[redacted]

TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
III SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA **L. CATAGNA**

PROCEDURE

RGE N. **117/2023 - 221/2024-112/2024**

TRA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

PERIZIA DI STIMA

LOTTI: 1, 2 E 3

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

I N D I C E

INDICE 2
ALLEGATI 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 3
RISPOSTE AI QUESITI 5
CONCLUSIONI 94

A L L E G A T I

0. ALLEGATO 0: Allegati Comuni a tutti i lotti

0.1. Certificazione Comunali
0.2. Certificato Usi Civici
0.3. Atto di Compravendita del **16/06/1992**
0.4. Grafico Condono Lotti 1_2_3
0.5. Ispezioni ipotecarie
0.6. Verbali di Sopralluogo

1. ALLEGATO 1: Lotto N° 1

1.1. Planimetria con indicazione coni ottici *Piano Rialzato-Piano Seminterrato*
1.2. Rilievo Fotografico *Piano Rialzato-Piano Seminterrato*
1.3. Rilievo Planimetrico *Piano Terra Rialzato-Piano Seminterrato*
1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale *Piano Rialzato-Piano Seminterrato*
1.5. Confronto tra Rilievo e Istanza Condono ai sensi L. 47/85 *Piano Rialzato-Piano Seminterrato*
1.6. Estratto di Mappa Catastale
1.7. Visure Storiche Catastali
1.8. Planimetrie Catastali
1.9. Contratto di fitto
1.10. Condono Edilizio n° [redacted]**/94**

2. ALLEGATO 2: Lotto N° 2

2.1. Planimetria con indicazione coni ottici *Piano Primo*
2.2. Rilievo Fotografico *Piano Primo*
2.3. Rilievo Planimetrico *Piano Primo*
2.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale *Piano Primo*
2.5. Confronto tra Rilievo e Istanza Condono ai sensi L. 47/85 *Piano Primo*
2.6. Estratto di Mappa Catastale
2.7. Visure Storiche Catastali
2.8. Planimetrie Catastali
2.9. Contratto di fitto
2.10. Condono Edilizio n° [redacted]**/94**

3. ALLEGATO 3: Lotto N° 3

3.1. Planimetria con indicazione coni ottici *Piano Secondo*
3.2. Rilievo Fotografico *Piano Secondo*
3.3. Rilievo Planimetrico *Piano Secondo*
3.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale *Piano Secondo*
3.5. Confronto tra Rilievo e Istanza Condono ai sensi L. 47/85 *Piano Secondo*
3.6. Estratto di Mappa Catastale
3.7. Visure Storiche Catastali
3.8. Planimetrie Catastali
3.9. Contratto di fitto
3.10. Condono Edilizio n. [redacted]**/94**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel ***primo sopralluogo,*** **il giorno 24.05.2024 alle ore 10:30**, il Custode Giudiziario avv. MALAGRIDA Ilaria e il suo collega di studio avv. [redacted], unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura [redacted] iscritta al n° **117** del Registro **2023** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Procedimenti di Espropriazione Immobiliare, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Castel Volturno (CE) alla Via Messina, ivi giunti, non è stato possibile procedere alla verifica dello stato dei luoghi. Pertanto, si è reso necessario un breve rinvio al fine di ottenere maggiori chiarimenti dal catasto data la discrepanza esistente tra catasto terreni e catasto fabbricati.
Alle ore 12:15, si concludevano le operazioni peritali.

Nel ***secondo sopralluogo,*** **il giorno 02.07.2025 alle ore 11:00**, il Custode Giudiziario avv. MALAGRIDA Ilaria e il suo collega di studio avv. [redacted], unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura [redