vale a dire € 8.108,27**:

$$Oblazione = (36.000 + 4.320) \times\ 329{,}38\ m^2 = Lire\ 15.699.802 = €\ 8.108{,}27$$

Considerato che risulta già corrisposto un importo a titolo di oblazione pari a Lire 12.316.300, corrispondenti a € 6.360,84 e pertanto, l'oblazione residua, da intendersi quale differenza tra quanto dovuto e quanto già versato, ammonta a Lire 3.383.502, equivalenti a € 1.747,43. In relazione a tale importo non ancora corrisposto, si è proceduto al calcolo

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

degli interessi legali maturati a decorrere dall'anno 1982 fino alla data odierna, applicando le aliquote annuali vigenti pro tempore in regime di interesse semplice. L'ammontare complessivo di tali interessi risulta pari a € 2.925,33, determinando così un **importo residuo dovuto a titolo di oblazione, comprensivo della quota maturata per interessi legali, pari a € 4.672,76 (Quattromilaseicentosettatadue/76).** Tale importo sarà detratto, in sede di valutazione, dal valore dei singoli lotti in misura proporzionale.

Calcolo degli oneri concessori *(costo di costruzione art. 8 legge 28 gennaio 1977 – D.M. 10 maggio 1977)*

Ai fini della determinazione degli oneri concessori[1] afferenti la presente pratica di condono edilizio, si prende come riferimento il costo base che risulta essere pari a € 65,20/m², come da disposizioni comunali vigenti all'epoca della presentazione dell'istanza. Tenuto conto che la superficie complessiva già individuata risulta pari a 329,38 m², e che il coefficiente di zona corrispondente all'area *"Lato Monte"*, dove è ubicato il fabbricato oggetto di sanatoria, è pari al 7%, si procede ora alla quantificazione dell'importo dovuto a titolo di contributo sul costo di costruzione, come da formula di seguito esposta:

$$Contributo\ costo\ di\ costruzione = Costo\ base \times Sc \times Coefficiente\ di\ zona$$

Dove:

- *Costo base = 76,70 €/m² x 0,85 = 65,20 €/m²*
- *Superficie complessiva (Sc) = Superficie utile + 60% SNR = 329,38 m²*
- *Coefficiente di zona = Asse Domitiana ad est (Lato terra/monte) = 7%*

[1] per "oneri concessori" si intende esclusivamente il contributo sul costo di costruzione determinato ai sensi della normativa urbanistica vigente, con esclusione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La dicitura è utilizzata in coerenza con la terminologia comunale riportata negli allegati istruttori, in particolare con riferimento all'Allegato 1 – Contributi di concessione, istanza di condono edilizio avanzata ai sensi della Legge 47/85.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Si ottiene quindi che **gli oneri concessori sono pari a € 1.503,29**:

$$Contributo\ costo\ di\ costruzione = € 65{,}20 \times 329{,}38\ m^2 \times Coeff.\ zona\ 7\% = € 1.503{,}29$$

In relazione all'importo appena quantificato, si è proceduto al calcolo degli interessi legali maturati a decorrere dall'anno 1982 fino alla data odierna, applicando le aliquote annuali vigenti pro tempore in regime di interesse semplice. L'ammontare complessivo di tali interessi risulta pari a € 2.637,47, determinando così un **importo dovuto a titolo di oneri concessori, comprensivo della quota maturata per interessi legali, pari a € 4.140,76 (Quattromilacentoquaranta/76).** Tale importo sarà detratto, in sede di valutazione, dal valore dei singoli lotti in misura proporzionale.

Calcolo dei diritti di segreteria

In base alle disposizioni comunali vigenti, l'importo da corrispondere a titolo di diritti di segreteria è compreso tra un minimo di € 260,56 e un massimo di € 516,56. In assenza di specifiche indicazioni istruttorie di carattere derogatorio, si assumerà quale riferimento il valore massimo previsto, pari a € 516,56, cui si aggiungeranno gli interessi legali maturati dal 1982 fino alla data odierna, determinati secondo le aliquote vigenti pro tempore, in regime di interesse semplice. Tali interessi ammontano complessivamente a € 926,28, generando un **importo totale dovuto per i diritti di segreteria, comprensivo della quota maturata per interessi legali, pari a € 1.442,84 (Millequattrocento quarantadue/84).**

Tale importo sarà detratto, in sede di valutazione, dal valore dei singoli lotti in misura proporzionale.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Difformità edilizie riscontrate

LOTTO 1

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla pratica di condono n. 8104/85 sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

a. Un **ampliamento di volumetria** della zona ingresso, sulla superficie occupata dal pianerottolo della scala d'ingresso, con una **lieve riduzione di superficie** per la demolizione di un prolungamento del pianerottolo verso nord e con una **variazione del prospetto ovest,** conseguente allo spostamento della porta di ingresso dalla posizione originaria a destra (per chi sale) a una collocazione frontale rispetto alla rampa di scale;

b. Un **ampliamento di volumetria** nella zona soggiorno, realizzato mediante avanzamento della parete perimetrale verso il balcone1, fino a coincidere con la parete esistente;

c. una **variazione del prospetto sud**, per la rimozione della finestra originariamente presente nel soggiorno;

d. un **ampliamento di volumetria**, mediante chiusura del balcone della cucina e realizzazione del vano scala1 di collegamento al piano seminterrato, con **variazione del prospetto nord** consistente nella sostituzione del balcone con una finestra di dimensioni maggiori;

e. una **variazione della distribuzione interna**, per l'ampliamento della luce della porta tra disimpegno e ripostiglio1 e la realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno e cucina, comprensiva di apertura;

f. la **demolizione parziale** del primo tratto di gradini della scala d'ingresso, riferito ai gradini iniziali posti alla base della rampa;

g. la **realizzazione di una tettoia** sul cortile esterno (sub. 1); (*fig. 94; **cfr. Alleg. E***)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Al piano primo:

h. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione della parete che delimita la cabina armadio;

i. la **riduzione della superficie** del balcone2 conseguente alla demolizione parziale del solaio originario; *(fig. 95; **cfr. Allegato E**)*

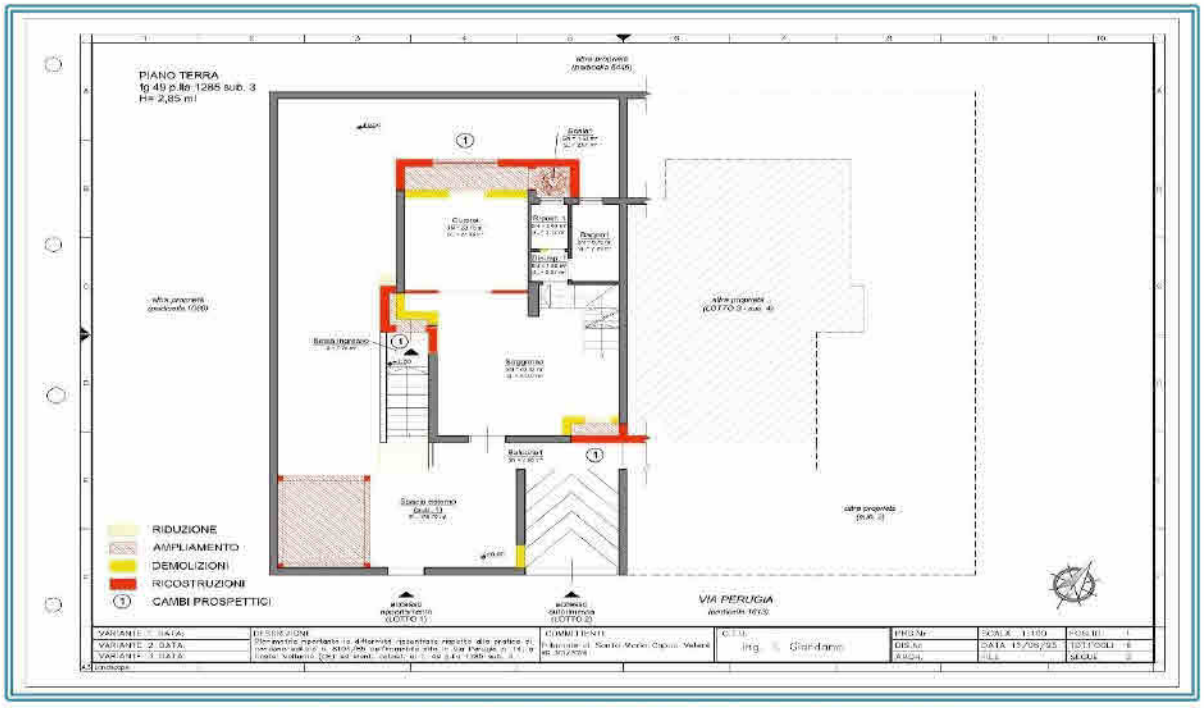


Figura 94 Schema difformità urbanistiche piano terra (LOTTO 1)

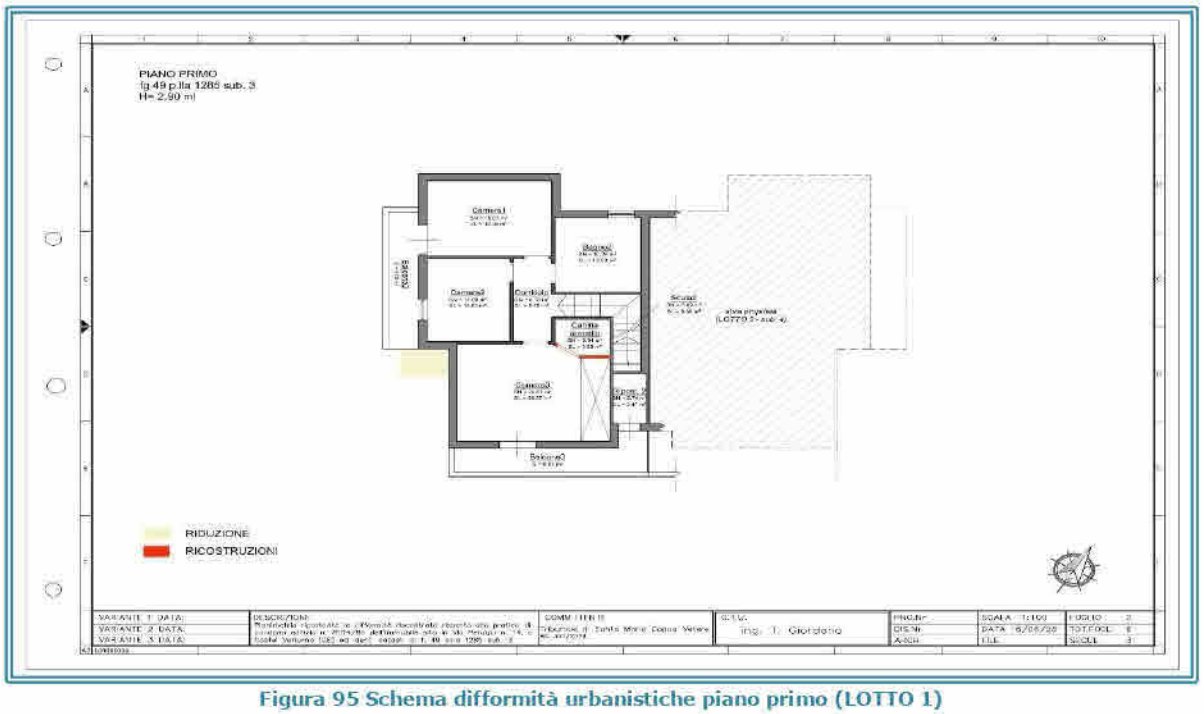


Figura 95 Schema difformità urbanistiche piano primo (LOTTO 1)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti a), b), c) e d), dovranno essere oggetto di interventi di ripristino, in quanto non conformi ai grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 8104. Tali difformità dovranno necessariamente essere eliminate, in quanto in contrasto con l'art. 43 comma 9 delle NTA precedentemente analizzato e di conseguenza la loro permanenza preclude il rilascio del titolo autorizzativo. Tale condizione ostativa si estende anche alla difformità di cui al punto g), in contrasto con l'art. 287 del RUEC, che, come riportato in precedenza, le tettoie sono realizzabili esclusivamente in aderenza agli edifici utilizzando le murature perimetrali.

In merito alle difformità di cui ai punti e) e h) seppur trattandosi di "opere di minore entità" — riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e opere interne prive di impatto volumetrico o planivolumetrico (non determinano aumento di superficie utile né alterano la sagoma o i prospetti dell'edificio) e in ogni caso rispettose dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza — in un contesto ove l'edificio non sia oggetto di procedura di condono pendente queste si considerano sanate a tutti gli effetti decorso un termine di 10 anni dall'ultimazione dei lavori o in ogni caso è sempre possibile richiedere la regolarizzazione dei suddetti abusi, ai sensi dell'Art. 37 del Dpr 380/2001 e smi (aggiornato alla Legge 105/2024 "Salva Casa"), con il pagamento delle sanzioni previste. *(RUEC - Art. 204 comma 1 e 2 - Abusi edilizi di minore entità)*.

Tuttavia, la normativa vigente stabilisce che *"le opere per le quali sia stata presentata istanza di PdiC in sanatoria, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, ex art. 13 della legge 47/1985, e smi, possono essere oggetto di intervento solo dopo aver conseguito il relativo provvedimento amministrativo in sanatoria". (RUEC - Art. 177 comma 3 e 4 - Opere e interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi)*.

Questo implica che, in presenza di una pratica di condono edilizio pendente, come il caso in questione, la cui istruttoria è finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, qualsiasi ulteriore intervento, anche relativo a difformità minori, risulta

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

subordinato all'ottenimento del provvedimento di sanatoria principale, di fatti "*i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni*". *(Norme tecniche di attuazione - Art. 93 comma 2 – Norme finali).*

In definitiva, **la presenza di una domanda di condono pendente potrebbe comportare che l'amministrazione comunale decida di sospendere o condizionare l'istruttoria e il rilascio della sanatoria per le difformità minori alla preventiva definizione del condono principale**, al fine di avere un quadro completo e unitario della legittimità dell'immobile, pertanto anche per le difformità di cui ai punti e) e h), si procederà al ripristino delle opere.

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata all'istanza di condono è stato quantificato in **€ 13.981,02 (Tredicimilanovecentottantuno/02)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025. Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. *(**cfr. Allegato S**).*

Relativamente alla difformità di cui al punto f), si ritiene trattarsi di un errore grafico presente nella pianta del piano terra, in quanto da riscontro effettuato sul prospetto laterale, allegato alla domanda di condono edilizio, risulta correttamente rappresentata la scala. Pertanto, non si configura come una difformità edilizia, bensì come una discordanza grafica che dovrà essere oggetto di rettifica in fase di finalizzazione della pratica.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Infine, in merito alla difformità di cui al punto i), trattandosi di una riduzione di superficie e non di un ampliamento, potrà essere oggetto di integrazione senza pregiudicare il rilascio del titolo autorizzativo relativo alla domanda di condono edilizio in essere. A tal proposito il CTU stima un costo tecnico-amministrativo per l'integrazione degli elaborati grafici inerente alla pratica di condono pendente, pari a **€ 1.000,00 (Mille/00)**.

Si evidenzia inoltre, che il Comune ha richiesto, con nota prot. n. 12282 del 03.03.2016, oltre al versamento degli oneri, anche l'acquisizione di documentazione integrativa ai fini della prosecuzione dell'istruttoria urbanistico-edilizia. In particolare, risultano da produrre i seguenti elaborati, estesi all'intero fabbricato:

- Legenda plano-volumetrica e calcolo analitico dell'oblazione;
- Certificato di idoneità statica, munito di marca da bollo;

Tali documenti costituiscono adempimenti necessari per la definizione della pratica di condono pendente, per cui il CTU stima un costo, per la redazione e presentazione della documentazione richiesta, pari a **€ 4.000,00 (Quattromila/00)**, che sarà detratto in misura equa dal valore di ciascun lotto, con un importo pari a **€ 1.000,00 (Mille/00)** riferito al singolo cespite.

Infine, come evidenziato, la pratica di condono edilizio n. 8104/1986 risulta tuttora in fase di definizione, in quanto **non sono stati versati gli importi dovuti,** che sulla base del calcolo effettuato dal CTU in precedenza, ha determinato un importo complessivo da versare, comprensivo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed interessi, pari a **€ 10.256,36 (diecimiladuecentocinquantasei/36)**, che sarà detratto, in sede di valutazione, in misura proporzionale al valore stimato dei singoli lotti.

Si precisa, inoltre, che tale importo potrà essere oggetto di maggiorazione da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione all'eventuale aggiornamento degli oneri o all'applicazione di sanzioni accessorie.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Tenendo conto delle osservazioni finora evidenziate, **sarà applicato un opportuno coefficiente decurtativo per "vizi del bene"**, al fine di rettificare il valore di stima in considerazione della presenza di difformità edilizie oggetto di procedura di regolarizzazione non ancora definita.

Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria costituisce infatti un elemento valutativo rilevante, in quanto in assenza di un formale provvedimento di accoglimento dell'istanza di condono, introducono margini di incertezza in merito ai tempi, alle modalità e agli eventuali oneri connessi al completamento dell'iter di sanatoria, con effetti potenzialmente negativi sulla commerciabilità e sull'attrattività del bene sul mercato.

LOTTO 2

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla pratica di condono n. 8104/85 sono emerse le seguenti difformità:

a. Un **ampliamento di volumetria** per la realizzazione del vano scala di collegamento al piano terra;

b. una **variazione dei prospetti nord ed ovest**, per la realizzazione di finestre non presenti nella configurazione originaria;

c. una **variazione della distribuzione interna**, mediante realizzazione di pareti divisorie finalizzate alla suddivisione dell'unità in tre ambienti, di cui due comunicanti tramite porta interna e il terzo dotato di accesso autonomo, con conseguente **variazione del prospetto sud;**

d. Un'**area di terreno asportata** per la realizzazione di un passaggio pavimentato, parallelo alla parete del fabbricato, collocando un accesso indipendente al locale adiacente al box; (*fig. 96; **cfr. Allegato E***)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

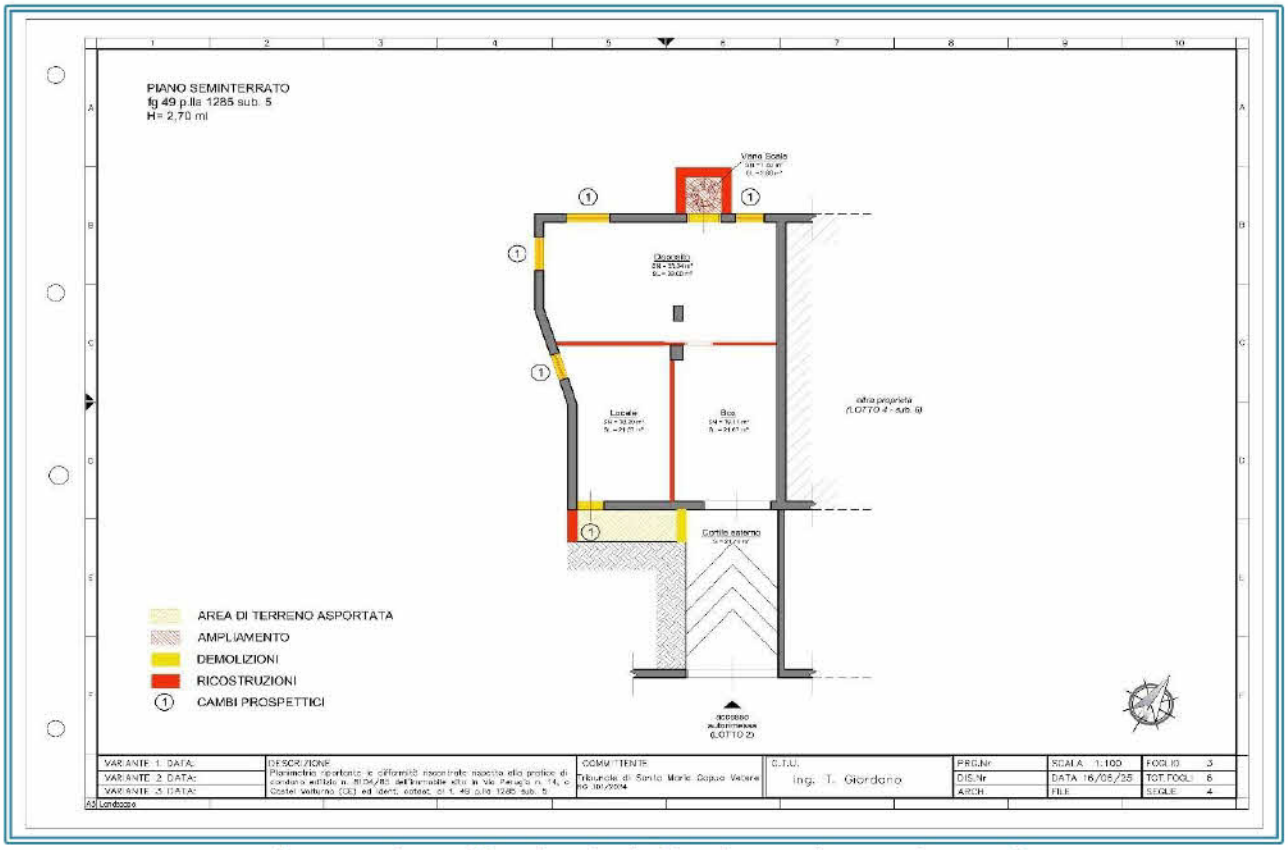


Figura 96 Schema difformità urbanistiche piano seminterrato (LOTTO 2)

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti a), b), c) e d), dovranno essere oggetto di interventi di ripristino, in quanto non conformi ai grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 8104.

Tali difformità dovranno necessariamente essere eliminate, in quanto in contrasto con l'art. 43 comma 9 delle NTA, precedentemente analizzato, e di conseguenza la loro permanenza preclude il rilascio del titolo autorizzativo *(NTA: Art. 93 comma 2 – Norme finali; RUEC: Art. 204 comma 1 e 2 - Abusi edilizi di minore entità e Art. 177 comma 3 e 4).*

In definitiva, **la presenza di una domanda di condono pendente potrebbe comportare che l'amministrazione comunale decida di sospendere o condizionare l'istruttoria e il rilascio della sanatoria per le difformità minori alla preventiva definizione del condono principale**, al fine di avere un quadro completo e unitario della legittimità dell'immobile, pertanto anche per le difformità di cui ai punti c), si procederà al ripristino delle opere.

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata all'istanza di condono è stato quantificato in **€ 3.636,38 (Tremilaseicentotrentasei/38)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025. Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in **€ 2.000,00 (Duemila/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. *(**cfr. Allegato S**)*.

Come evidenziato precedentemente, il Comune ha richiesto, con nota prot. n. 12282 del 03.03.2016, oltre al versamento degli oneri, anche l'acquisizione di documentazione integrativa ai fini della prosecuzione dell'istruttoria urbanistico-edilizia. In particolare, risultano da produrre i seguenti elaborati, estesi all'intero fabbricato:

- Legenda plano-volumetrica e calcolo analitico dell'oblazione;
- Certificato di idoneità statica, munito di marca da bollo;

Tali documenti costituiscono adempimenti necessari per la definizione della pratica di condono pendente, per cui il CTU stima un costo, per la redazione e presentazione della documentazione richiesta, pari a **€ 4.000,00 (Quattromila/00)**, che sarà detratto in misura equa dal valore di ciascun lotto, con un importo pari a **€ 1.000,00 (Mille/00)** riferito al singolo cespite.

Infine, come riportato in precedenza, la pratica di condono edilizio n. 8104/1986 risulta tuttora in fase di definizione, in quanto **non sono stati versati gli importi dovuti,** che sulla base del calcolo effettuato dal CTU in precedenza, ha determinato un importo complessivo da versare, comprensivo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

interessi, pari a **€ 10.256,36 (diecimiladuecentocinquantasei/36)**, che sarà detratto, in sede di valutazione, in misura proporzionale al valore stimato dei singoli lotti.

Si precisa, inoltre, che tale importo potrà essere oggetto di maggiorazione da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione all'eventuale aggiornamento degli oneri o all'applicazione di sanzioni accessorie.

Tenendo conto delle osservazioni finora evidenziate, **sarà applicato un opportuno coefficiente decurtativo per "vizi del bene"**, al fine di rettificare il valore di stima in considerazione della presenza di difformità edilizie oggetto di procedura di regolarizzazione non ancora definita. Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria costituisce infatti un elemento valutativo rilevante, in quanto in assenza di un formale provvedimento di accoglimento dell'istanza di condono, introducono margini di incertezza in merito ai tempi, alle modalità e agli eventuali oneri connessi al completamento dell'iter di sanatoria, con effetti potenzialmente negativi sulla commerciabilità e sull'attrattività del bene sul mercato.

LOTTO 3

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla pratica di condono n. 8104/85 sono emerse le seguenti difformità:

Al piano terra:

a. Un **ampliamento di volumetria** della zona ingresso, sulla superficie occupata dal pianerottolo della scala d'ingresso, con una **lieve riduzione di superficie** per la demolizione di un prolungamento del pianerottolo verso nord e con una **variazione del prospetto est,** conseguente allo spostamento della porta di ingresso dalla posizione originaria a sinistra (per chi sale) a una collocazione frontale rispetto alla rampa di scale;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

b. Un **ampliamento di volumetria** nella zona soggiorno, realizzato mediante avanzamento della parete perimetrale verso il balcone1, fino a coincidere con la parete esistente;

c. una **variazione del prospetto sud**, per la rimozione della finestra originariamente presente nel soggiorno;

d. un **ampliamento di volumetria**, mediante chiusura del balcone della cucina e realizzazione del vano scala1 di collegamento al piano seminterrato, con **variazione del prospetto nord** consistente nella sostituzione del balcone con una finestra di dimensioni maggiori;

e. una **variazione della distribuzione interna**, per una diversa configurazione del bagno1 e del ripostiglio1, oltre alla realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno e cucina, comprensiva di apertura;

f. la **demolizione parziale** del primo tratto di gradini della scala d'ingresso, riferito ai gradini iniziali posti alla base della rampa;

g. la **diversa conformazione** dei primi gradini della scala interna per accedere al piano primo;

h. la **realizzazione di una tettoia** sul cortile esterno (sub. 2); (*fig. 97; **cfr. Allegato E**)*

Al piano primo:

i. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione della parete che delimita la cabina armadio;

j. la **realizzazione di una tettoia** a copertura della scala esterna di accesso al fabbricato. *(fig. 98; **cfr. Allegato E**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

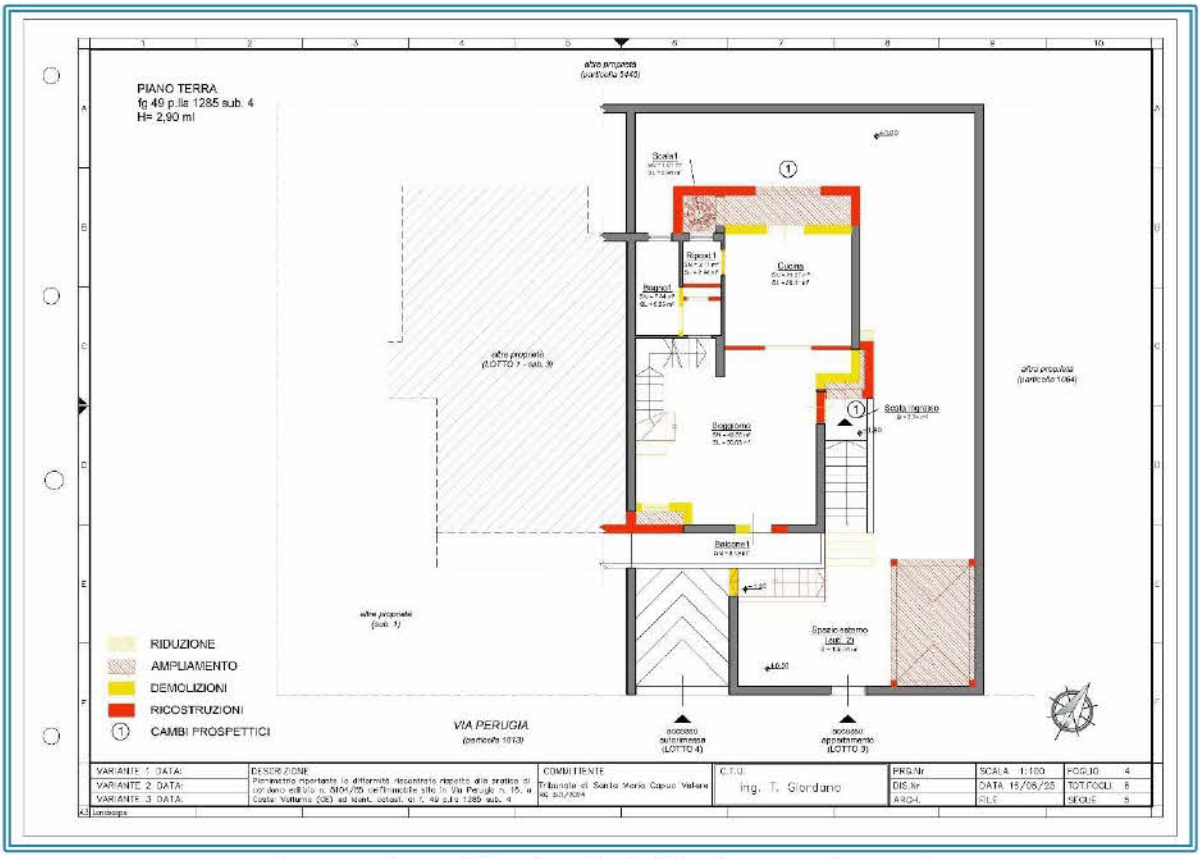


Figura 97 Schema difformità urbanistiche piano terra (LOTTO 3)

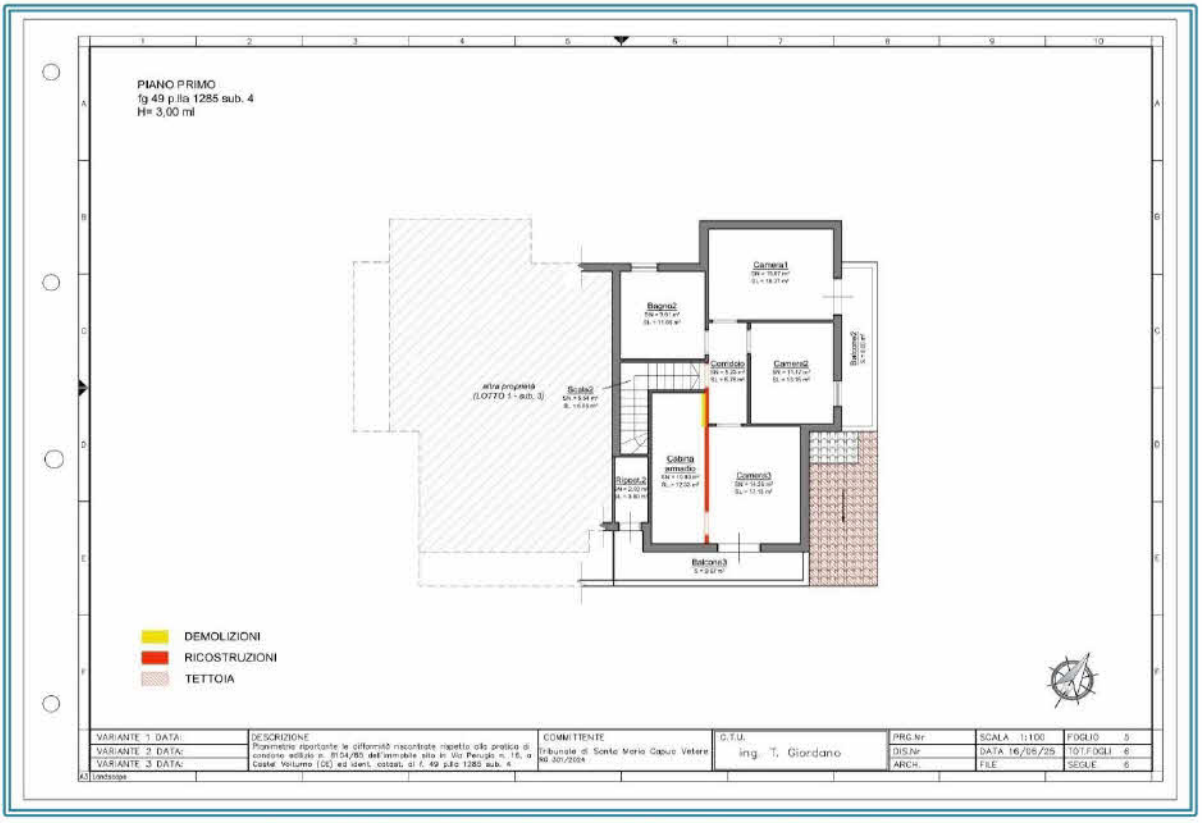


Figura 98 Schema difformità urbanistiche piano primo (LOTTO 3)

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti a), b), c) e d), dovranno essere oggetto di interventi di ripristino, in quanto non conformi ai grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 8104. Tali difformità dovranno necessariamente essere eliminate, in quanto in contrasto con l'art. 43 comma 9 delle NTA precedentemente analizzato e di conseguenza la loro permanenza preclude il rilascio del titolo autorizzativo. Tale condizione ostativa si estende anche alla difformità di cui al punto h) e j), in contrasto con l'art. 287 del RUEC, che, come riportato in precedenza, le tettoie sono realizzabili esclusivamente in aderenza agli edifici utilizzando le murature perimetrali, ed è inoltre necessario il rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, a meno di sporgenze inferiori a 1,50 m.

In merito alle difformità di cui ai punti e), g) e i) seppur trattandosi di "opere di minore entità", così come dettagliato in precedenza *(NTA: Art. 93 comma 2 – Norme finali; RUEC: Art. 204 comma 1 e 2 - Abusi edilizi di minore entità e Art. 177 comma 3 e 4)*, **la presenza di una domanda di condono pendente potrebbe comportare che l'amministrazione comunale decida di sospendere o condizionare l'istruttoria e il rilascio della sanatoria per le difformità minori alla preventiva definizione del condono principale**, al fine di avere un quadro completo e unitario della legittimità dell'immobile, pertanto si procederà al ripristino delle opere.

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata all'istanza di condono è stato quantificato in **€ 18.058,52 (Diciottomilacinquantotto/52)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025. Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. *(**cfr. Allegato S**).*

Relativamente alla difformità di cui al punto f), si ritiene trattarsi di un errore grafico presente nella pianta del piano terra, in quanto da riscontro effettuato sul prospetto laterale, allegato alla domanda di condono edilizio, risulta correttamente rappresentata la scala. Pertanto, non si configura come una difformità edilizia, bensì come una discordanza grafica che dovrà essere oggetto di rettifica in fase di finalizzazione della pratica. A tal proposito il CTU stima un costo tecnico-amministrativo per l'integrazione degli elaborati grafici inerente alla pratica di condono pendente, pari a **€ 700,00 (Settecento/00)**.

Come evidenziato precedentemente, il Comune ha richiesto, con nota prot. n. 12282 del 03.03.2016, oltre al versamento degli oneri, anche l'acquisizione di documentazione integrativa ai fini della prosecuzione dell'istruttoria urbanistico-edilizia. In particolare, risultano da produrre i seguenti elaborati, estesi all'intero fabbricato:

- Legenda plano-volumetrica e calcolo analitico dell'oblazione;
- Certificato di idoneità statica, munito di marca da bollo;

Tali documenti costituiscono adempimenti necessari per la definizione della pratica di condono pendente, per cui il CTU stima un costo, per la redazione e presentazione della documentazione richiesta, pari a **€ 4.000,00 (Quattromila/00)**, che sarà detratto in misura equa dal valore di ciascun lotto, con un importo pari a **€ 1.000,00 (Mille/00)** riferito al singolo cespite.

Infine, come riportato in precedenza, la pratica di condono edilizio n. 8104/1986 risulta tuttora in fase di definizione, in quanto **non sono stati versati gli importi dovuti,** che sulla base del calcolo effettuato dal CTU in precedenza, ha determinato un importo complessivo da versare, comprensivo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed interessi, pari a **€ 10.256,36 (diecimiladuecentocinquantasei/36)**, che sarà detratto, in sede di valutazione, in misura proporzionale al valore stimato dei singoli lotti.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Si precisa, inoltre, che tale importo potrà essere oggetto di maggiorazione da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione all'eventuale aggiornamento degli oneri o all'applicazione di sanzioni accessorie.

Tenendo conto delle osservazioni finora evidenziate, **sarà applicato un opportuno coefficiente decurtativo per "vizi del bene"**, al fine di rettificare il valore di stima in considerazione della presenza di difformità edilizie oggetto di procedura di regolarizzazione non ancora definita. Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria costituisce infatti un elemento valutativo rilevante, in quanto in assenza di un formale provvedimento di accoglimento dell'istanza di condono, introducono margini di incertezza in merito ai tempi, alle modalità e agli eventuali oneri connessi al completamento dell'iter di sanatoria, con effetti potenzialmente negativi sulla commerciabilità e sull'attrattività del bene sul mercato.

LOTTO 4

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla pratica di condono n. 8104/85 sono emerse le seguenti difformità:

a. Un **ampliamento di volumetria** per la realizzazione del vano scala di collegamento al piano terra;

b. Un **ampliamento di volumetria** per l'arretramento della porta di accesso al box auto;

c. una **variazione dei prospetti nord ed est**, per la realizzazione di finestre non presenti nella configurazione originaria;

d. una **variazione della distribuzione interna**, mediante realizzazione di pareti divisorie finalizzate alla suddivisione dell'unità in due ambienti oltre al servizio igienico e disimpegno, assimilabile ad un **cambio di destinazione d'uso**, con l'aggiunta di un secondo accesso, con conseguente **variazione del prospetto sud**;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

e. Un'**area di terreno asportata** per la realizzazione di un cortile pavimentata antistante il secondo accesso realizzato in difformità e con la realizzazione di una scala di accesso che dal cortile del LOTTO 3 conduce a questo cortile del LOTTO 4; (*fig. 99; **cfr. Allegato E***)

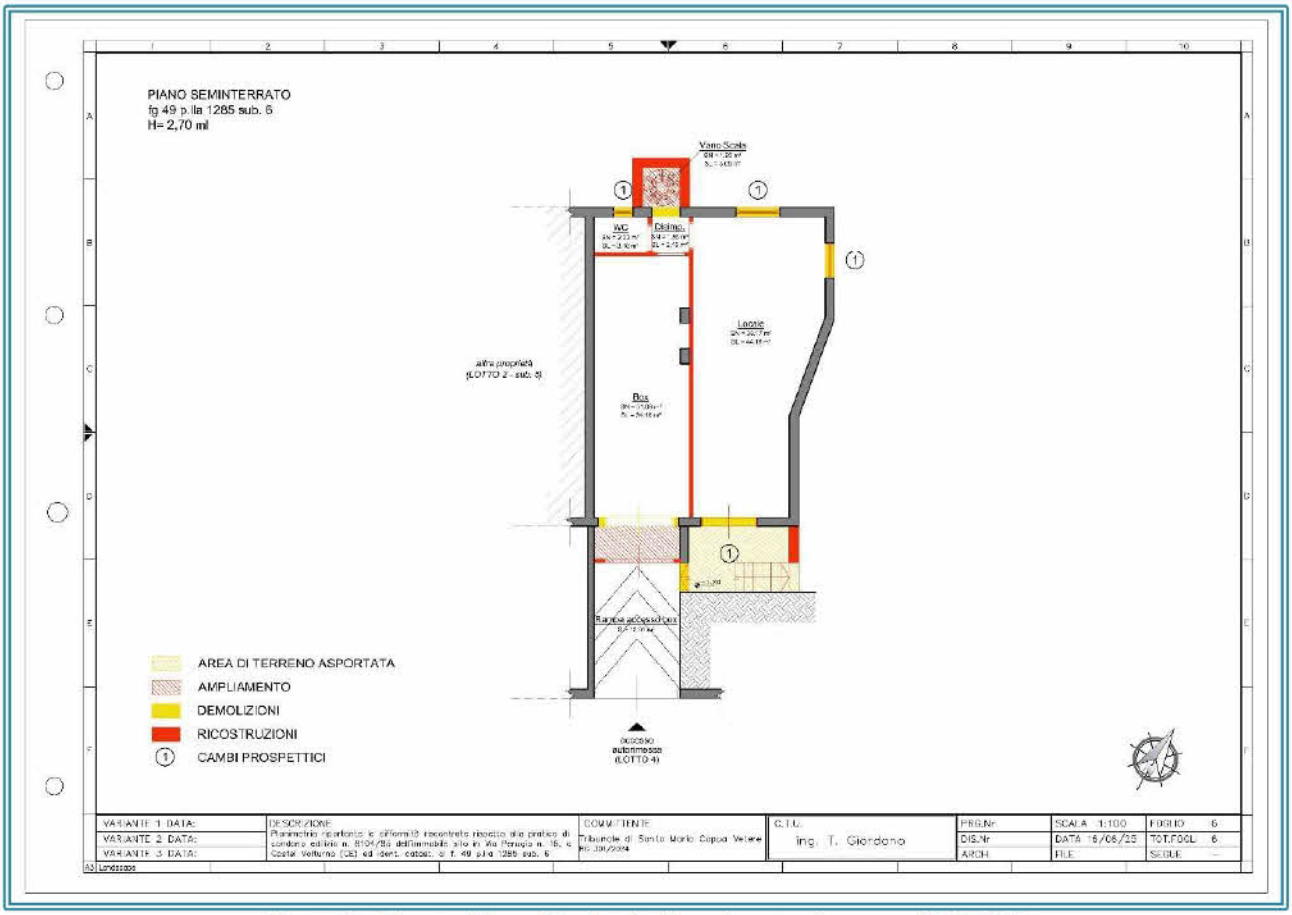


Figura 99 Schema difformità urbanistiche piano seminterrato (LOTTO 4)

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti a), b), c), d) ed e), dovranno essere oggetto di interventi di ripristino, in quanto non conformi ai grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 8104. Tali difformità dovranno necessariamente essere eliminate, in quanto in contrasto con l'art. 43 comma 9 delle NTA, precedentemente analizzato, e di conseguenza la loro permanenza preclude il rilascio del titolo autorizzativo *(NTA: Art. 93 comma 2 – Norme finali; RUEC: Art. 204 comma 1 e 2 - Abusi edilizi di minore entità e Art. 177 comma 3 e 4).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

In definitiva, **la presenza di una domanda di condono pendente potrebbe comportare che l'amministrazione comunale decida di sospendere o condizionare l'istruttoria e il rilascio della sanatoria per le difformità minori alla preventiva definizione del condono principale**, al fine di avere un quadro completo e unitario della legittimità dell'immobile, pertanto anche per le difformità di cui ai punti c), si procederà al ripristino delle opere.

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata all'istanza di condono è stato quantificato in **€ 5.125,01 (Cinquemilacentoventicinque/01)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025. Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. *(**cfr. Allegato S**).*

Come evidenziato precedentemente, il Comune ha richiesto, con nota prot. n. 12282 del 03.03.2016, oltre al versamento degli oneri, anche l'acquisizione di documentazione integrativa ai fini della prosecuzione dell'istruttoria urbanistico-edilizia.

In particolare, risultano da produrre i seguenti elaborati, estesi all'intero fabbricato:

- Legenda plano-volumetrica e calcolo analitico dell'oblazione;
- Certificato di idoneità statica, munito di marca da bollo.

Tali documenti costituiscono adempimenti necessari per la definizione della pratica di condono pendente, per cui il CTU stima un costo, per la redazione e presentazione della documentazione richiesta, pari a **€ 4.000,00 (Quattromila/00)**, che sarà detratto in

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

misura equa dal valore di ciascun lotto, con un importo pari a **€ 1.000,00 (Mille/00)** riferito al singolo cespite.

Infine, come riportato in precedenza, la pratica di condono edilizio n. 8104/1986 risulta tuttora in fase di definizione, in quanto **non sono stati versati gli importi dovuti,** che sulla base del calcolo effettuato dal CTU in precedenza, ha determinato un importo complessivo da versare, comprensivo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed interessi, pari a **€ 10.256,36 (diecimiladuecentocinquantasei/36)**, che sarà detratto, in sede di valutazione, in misura proporzionale al valore stimato dei singoli lotti.

Si precisa, inoltre, che tale importo potrà essere oggetto di maggiorazione da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione all'eventuale aggiornamento degli oneri o all'applicazione di sanzioni accessorie.

Tenendo conto delle osservazioni finora evidenziate, **sarà applicato un opportuno coefficiente decurtativo per "vizi del bene"**, al fine di rettificare il valore di stima in considerazione della presenza di difformità edilizie oggetto di procedura di regolarizzazione non ancora definita.

Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria costituisce infatti un elemento valutativo rilevante, in quanto in assenza di un formale provvedimento di accoglimento dell'istanza di condono, introducono margini di incertezza in merito ai tempi, alle modalità e agli eventuali oneri connessi al completamento dell'iter di sanatoria, con effetti potenzialmente negativi sulla commerciabilità e sull'attrattività del bene sul mercato.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

LOTTI 1 e 2

Al momento dell'accesso effettuato in data 10.04.2025, gli immobili risultavano in possesso del debitore esecutato e concesso l'utilizzo alla figlia Omissis come riportato anche sul verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Castel Volturno copia del certificato di residenza del debitore, accertando che il sig. Omissis risulta residente in Via Perugia n.16 nel comune di Castel Volturno (CE), ovvero presso l'immobile pignorato LOTTO 3. *(**cfr. Allegati P e Q**)*

LOTTI 3 e 4

Al momento dell'accesso effettuato in data 10.04.2025, gli immobili risultavano in possesso del debitore esecutato e concesso l'utilizzo al figlio Omissis come riportato anche sul verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Castel Volturno copia del certificato di residenza del debitore, accertando che il sig. Omissis risulta residente in Via Perugia n.16 nel comune di Castel Volturno (CE), ovvero presso l'immobile pignorato LOTTO 3. *(**cfr. Allegati P e Q**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTO 1

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

1) TRASCRIZIONE del 21.11.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 35504 Registro Generale 44363 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024;
2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul cortile esterno, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 16.481,02**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; in merito alla pratica di condono pendente, sarà necessario effettuare un'integrazione della documentazione mancante e rettifica dei grafici, il cui costo si stima in **€ 2.000,00**, inoltre non risultano versati gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria), che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammonta a **€ 4.192,58**, importi da decurtarsi al valore dell'immobile;
3) Difformità catastali: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul cortile esterno, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00.** Sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00**. Importi da decurtarsi al valore dell'immobile.

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 23.315,73
3	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA e PREGEO)	€ 650,00
	TOTALE	**€ 24.305,73**

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

LOTTO 2

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

1) TRASCRIZIONE del 21.11.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 35504 Registro Generale 44363 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024;
2) Difformità urbanistico-edilizie: per un ampliamento di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e l'asportazione di una porzione di terreno per il passaggio pedonale, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 5.636,38**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; in merito alla pratica di condono pendente, sarà necessario effettuare un'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00**, inoltre non risultano versati gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria), che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammonta a **€ 904,76**, importi da decurtarsi al valore dell'immobile;
3) Difformità catastali: per un ampliamento di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni e una variazione dei prospetti, per le quali non è necessario alcun intervento tecnico, in quanto a seguito del ripristino non sarà necessaria la presentazione di alcuna pratica. Sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica PREGEO);

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 8.183,27
3	Oneri per la regolarizzazione (PREGEO)	€ 250,00
	TOTALE	**€ 8.773,27**

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

LOTTO 3

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

1) TRASCRIZIONE del 21.11.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 35504 Registro Generale 44363 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024;
2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di tettoie sul cortile esterno, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 20.558,52**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; in merito alla pratica di condono pendente, sarà necessario effettuare un'integrazione della documentazione mancante e rettifica dei grafici, il cui costo si stima in **€ 1.700,00**, inoltre non risultano versati gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria), che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammonta a **€ 4.280,88**, importi da decurtarsi al valore dell'immobile;
3) Difformità catastali: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di due tettoie sul cortile esterno, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00.** Sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00**. Importi da decurtarsi al valore dell'immobile.

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 27.301,72
3	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA e PREGEO)	€ 650,00
	TOTALE	**€ 28.291,72**

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

LOTTO 4

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

1) TRASCRIZIONE del 21.11.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 35504 Registro Generale 44363 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024;
2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, un cambio di destinazione d'uso, una variazione dei prospetti e l'asportazione di una porzione di terreno per la realizzazione di un cortile pavimentato, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 7.625,01**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile; in merito alla pratica di condono pendente, sarà necessario effettuare un'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00**, inoltre non risultano versati gli oneri dovuti (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria), che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammonta a **€ 878,15**, importi da decurtarsi al valore dell'immobile;
3) Difformità catastali: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, un cambio di destinazione d'uso e una variazione dei prospetti, per le quali non è necessario alcun intervento tecnico, in quanto a seguito del ripristino non sarà necessaria la presentazione di alcuna pratica. Sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica PREGEO);

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

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 10.265,48
3	Oneri per la regolarizzazione (PREGEO)	€ 250,00
	TOTALE	**€ 10.855,48**

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

TUTTI I LOTTI

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha provveduto a recuperare il Foglio di Impianto presso il Catasto di Caserta, passaggio propedeutico al fine di procedere alla richiesta della certificazione presso l'ufficio competente.

Dalla laboriosa ricerca è emerso che originariamente il terreno su cui insiste il fabbricato, era identificato nel Comune di Castel Volturno al foglio 49 particella 7; si è quindi appurato dalla certificazione registrata presso il registro ufficiale con numero 8331 del 16.05.2025, rilasciata dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, a seguito della richiesta del 10.04.2025 prot. n.6091, che i cespiti non risultano censiti tra i beni immobili di proprietà dello Stato.

Inoltre, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame, esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, ma che **il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è escluso**.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. *(fig. 100; **cfr. Allegato M**).*

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

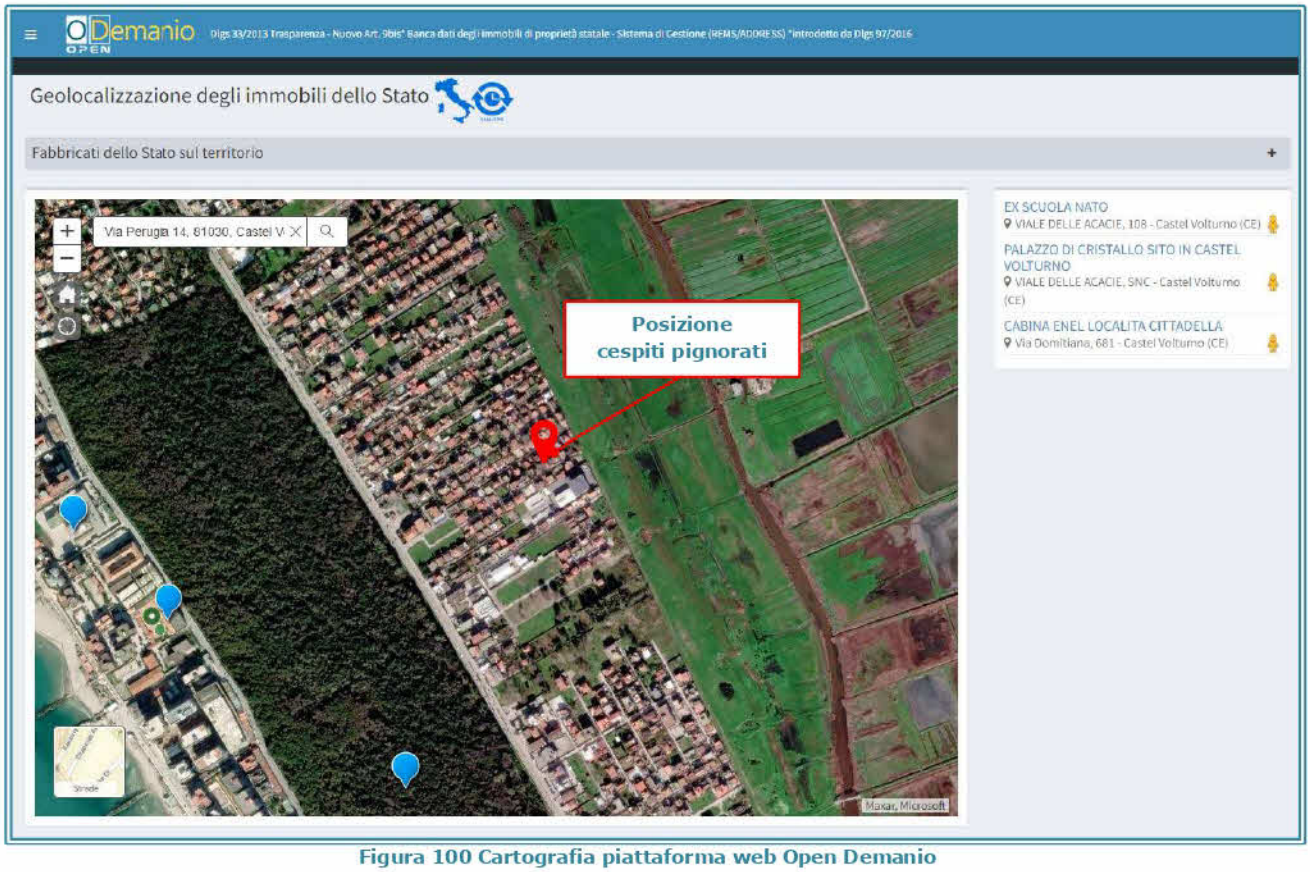


Figura 100 Cartografia piattaforma web Open Demanio

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

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

TUTTI I LOTTI

Dall'analisi della Tavola 26 D3.3 - Usi Civici - allegata al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Castel Volturno (CE), si rileva che il fabbricato in oggetto ricade in una porzione di territorio identificata come *"Quote 1927 – Categoria B"*.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Tale classificazione si riferisce a quote di terra censite nel 1927 dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici, e fa riferimento ad aree già assegnate o affrancate per uso privato, ma che mantengono una tracciabilità storico-giuridica come ex domini collettivi. *(fig. 101; **cfr. Allegato O**).*

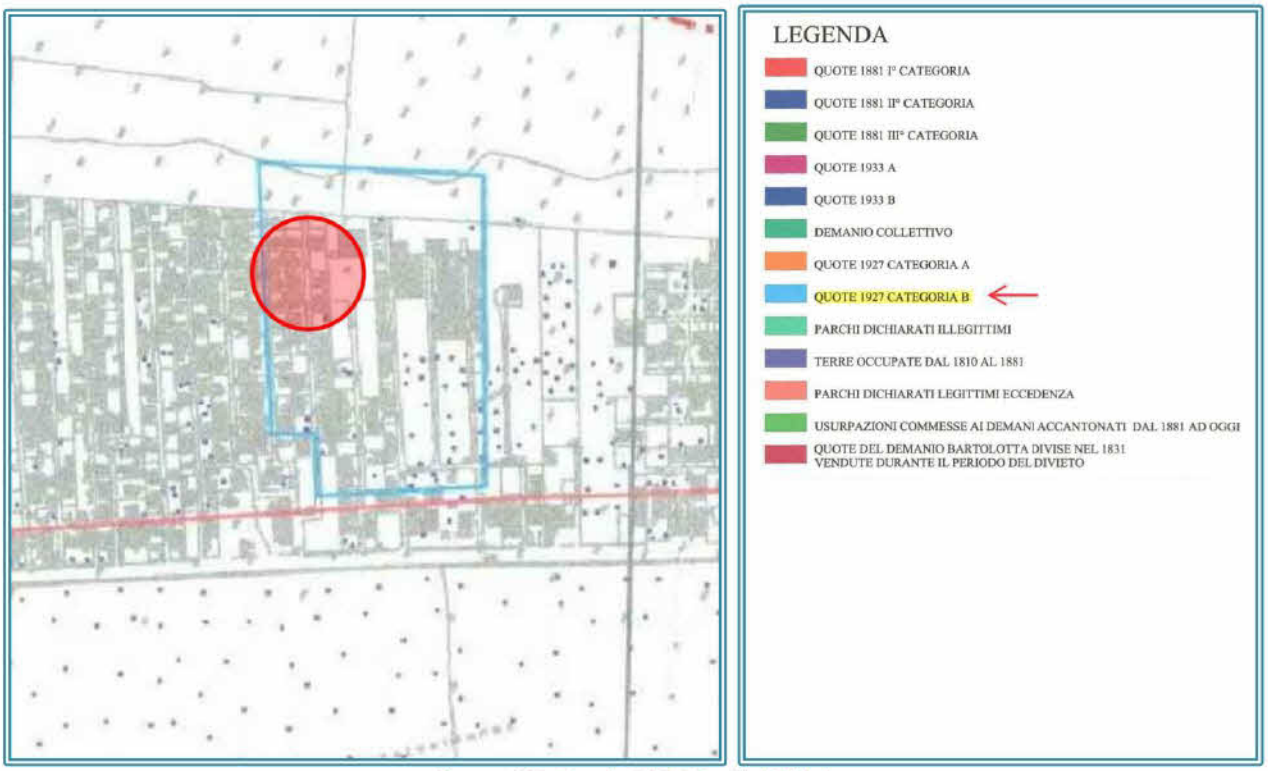


Figura 101 Tavola 26 D3.3 - Usi Civici

L'Esperto Stimatore ha inoltre provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. PG/2025/0284180 del 09.06.2025).

In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. PG/2025/0295210 del 13.06.2025 - da cui risulta che nell'Ordinanza del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise datata 8 febbraio 1933, con la quale furono assegnate a n. 244 ditte altrettante quote di terre di uso civico a titolo enfiteutico, nonché nel Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e le Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966, adottato ai sensi dell'art. 14 della

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Legge n. 1766/1927 sul riordinamento degli usi civici, entrambi riferiti al Comune di Castel Volturno (CE), **non risultano indicati terreni distinti in catasto al Foglio 49**. **Pertanto, tutte le particelle — originarie o derivate — ricadenti nel predetto foglio non risultano gravate da usi civici**.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, **i cespiti oggetto della procedura non sono gravati né da censo né da livello**. *(**cfr. Allegati C e O**).*

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

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

TUTTI I LOTTI

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che tutti i lotti non risultano costiturire unità immobiliare soggette ad amministrazione condominiale.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato • precisare i dati forniti da ciascun operatore • 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 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).Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ***justum pretium*** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'***European Council Directive*** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'***International Valuation Standard*** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

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

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

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

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

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Metodologia di stima

(metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)

Per *"più probabile valore di mercato"* si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

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

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

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

Al fine di verificare la coerenza del valore stimato mediante il metodo diretto, si è ritenuto opportuno procedere anche con il metodo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi. Tale procedura non costituisce il criterio principale di stima, ma viene utilizzato al fine di comparare il risultato ottenuto con un valore ricavato sulla base della potenziale redditività del bene, così da confermare la congruità della valutazione effettuata con riferimento alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell'immobile

Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla pratica catastale** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta;**
7. **verifica della stima** con metodologia indiretta (per capitalizzazione del reddito).

LOTTO 1

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"*, in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 6 in merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento agli ampliamenti evidenziati che, come già evidenziato dall'esperto, dovrà essere oggetto di ripristino. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 141,18 m^2 ossia **165,18 m^2 commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti comunicanti** con una superficie utile di 2,74 m² ossia **2,05 m² commerciali**;

3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balcone) con una superficie utile di 44,19 m² ossia **13,25 m² commerciali**;

4) Un'area relativa alle **Pertinenze scoperte** (cortile esterno - sub. 1) con una superficie utile di 141,56 m² ossia **14,16 m² commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 194,64 m² che si arrotonda a **195 m².**

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**T**	Soggiorno *(solo sup. autorizzata)*	40,31	46,54	1,00	**46,54**
	T	Cucina *(solo sup. autorizzata)*	17,80	20,98	1,00	**20,98**
	T	Disimpegno 1	1,80	2,07	1,00	**2,07**
	T	Ripostiglio1	2,63	3,12	1,00	**3,12**
	T	Bagno1	5,75	7,06	1,00	**7,06**
	1	Camera1	15,07	18,39	1,00	**18,39**
	1	Camera2	11,08	13,02	1,00	**13,02**
	1	Camera3+sup. cabina armadio	25,61	29,66	1,00	**29,66**
	1	Corridoio	5,18	5,65	1,00	**5,65**
	1	Bagno2	10,26	12,03	1,00	**12,03**
	1	Scala2	5,69	6,66	1,00	**6,66**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		141,18	165,18		**165,18**
B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI	**1**	Ripostiglio2	2,74	3,41	0,60	**2,05**
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,74	3,41		**2,05**
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	**T**	Balcone1 *(sup. autorizzata)*	9,47	9,47	0,30	**2,84**
	T	Balcone *(sup. ampl. cucina)*	6,78	6,78	0,30	**2,03**
	T	Scala ingresso	10,07	10,07	0,30	**3,02**
	1	Balcone2	8,00	8,00	0,30	**2,40**
	1	Balcone3	9,87	9,87	0,30	**2,96**
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		44,19	44,19		**13,25**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**T**	Cortile esterno *(sub.1)*	141,56	141,56	0,10	**14,16**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		141,56	141,56		**14,16**
TOTALE	**A+B+C+D**		**329,67**	**354,34**		194,64 **≅ 195 m²**

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

1) *Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;*

2) *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

3) *Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;*

1) Il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 750,00 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 515,00 €/m^2 e 1.275,00 €/m^2. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:



Figura 102 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m^2)	Prezzo unitario (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m^2)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m^2)
1	Omissis	*Allegato L*	85.000	180	472	1,10	519	0,90	467
2		*Allegato L*	150.000	120	1.250	0,70	875	0,90	788
3		*Allegato L*	160.000	90	1.778	0,65	1.156	0,90	1.040
4		*Allegato L*	83.000	238	349	1,80	628	0,90	565
5		*Allegato L*	68.000	90	756	0,85	643	0,90	579
								PREZZO MEDIO	**688**

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

a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;

b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **688 €/m²**. *(fig. 102, **cfr. Allegato L**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra gli 530,00 €/m^2 ed i 750,00 €/m^2.

Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **684,00 €/m^2**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

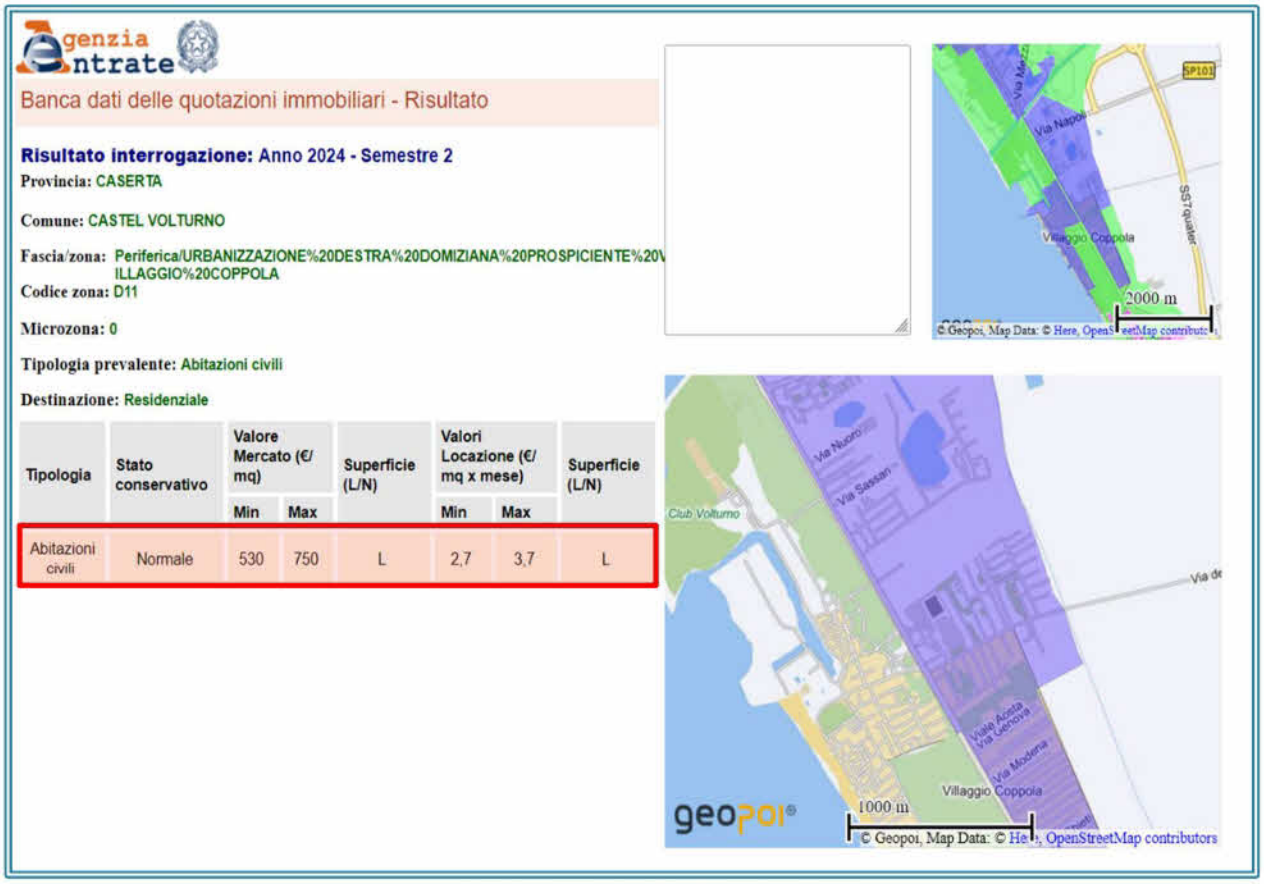


Figura 103 Estratto da cartografia GEOPOI

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 443,00 €/m² ed i 719,00 €/m², scegliendo un valore medio/alto di **636,00 €/m²**; *(fig. 104; **cfr. Allegato L**).*

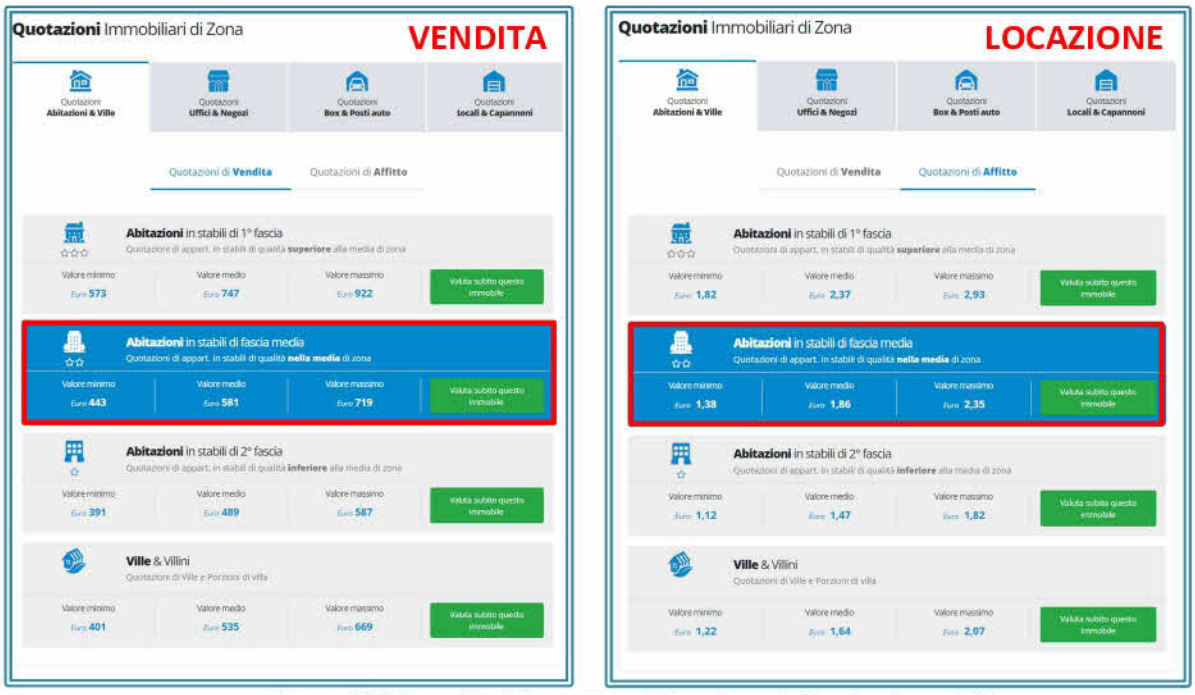


Figura 104 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **669 €/m².**

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

669 €/m² x 195 m² = **€ 130.455,00 ≅ € 130.000,00**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

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

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,[2] in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 40% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

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

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

[2] M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
MACROCARATTERISTICA						
LOCALIZZAZIONE	15%	19.500,00	ubicazione in relazione ai servizi	19.500,00	1,00	19.500,00
			vicinanza agli assi principali	19.500,00	1,00	19.500,00
			disponibilità di parcheggio	19.500,00	0,99	19.305,00
			disponibilità es. commerciali	19.305,00	0,99	19.111,95
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**19.111,95**
POSIZIONE	25%	32.500,00	esposizione prevalente	32.500,00	1,05	34.125,00
			luminosità	34.125,00	1,05	35.831,25
			altezza dal piano stradale	35.831,25	1,00	35.831,25
			panoramicità	35.831,25	0,98	35.114,63
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**35.114,63**
TIPOLOGICHE	40%	52.000,00	vetustà fabbricato	52.000,00	0,98	50.960,00
			stato d'uso e manutenzione	50.960,00	1,05	53.508,00
			finiture civili	53.508,00	1,00	53.508,00
			dimensione e forma aperture	53.508,00	1,00	53.508,00
			stato manutentivo impianti	53.508,00	1,05	56.183,40
			distribuzione spazi	56.183,40	1,00	56.183,40
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**56.183,40**
PRODUTTIVE	20%	26.000,00	appetibilità ai fini locativi	26.000,00	1,05	27.300,00
			stato di possesso immobile	27.300,00	0,99	27.027,00
			assenza di vizi del bene	27.027,00	0,85	22.972,95
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**22.972,95**
	100%	130.000,00	---------->			**133.382,93**

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 133.382,93.**

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si rende necessario procedere al **calcolo degli oneri da versare in misura proporzionale al valore di mercato del bene**, al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Nel caso specifico, così come dettagliato precedentemente, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a € 10.256,36, (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria e relativa quota d'interessi maturati ad oggi).

Poiché l'istanza di condono è riferita all'intero fabbricato, e non ai singoli lotti, si rende necessario determinare la quota parte degli oneri imputabili al LOTTO 1. A tal fine, si procede a una ripartizione proporzionale basata sul valore di mercato di ciascun lotto; così, tenuto

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab99[illegible]

conto che il valore di mercato stimato del LOTTO 1 è pari a € 133.382,93, e che il calcolo proporzionale viene effettuato rispetto al valore complessivo dell'intero fabbricato, comprensivo anche dei LOTTI 2, 3 e 4, tale importo costituisce il parametro di riferimento per la determinazione della relativa quota da versare. Nel caso in esame, sulla base dei valori stimati, **gli oneri da imputare al LOTTO 1 risultano pari a € 4.192,58 (Quattromilacentonovantadue/58).** Tale importo sarà quindi decurtato dal valore di stima del LOTTO 1.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) comprensivo della pratica di integrazione del condono e degli oneri appena calcolati, per un ammontare complessivo pari a **€ 23.315,73** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00,** inoltre sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 109.417,20** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere, degli oneri della pratica di condono e i costi della pratica catastale.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 109.417,20** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

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

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 103.946,34 che si arrotonda in **€ 104.000,00 (centoquattromila/00).**

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valora di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $\boldsymbol{V = \frac{Bf}{r}}$

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione;

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

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

1) **Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra 2,7 €/m^2 e i 3,7 €/m^2; *(fig. 103; **cfr. Allegato L**).* Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo le disposizioni dettate dal *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **3,40 €/m^2**.

2) Il **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Stazione Semicentro, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 1,38 ed i 2,35 €/m^2, con un valore medio/alto di **2,06 €/m^2**; *(fig. 104; **cfr. Allegato L**)*

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

pari a 7,00 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 4,80 €/m^2 e 11,20 €/m^2. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI *(1)* e dal Borsino Immobiliare *(2)* in quanto l'offerta di immobili in locazione in questa zona è influenzata da fattori come la stagionalità e questo determina limitata disponibilità di immobili e un conseguenziale incremento del prezzo degli affitti. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

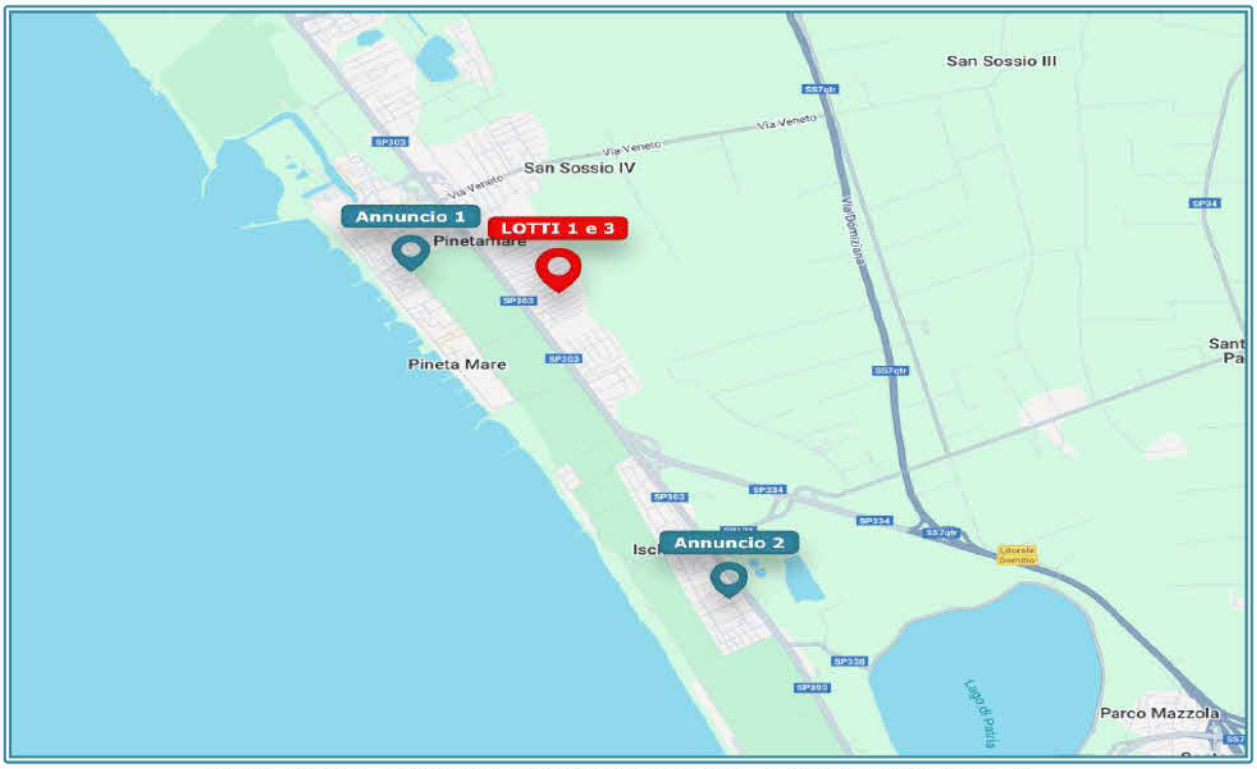


Figura 105 Mappa riportante la posizione del caspite e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m^2)	Prezzo unitario (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m^2)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m^2)
1	Omissis	*Allegato L*	850	80	10,63	0,80	8,50	0,95	8,08
2		*Allegato L*	500	100	5,00	1,10	5,50	0,95	5,23
								PREZZO MEDIO	**6,66**

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità…);
2) *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **6,66 €/m²**. *(fig. 105; **cfr. Allegato L**)*.

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **4,04 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

195 m² x 4,04 €/m² al mese = 787,80 €/mese ≅ **790,00 €/mese**

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 9.480,00 €

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

Bf = Rlt - Spese

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera,

e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 9.480,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf** = 9.480,00 € - 1.422,00 € = **8.058,00 €**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **r = rm + ΣA - ΣD**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 6,11 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,05
- Disponibilità di parcheggio: +0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: -0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,05
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: +0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

r = 6,11 - 0,05 + 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 - 0,05 - 0,05 - 0,10 + 0,05 = **5,71%**

Valore di Stima:

V = Bf / r = 8.058,00 / 0,0571 = **141.120,84 €**

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 4%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 2

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"*, in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 70,35 m^2 ossia **81,04 m^2 commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

2) Un'area relativa alle Pertinenze scoperte (rampa accesso) con una superficie utile di 17,53 m^2 ossia **1,75 m^2 commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 82,79 m^2 che si arrotonda a **83 m^2.**

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**S1**	Box	19,11	21,67	1,00	**21,67**
	S1	Deposito	33,04	38,00	1,00	**38,00**
	S1	Locale	18,20	21,37	1,00	**21,37**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		70,35	81,04		**81,04**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**S1**	Rampa accesso *(sub.1)*	17,53	17,53	0,10	**1,75**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		17,53	17,53		**1,75**
TOTALE	**A+B+C+D**		**87,88**	**98,57**		82,79 **≅ 83 m^2**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

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

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

1) *Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;*

2) *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

3) *Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;*

1) Il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di **box**, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 600,00 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 485,00 €/m^2 e 1.085,00 €/m^2. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI *(2)* e dal Borsino Immobiliare *(3)*, poiché l'attuale livello della domanda di immobili in vendita eccede significativamente l'offerta disponibile sul mercato locale. Di fatti, è stato rilevato un unico immobile con caratteristiche comparabili, il cui prezzo risulta elevato rispetto al contesto. Per questo motivo, il CTU ha esteso la ricerca al comune limitrofo di Giugliano in Campania, dove i prezzi risultano generalmente più elevati in ragione

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

delle differenti caratteristiche urbanistiche e commerciali dell'area; tuttavia, è stato individuato un solo immobile, ubicato in prossimità della zona oggetto di stima, con prezzo in linea con i valori individuati in fase preliminare. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

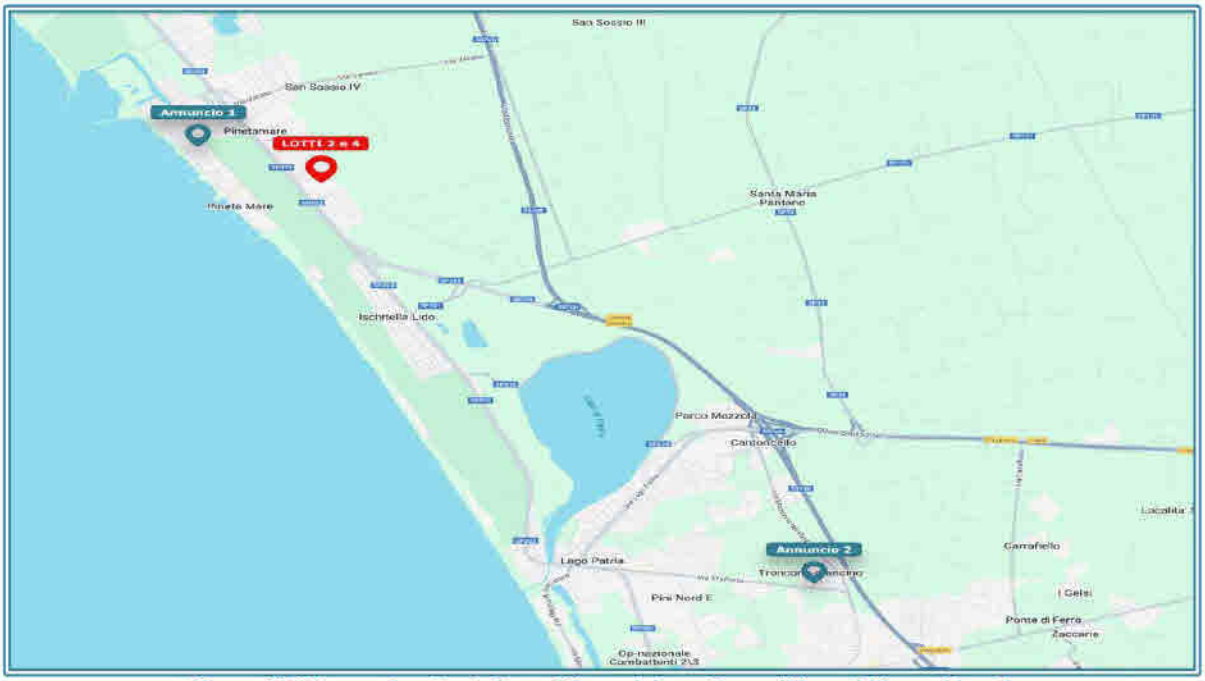


Figura 106 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m^2)	Prezzo unitario (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m^2)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m^2)
1	Omissis	*Allegato L*	30.000	26	1.154	0,70	808	0,80	646
2		*Allegato L*	10.000	18	556	1,20	667	0,80	534
								PREZZO MEDIO	**590**

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

a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 20%, ottenendo un prezzo medio pari a **590 €/m²**. *(fig. 106, **cfr. Allegato L**)*

2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), **non si rilevano quotazioni per i box**. In assenza di dati OMI specifici per la tipologia "box auto", il CTU ha fatto riferimento alle quotazioni relative alle abitazioni civili della stessa zona, applicando un coefficiente di adeguamento pari a 0,60, secondo prassi estimativa consolidata. Tale coefficiente è volto ad adeguare il valore unitario al m² alla natura del bene oggetto di stima, tenuto conto delle differenze funzionali, catastali e di mercato rispetto all'immobile residenziale di riferimento. Pertanto, ai valori compresi tra gli 530,00 €/m² ed i 750,00 €/m², è stato applicato al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, successivamente è stato applicato il coefficiente di adeguamento citato poc'anzi, ottenendo un valore pari a **318,00 €/m²**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola, si rileva una quotazione per **box auto e autorimesse** un valore compreso tra i 234,00 €/m^2 ed i 382,00 €/m^2, scegliendo un valore medio di **308,00 €/m^2**; *(fig. 107; **cfr. Allegato L**).*



Figura 107 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **405 €/m^2.**

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

405 €/m^2 x 83 m^2 = **€ 33.615,00** ≅ **€ 34.000,00**

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,[3] in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

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

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

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

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

[3] M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	11.900,00	ubicazione in relazione ai servizi	11.900,00	0,98	11.662,00
			vicinanza agli assi principali	11.662,00	0,98	11.428,76
			disponibilità di parcheggio	11.428,76	1,00	11.428,76
			disponibilità es. commerciali	11.428,76	0,95	10.857,32
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**10.857,32**
POSIZIONE	20%	6.800,00	esposizione prevalente	6.800,00	0,95	6.460,00
			luminosità	6.460,00	0,95	6.137,00
			altezza dal piano stradale	6.137,00	0,95	5.830,15
			panoramicità	5.830,15	0,95	5.538,64
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**5.538,64**
TIPOLOGICHE	25%	8.500,00	vetustà fabbricato	8.500,00	0,95	8.075,00
			stato d'uso e manutenzione	8.075,00	0,95	7.671,25
			finiture civili	7.671,25	0,97	7.441,11
			dimensione e forma aperture	7.441,11	0,95	7.069,06
			stato manutentivo impianti	7.069,06	0,95	6.715,60
			distribuzione spazi	6.715,60	0,95	6.379,82
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**6.379,82**
PRODUTTIVE	20%	6.800,00	appetibilità ai fini locativi	6.800,00	1,05	7.140,00
			stato di possesso immobile	7.140,00	0,99	7.068,60
			assenza di vizi del bene	7.068,60	0,85	6.008,31
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**6.008,31**
	100%	34.000,00	---------->			**28.784,10**

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 28.784,10.**

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si rende necessario procedere al **calcolo degli oneri da versare in misura proporzionale al valore di mercato del bene**, al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Nel caso specifico, così come dettagliato precedentemente, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a € 10.256,36, (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria e relativa quota d'interessi maturati ad oggi).

Poiché l'istanza di condono è riferita all'intero fabbricato, e non ai singoli lotti, si rende necessario determinare la quota parte degli oneri imputabili al LOTTO 2.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8866e9225bcbc

A tal fine, si procede a una ripartizione proporzionale basata sul valore di mercato di ciascun lotto; così, tenuto conto che il valore di mercato stimato del LOTTO 2 è pari a € 28.784,10, e che il calcolo proporzionale viene effettuato rispetto al valore complessivo dell'intero fabbricato, comprensivo anche dei LOTTI 1, 3 e 4, tale importo costituisce il parametro di riferimento per la determinazione della relativa quota da versare. Nel caso in esame, sulla base dei valori stimati, **gli oneri da imputare al LOTTO 2 risultano pari a € 904,76 (Novecentoquattro/76).** Tale importo sarà quindi decurtato dal valore di stima del LOTTO 2. Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) comprensivo della pratica di integrazione del condono e degli oneri appena calcolati, per un ammontare complessivo pari a **€ 8.183,27** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale in quanto sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 20.350,83** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere, degli oneri della pratica di condono e i costi della pratica catastale.

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 20.350,83** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 19.333,29 che si arrotonda in **€ 19.000,00 (Diciannovemila/00).**

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valora di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $\boldsymbol{V = \frac{Bf}{r}}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

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

1) **Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), **non si rilevano quotazioni per i box**. In assenza di dati OMI specifici per la tipologia "box auto", il CTU ha fatto riferimento alle quotazioni relative alle abitazioni civili della stessa zona, applicando un coefficiente correttivo pari a 0,60, secondo prassi estimativa consolidata. Tale coefficiente è volto ad adeguare il valore unitario al m^2 alla natura del bene oggetto di stima, tenuto conto delle differenze funzionali, catastali e di mercato rispetto all'immobile residenziale di riferimento. Pertanto, ai valori compresi tra gli 2,70 €/m^2 ed i 3,70 €/m^2, è stato applicato al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, successivamente è stato applicato il coefficiente di adeguamento citato poc'anzi, ottenendo un valore pari a **1,62 €/m²**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

2) Il **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Stazione Semicentro, con una quotazione, per **box auto e autorimesse**, pari ad un valore compreso tra i 0,98 ed i 1,60 €/m^2, con un valore medio/alto di **1,41 €/m²**; *(fig. 107; **cfr. Allegato L**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, non vi sono immobili attualmente in affitto. Il CTU ha esteso la ricerca al comune limitrofo di Giugliano in Campania, ma anche in questo caso la ricerca non ha dato esito positivo.

Pertanto, dalla comparazione dei due valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **1,52 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$83\ m^2 \times 1{,}52\ €/m^2 \text{ al mese} = 126{,}16\ €/\text{mese} \cong \mathbf{130{,}00\ €/mese}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 1.560,00 € (Millecinquecentosessanta/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

Bf = Rlt - Spese

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 1.560,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf** = 1.560,00 € - 234,00 € = **1.326,00 €**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **r = rm + ΣA - ΣD**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 5,03 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: +0,05
- Disponibilità di parcheggio: -0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: -0,10
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,10
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: +0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

r = 5,03 + 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,10 + 0,05 = **4,53%**

Valore di Stima:

V = Bf / r = 1.326,00 / 0,0453 = **29.271,52 €**

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 2%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 3

1. Calcolo della superficie commerciale

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

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 6 in merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento agli ampliamenti evidenziati che, come già evidenziato dall'esperto, dovrà essere oggetto di ripristino. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 140,89 m^2 ossia **165,37 m^2 commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti comunicanti** con una superficie utile di 2,93 m^2 ossia **2,16 m^2 commerciali**;
3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balcone) con una superficie utile di 44,56 m^2 ossia **13,37 m^2 commerciali**;
4) Un'area relativa alle **Pertinenze scoperte** (cortile esterno - sub. 2) con una superficie utile di 141,22 m^2 ossia **14,12 m^2 commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 195,02 m^2 che si arrotonda a **195 m^2.**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**T**	Soggiorno *(solo sup. autorizzata)*	40,66	46,88	1,00	**46,88**
	T	Cucina *(solo sup. autorizzata)*	18,17	21,35	1,00	**21,35**
	T	Bagno1	7,84	9,26	1,00	**9,26**
	T	Ripostiglio1	2,11	2,94	1,00	**2,94**
	1	Camera1	15,07	18,37	1,00	**18,37**
	1	Camera2	11,17	13,15	1,00	**13,15**
	1	Camera3+sup. cabina armadio	25,19	29,46	1,00	**29,46**
	1	Corridoio	5,23	5,75	1,00	**5,75**
	1	Bagno2	9,91	11,66	1,00	**11,66**
	1	Scala2	5,54	6,55	1,00	**6,55**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		140,89	165,37		**165,37**
B) VANI ACCESSORI COPERTI COMUNICANTI	**1**	Ripostiglio2	2,93	3,60	0,60	**2,16**
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		2,93	3,60		**2,16**
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	**T**	Balcone1 *(sup. autorizzata)*	9,93	9,93	0,30	**2,98**
	T	Balcone *(sup. ampl. cucina)*	7,03	7,03	0,30	**2,11**
	T	Scala ingresso	9,93	9,93	0,30	**2,98**
	1	Balcone2	8,00	8,00	0,30	**2,40**
	1	Balcone3	9,67	9,67	0,30	**2,90**
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		44,56	44,56		**13,37**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**T**	Cortile esterno *(sub.2)*	141,22	141,22	0,10	**14,12**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		141,22	141,22		**14,12**
TOTALE	**A+B+C+D**		**329,60**	**354,75**		195,02 ≅ **195 m²**

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

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

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

1) *Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;*

2) *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

3) *Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;*

1) Il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 750,00 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 515,00 €/m^2 e 1.275,00 €/m^2. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m^2)	Prezzo unitario (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m^2)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m^2)
1	Omissis	*Allegato L*	85.000	180	472	1,10	519	0,90	467
2		*Allegato L*	150.000	120	1.250	0,70	875	0,90	788
3		*Allegato L*	160.000	90	1.778	0,65	1.156	0,90	1.040
4		*Allegato L*	83.000	238	349	1,80	628	0,90	565
5		*Allegato L*	68.000	90	756	0,85	643	0,90	579
								PREZZO MEDIO	**688**

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

a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;

b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **688 €/m²**. *(fig. 102, **cfr. Allegato L**)*

2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra gli 530,00 €/m² ed i 750,00 €/m². Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **684,00 €/m²**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 443,00 €/m² ed i 719,00 €/m², scegliendo un valore medio/alto di **636,00 €/m²**; *(fig. 104; **cfr. Allegato L**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **669 €/m^2.**

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

669 €/m^2 x 195 m^2 = **€ 130.455,00** ≅ **€ 130.000,00**

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

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

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,[4] in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

[4] M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
In Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 40% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

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

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	15%	19.500,00	ubicazione in relazione ai servizi	19.500,00	1,00	19.500,00
			vicinanza agli assi principali	19.500,00	1,00	19.500,00
			disponibilità di parcheggio	19.500,00	0,99	19.305,00
			disponibilità es. commerciali	19.305,00	0,99	19.111,95
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**19.111,95**
POSIZIONE	25%	32.500,00	esposizione prevalente	32.500,00	1,05	34.125,00
			luminosità	34.125,00	1,05	35.831,25
			altezza dal piano stradale	35.831,25	1,00	35.831,25
			panoramicità	35.831,25	0,98	35.114,63
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**35.114,63**
TIPOLOGICHE	40%	52.000,00	vetustà fabbricato	52.000,00	0,98	50.960,00
			stato d'uso e manutenzione	50.960,00	1,05	53.508,00
			finiture civili	53.508,00	1,05	56.183,40
			dimensione e forma aperture	56.183,40	1,00	56.183,40
			stato manutentivo impianti	56.183,40	1,05	58.992,57
			distribuzione spazi	58.992,57	1,00	58.992,57
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**58.992,57**
PRODUTTIVE	20%	26.000,00	appetibilità ai fini locativi	26.000,00	1,05	27.300,00
			stato di possesso immobile	27.300,00	0,99	27.027,00
			assenza di vizi del bene	27.027,00	0,85	22.972,95
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**22.972,95**
	100%	130.000,00	---------->			**136.192,10**

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 136.192,10.**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e6807f41d0d0d0d0d0d0d2325bcbc

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si rende necessario procedere al **calcolo degli oneri da versare in misura proporzionale al valore di mercato del bene**, al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Nel caso specifico, così come dettagliato precedentemente, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a € 10.256,36, (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria e relativa quota d'interessi maturati ad oggi). Poiché l'istanza di condono è riferita all'intero fabbricato, e non ai singoli lotti, si rende necessario determinare la quota parte degli oneri imputabili al LOTTO 3.

A tal fine, si procede a una ripartizione proporzionale basata sul valore di mercato di ciascun lotto; così, tenuto conto che il valore di mercato stimato del LOTTO 3 è pari a € 136.192,10, e che il calcolo proporzionale viene effettuato rispetto al valore complessivo dell'intero fabbricato, comprensivo anche dei LOTTI 1, 2 e 4, tale importo costituisce il parametro di riferimento per la determinazione della relativa quota da versare. Nel caso in esame, sulla base dei valori stimati, **gli oneri da imputare al LOTTO 3 risultano pari a € 4.280,88 (Quattromiladuecentottanta/88).** Tale importo sarà quindi decurtato dal valore di stima del LOTTO 3.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) comprensivo della pratica di integrazione del condono e degli oneri appena calcolati, per un ammontare complessivo pari a **€ 27.301,72** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00,** inoltre sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 108.240,38** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere, degli oneri della pratica di condono e i costi della pratica catastale

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 108.240,38** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

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

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

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 102.828,36 che si arrotonda in **€ 103.000,00 (Centotremila/00).**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valora di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $\boldsymbol{V = \frac{Bf}{r}}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

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

1) **Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra 2,7 €/m^2 e i 3,7 €/m^2; *(fig. 103; **cfr. Allegato L**).*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo le disposizioni dettate dal *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **3,40 €/m²**.

2) Il **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Stazione Semicentro, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 1,38 ed i 2,35 €/m², con un valore medio/alto di **2,06 €/m²**; *(fig. 104; **cfr. Allegato L**)*

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 7,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 4,80 €/m² e 11,20 €/m². Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI *(1)* e dal Borsino Immobiliare *(2)* in quanto l'offerta di immobili in locazione in questa zona è influenzata da fattori come la stagionalità e questo determina limitata disponibilità di immobili e un conseguenziale incremento del prezzo degli affitti. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m²)	Prezzo unitario (€/m²)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m²)
1	Omissis	*Allegato L*	850	80	10,63	0,80	8,50	0,95	8,08
2		*Allegato L*	500	100	5,00	1,10	5,50	0,95	5,23
								PREZZO MEDIO	**6,66**

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

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
2) *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **6,66 €/m²**. *(fig. 105; **cfr. Allegato L**).*

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **4,04 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

195 m² x 4,04 €/m² al mese = 787,80 €/mese ≅ **790,00 €/mese**

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 9.480,00 € (Novemilaquattrocentoottanta)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

Bf = RIt - Spese

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 9.480,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf** = 9.480,00 € - 1.422,00 € = **8.058,00 €**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **r = rm + ΣA - ΣD**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima.

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 6,11 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,05
- Disponibilità di parcheggio: +0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: -0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,05
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: +0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

r = 6,11 - 0,05 + 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 - 0,05 - 0,05 - 0,10 + 0,05 = **5,71%**

Valore di Stima:

V = Bf / r = 8.058,00 / 0,0571 = **141.120,84 €**

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi.

Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 4%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 4

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, *"Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"*, in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 69,44 m^2 ossia **80,18 m^2 commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
2) Un'area relativa alle Pertinenze scoperte (rampa accesso) con una superficie utile di 15,42 m^2 ossia **1,54 m^2 commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 81,72 m^2 che si arrotonda a **82 m^2.**

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	**SUP. COMMERCIALE**
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	**S1**	Box *(Sup. autorizzata)*	27,19	30,65	1,00	**30,65**
	S1	Locale	38,17	44,19	1,00	**44,19**
	S1	WC	2,23	3,18	1,00	**3,18**
	S1	Disimpegno	1,85	2,16	1,00	**2,16**
	TOTALE VANI PRINCIPALI		69,44	80,18		**80,18**
D) PERTINENZE SCOPERTE	**S1**	Rampa accesso *(sub.2)*	15,42	15,42	0,10	**1,54**
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE		15,42	15,42		**1,54**
TOTALE	**A+B+C+D**		**84,86**	**95,60**		81,72 ≅ **82 m^2**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

1) *Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;*

2) *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

3) *Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;*

1) Il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di **box**, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 600,00 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 485,00 €/m^2 e 1.085,00 €/m^2. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI *(2)* e dal Borsino Immobiliare *(3)*, poiché l'attuale livello della domanda di immobili in vendita eccede significativamente l'offerta disponibile sul mercato locale. Di fatti, è stato rilevato un unico immobile con caratteristiche comparabili, il cui prezzo risulta elevato rispetto al contesto. Per questo motivo, il CTU ha esteso la ricerca al comune limitrofo di Giugliano in Campania, dove i prezzi risultano generalmente più elevati in ragione delle differenti caratteristiche urbanistiche e commerciali dell'area; tuttavia, è stato

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

individuato un solo immobile, ubicato in prossimità della zona oggetto di stima, con prezzo in linea con i valori individuati in fase preliminare. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m^2)	Prezzo unitario (€/m^2)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m^2)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m^2)
1	Omissis	*Allegato L*	30.000	26	1.154	0,70	808	0,80	646
2		*Allegato L*	10.000	18	556	1,20	667	0,80	534
								PREZZO MEDIO	**590**

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

a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;

b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 20%, ottenendo un prezzo medio pari a **590 €/m²**. *(fig. 106, **cfr. Allegato L**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), **non si rilevano quotazioni per i box**. In assenza di dati OMI specifici per la tipologia "box auto", il CTU ha fatto riferimento alle quotazioni relative alle abitazioni civili della stessa zona, applicando un coefficiente di adeguamento pari a 0,60, secondo prassi estimativa consolidata. Tale coefficiente è volto ad adeguare il valore unitario al m^2 alla natura del bene oggetto di stima, tenuto conto delle differenze funzionali, catastali e di mercato rispetto all'immobile residenziale di riferimento. Pertanto, ai valori compresi tra gli 530,00 €/m^2 ed i 750,00 €/m^2, è stato applicato al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, successivamente è stato applicato il coefficiente di adeguamento citato poc'anzi, ottenendo un valore pari a **318,00 €/m²**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola, si rileva una quotazione per **box auto e autorimesse** un valore compreso tra i 234,00 €/m^2 ed i 382,00 €/m^2, scegliendo un valore medio di **308,00 €/m²**; *(fig. 107; **cfr. Allegato L**).*

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **405 €/m².**

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

405 €/m^2 x 82 m^2 = **€ 33.210,00 ≅ € 33.000,00**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

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

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,[5] in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

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

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

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

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

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

[5] M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
MACROCARATTERISTICA						
LOCALIZZAZIONE	35%	11.500,00	ubicazione in relazione ai servizi	11.550,00	0,98	11.319,00
			vicinanza agli assi principali	11.319,00	0,98	11.092,62
			disponibilità di parcheggio	11.092,62	1,00	11.092,62
			disponibilità es. commerciali	11.092,62	0,95	10.537,99
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**10.537,99**
POSIZIONE	20%	6.600,00	esposizione prevalente	6.600,00	0,95	6.270,00
			luminosità	6.270,00	0,95	5.956,50
			altezza dal piano stradale	5.956,50	0,95	5.658,68
			panoramicità	5.658,68	0,95	5.375,74
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**5.375,74**
TIPOLOGICHE	25%	8.250,00	vetustà fabbricato	8.250,00	0,95	7.837,50
			stato d'uso e manutenzione	7.837,50	0,95	7.445,63
			finiture civili	7.445,63	0,97	7.222,26
			dimensione e forma aperture	7.222,26	0,95	6.861,14
			stato manutentivo impianti	6.861,14	0,95	6.518,09
			distribuzione spazi	6.518,09	0,95	6.192,18
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**6.192,18**
PRODUTTIVE	20%	6.600,00	appetibilità ai fini locativi	6.600,00	1,05	6.930,00
			stato di possesso immobile	6.930,00	0,99	6.860,70
			assenza di vizi del bene	6.860,70	0,85	5.831,60
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			**5.831,60**
	100%	33.000,00	---------->			**27.937,51**

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 27.937,51.**

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si rende necessario procedere al **calcolo degli oneri da versare in misura proporzionale al valore di mercato del bene**, al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Nel caso specifico, così come dettagliato precedentemente, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a € 10.256,36, (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria e relativa quota d'interessi maturati ad oggi).

Poiché l'istanza di condono è riferita all'intero fabbricato, e non ai singoli lotti, si rende necessario determinare la quota parte degli oneri imputabili al LOTTO 4.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab99[illegible]

A tal fine, si procede a una ripartizione proporzionale basata sul valore di mercato di ciascun lotto; così, tenuto conto che il valore di mercato stimato del LOTTO 4 è pari a € 27.937,51, e che il calcolo proporzionale viene effettuato rispetto al valore complessivo dell'intero fabbricato, comprensivo anche dei LOTTI 1, 2 e 3, tale importo costituisce il parametro di riferimento per la determinazione della relativa quota da versare. Nel caso in esame, sulla base dei valori stimati, **gli oneri da imputare al LOTTO 4 risultano pari a € 878,15 (Ottocentosettantotto/15).** Tale importo sarà quindi decurtato dal valore di stima del LOTTO 4.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) comprensivo della pratica di integrazione del condono e degli oneri appena calcolati, per un ammontare complessivo pari a **€ 10.265,48** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale in quanto sull'estratto del foglio di mappa, il fabbricato non risulta rappresentato graficamente sulla particella 1063, il cui costo per la presentazione della pratica, riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 17.422,03** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere, degli oneri della pratica di condono e i costi della pratica catastale.

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 17.422,03** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 16.550,93 che si arrotonda in **€ 17.000,00 (Diciassettemila/00).**

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valora di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $\boldsymbol{V = \frac{Bf}{r}}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

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

1) **Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D11 (Periferica/Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola), **non si rilevano quotazioni per i box**. In assenza di dati OMI specifici per la tipologia "box auto", il CTU ha fatto riferimento alle quotazioni relative alle abitazioni civili della stessa zona, applicando un coefficiente correttivo pari a 0,60, secondo prassi estimativa consolidata. Tale coefficiente è volto ad adeguare il valore unitario al m^2 alla natura del bene oggetto di stima, tenuto conto delle differenze funzionali, catastali e di mercato rispetto all'immobile residenziale di riferimento. Pertanto, ai valori compresi tra gli 2,70 €/m^2 ed i 3,70 €/m^2, è stato applicato al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, successivamente è stato applicato il coefficiente di adeguamento citato poc'anzi, ottenendo un valore pari a **1,62 €/m²**. *(fig. 103, **cfr. Allegato L**)*

2) Il **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Stazione Semicentro, con una quotazione, per **box auto e autorimesse**, pari ad un valore compreso tra i 0,98 ed i 1,60 €/m^2, con un valore medio/alto di **1,41 €/m²**; *(fig. 107; **cfr. Allegato L**)*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, non vi sono immobili attualmente in affitto. Il CTU ha esteso la ricerca al comune limitrofo di Giugliano in Campania, ma anche in questo caso la ricerca non ha dato esito positivo.

Pertanto, dalla comparazione dei due valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **1,52 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$82\ m^2 \times 1{,}52\ €/m^2 \text{ al mese} = 124{,}64\ €/\text{mese} \cong \mathbf{120{,}00\ €/mese}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 1.440,00 € (Millequattrocentoquaranta/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

Bf = Rlt - Spese

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 1.440,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf** = 1.440,00 € - 216,00 € = **1.224,00 €**

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **r = rm + ΣA - ΣD**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima.

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 5,03 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: +0,05
- Disponibilità di parcheggio: -0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: -0,10
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,10
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: +0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

r = 5,03 + 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 - 0,15 - 0,10 - 0,15 + 0,05 = **4,43%**

Valore di Stima:

V = Bf / r = 1.224,00 / 0,0443 = **27.629,80 €**

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 4%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua**.

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

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

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

TUTTI I LOTTI

Non vi è quota indivisa da suddividere, tutti i cespiti sono pignorati per intero.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

n 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.

TUTTI I LOTTI

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. Omissis

e residente in presso l'immobile pignorato (*LOTTO 3*), ovvero in Via Perugia n. 16 nel comune di Castel Volturno (CE), è risultato di stato libero dal 10.03.2012 per decesso della coniuge Omissis a Castel Volturno (CE). Precedentemente i coniugi hanno contratto matrimonio a Castel Volturno (CE) il 13.09.1973 con atto numero 48 Parte II Serie Ufficio A Anno 1973, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, e a seguito di atto in data 20.11.1987 del notaio Emilia Spedaliere gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali in separazione dei beni, come risultante da apposita annotazione a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (***cfr. Allegato P***).

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 177 pagine dattiloscritte unitamente a n. 20 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- ***A.*** *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- ***B.*** *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
  - *B1. LOTTO 1*
  - *B2. LOTTO 2*
  - *B3. LOTTO 3*
  - *B4. LOTTO 4*
- ***C.*** *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, foglio d'impianto, visure storiche, visure frazionamenti; elaborato planimetrico;*
  - *C1. LOTTO 1 pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
  - *C2. LOTTO 2 pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
  - *C3. LOTTO 3 pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
  - *C4. LOTTO 4 pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
- ***D.*** *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
  - *D1. LOTTO 1*
  - *D2. LOTTO 2*
  - *D3. LOTTO 3*
  - *D4. LOTTO 4*
- ***E.*** *Planimetria riportante le difformità edilizie;*
  - *E1. LOTTO 1*
  - *E2. LOTTO 2*
  - *E3. LOTTO 3*
  - *E4. LOTTO 4*

Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

F. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), Regolamento Edilizio (RE); Norme di Attuazione; Estratto da Tavola 84 H.5.6 – Zonizzazione; Estratto Tavola 29 D.6 - Dispositivi di vincoli; Estratto Tavola 23 D.3 e 24 D.3.1 - Sistema delle protezioni e tutele;*

G. *Documentazione urbanistica: Pratica di Condono n. 8104/85; Integrazione prot. n. 019831 del 01.06.1999; Certificazione del 21.01.2014 del responsabile dell'ufficio condono edilizio; Richiesta documentazione integrativa prot. n. 12282 del 03.03.2016;*

H. *Certificazione area urbanistica prot. n. 38886/2025 del 09.06.2025;*

I. *Atti di provenienza: Atto di risoluzione per notaio De Biase Paolo del 29.01.2024; Atto di compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico, del 05.02.2014; Atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982; Trascrizione successione testamentaria di* Omissis ;

J. *Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobili; Trascrizione accettazione espressa di eredità n. 8750 del 04.04.2013;*

K. *Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli: Trascrizione domanda giudiziale del 22.02.2018 ai nn. 6533/5275; Trascrizione domanda giudiziale del 27.07.2018 ai nn. 26426/20848; Trascrizione domanda giudiziale del 03.12.2018 ai nn. 40163/31240; Trascrizione pignoramento del 21.11.2024 ai nn. 44363/35504 - Repertorio 9110/2024 del 15.11.2024; Sentenza n. 548/2025 per cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale nn. 40163/31240 del 03.12.2018 e della domanda giudiziale nn. 26426/20848 del 27.07.2018;*

L. *Listini Immobiliari:*

L1. LOTTI 1 e 3: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 2° semestre zona D11 Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

L2. LOTTI 2 e 4: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 2° semestre zona D11; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

M. *Certificazione esistenza vincoli demaniali; Cartografia;*

N. *Attestato di prestazione energetica (APE);*

N1. LOTTO 1;

N2. LOTTO 3;

O. *Certificazione usi civici; Estratto da Tavola 24 D.3.3 – Usi civici;*

P. *Certificati anagrafica esecutato: Certificato di residenza; Estratto di matrimonio;*

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Q. *Verbale di sopralluogo;*

R. *Virtual Tour 360°;*

R1. LOTTO 1

R2. LOTTO 2

R3. LOTTO 3

R4. LOTTO 4

S. *Computi metrici estimativi;*

T. *Invio produzione alle parti.*

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 31.07.2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano



Dott. Ing. Tommaso Giordano
Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

Schema sintetico-descrittivo dei lotti (per avviso di vendita);

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 1: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e primo, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 14 e con superficie commerciale di 195 m^2. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, un ripostiglio e un bagno; al piano primo è composto da tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, bagno, corridoio e il ripostiglio; L'appartamento confina nord, sud e ovest con cortile esclusivo (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 3 – sub. 4). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 3, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 173 m^2, Totale escluse aree scoperte 164 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 2). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 16.481,02 (Sedicimilaquattrocentottantuno/02)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13 (Seicentoquarantadue/13)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 4.192,58 (Quattromilacentonovantadue/58)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 2.000,00 (Duemila/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**, oltre ad un aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729420-27/01/2024 11.40.33.964) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F". Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 104.000,00 (Centoquattromila/00).

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 2: AUTORIMESSA

Piena ed intera proprietà di autorimessa al piano seminterrato, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 14 e con superficie commerciale di 83 m^2. Il cespite è composto da box, deposito e un locale. L'immobile confina a nord, a sud e a ovest con cortile (sub. 1) e a est con altra proprietà (LOTTO 4 – sub. 6). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 5, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 81 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la variazione dei prospetti e l'asportazione di una porzione di terreno, e un ampliamento per la realizzazione della scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 1). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 5.636,38 (Cinquemilaseicentotrentasei/38)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 642,13 (Seicentoquarantadue/13)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 904,76 (Novecentoquattro/76)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto ripristinando le opere non sarà obbligatorio all'aggiornamento catastale della planimetria, resta da presentare aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 19.000,00 (Diciannovemila/00).

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 3: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e primo, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 16 e con superficie commerciale di 195 m^2. L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno con balcone, cucina, un ripostiglio e un bagno; al piano primo è composto da tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, bagno, corridoio e il ripostiglio; L'appartamento confina nord, sud e est con cortile esclusivo (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 3). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 4, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51, Superficie Totale 176 m^2, Totale escluse aree scoperte 167 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti, la variazione dei prospetti, la realizzazione di due tettoie e il collegamento tramite scala con il piano seminterrato (LOTTO 4). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 20.558,52 (Ventimilacinquecentocinquantotto/52)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32 (Settecentosessantadue/32)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 4.280,88 (Quattromiladuecentottanta/88)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.700,00 (Millesettecento/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**, oltre ad un aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di Risoluzione di compravendite per mutuo dissenso del 29.01.2024 per notaio Paolo De Biase - Repertorio n. 7712 e Raccolta n. 5392 – redatto dal geom. Omissis in data 27.01.2024 (Numero Progressivo APE - AENGR-729421-27/01/2024 11.46.07.755) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "F". Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 103.000,00 (Centotremila/00).

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

LOTTO 4: AUTORIMESSA

Piena ed intera proprietà di autorimessa al piano seminterrato, sito in Castel Volturno in Via Perugia n. 19 e con superficie commerciale di 82 m^2. Il cespite è composto da box, locale adibito a tavernetta, disimpegno e un wc. L'immobile confina a nord, a sud e a est con cortile (sub. 2) e a ovest con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 5). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al Foglio 49 Particella 1285 Subalterno 6, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 72 m^2, Rendita € 111,55, Superficie Totale 80 m^2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio n. 8104/85 ai sensi della L. 47/1985 (prot. n. 28832 del 29.09.1986) di cui non è stata ancora esitata. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni con parziale cambio di destinazione d'uso, la variazione dei prospetti, l'asportazione di una porzione di terreno, e ampliamenti anche a seguito della realizzazione della scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 3). Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 7.625,01 (Settemilaseicentoventicinque/01)**. Inoltre, per gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 3 e 4) è stimato in **€ 762,32 (Settecentosessantadue/32)**; restano inoltre gli oneri da versare in riferimento alla pratica di condono, che in misura proporzionale dal valore dell'immobile ammontano a **€ 878,15 (Ottocentosettantotto/15)** oltre all'integrazione della documentazione mancante, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)**, importi decurtati dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto ripristinando le opere non sarà obbligatorio all'aggiornamento catastale della planimetria, resta da presentare aggiornamento al catasto terreni per riportare graficamente il fabbricato sulla particella 1063, il cui costo riferito al singolo lotto e ripartito in misura equa, è stimato in **€ 250,00 (Duecentocinquanta/00)**. Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto mortis causa*) dichiarazione di successione testamentaria presentata in data 10.03.2012 al n. 2040 registrata presso l'Ufficio di Caserta l'11.03.2013 al n. 475/9990, e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14.06.2013 ai nn. 20484/15351 di cui vi è accettazione espressa di eredità a favore dell'esecutato, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, in data 04.04.2013, ai nn. 11749/8750; e della restante quota di ½ di proprietà in virtù di (*atto inter vivos* a carattere traslativo) atto di assegnazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Rosanova del 07.04.1982 - Repertorio n. 10701, registrato a Napoli il 27.04.1982 al n. 4364 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 06.05.1982 ai nn. 11242/10241.

PREZZO BASE piena proprietà euro 17.000,00 (Diciassettemila/00).

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcbc

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE

RG 301/2024 – GE Dott. EMILIANO VASSALLO

NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto Dott. Ing. Tommaso Giordano nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° 301/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa da Omissis contro Omissis , precisa che i n. 4 cespiti staggiti (sub 3 – sub 4 – sub 5 – sub 6) sono stati edificati in assenza di titolo edilizio e sono oggetto di istanza di condono attualmente pendente.

Come già evidenziato a pag. 87 del proprio elaborato peritale, si precisa la normativa vigente stabilisce che *"le opere per le quali sia stata presentata istanza di PdiC in sanatoria, ai sensi del Dpr 380/2001, art. 36, ex art. 13 della legge 47/1985, e smi, possono essere oggetto di intervento solo dopo aver conseguito il relativo provvedimento amministrativo in sanatoria". (RUEC - Art. 177 comma 3 e 4 - Opere e interventi subordinati a provvedimenti autorizzativi)*

Per tal motivo, al fine di non compromettere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, è necessario effettuare il ripristino dello stato dei luoghi per riportare i cespiti nella configurazione riportata nei grafici dello stato di condono, per cui lo scrivente ha computato le opere edili a farsi (tra cui la chiusura degli attuali varchi di comunicazione tra i cespiti) necessarie a garantire tale rispondenza, decurtandole dal valore dei beni.

Anche una eventuale pratica edilizia di fusione tra l'unità residenziale ed il relativo garage non è percorribile allo stato attuale, essendo allo stato attuale non ancora definita la pratica di condono edilizio.

Per le ragioni sopra esposte, quindi, lo scrivente ha correttamente valutato in modo indipendente i quattro cespiti ottenendo i seguenti valori:

- **Lotto1** - Fg. 49 P.lla 1285 Sub 3 - Appartamento – 104.000,00 €
- **Lotto2** - Fg. 49 P.lla 1285 Sub 5 - Autorimessa – 19.000,00 €
- **Lotto3** - Fg. 49 P.lla 1285 Sub 4 - Appartamento – 103.000,00 €
- **Lotto4** - Fg. 49 P.lla 1285 Sub 6 - Appartamento – 17.000,00 €

Resta inteso che qualora si ritenesse più appetibile sul mercato porre in vendita in modo unitario l'appartamento con il relativo garage, nulla vieta di creare un Lotto Unico (che ovviamente mantenga inalterati gli identificativi catastali attuali – NO FUSIONE) pertanto in accordo a quanto richiesto nell'udienza dell' 11/09/2025 è possibile porre in vendita:

- **LottoA** = Lotto 1 (sub 3) + Lotto 2 (sub 5) = 123.000,00 €
- **LottoB** = Lotto 3 (sub 4) + Lotto 4 (sub 6) = 120.000,00 €

Napoli, 01/12/2025

Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giordano Tommaso

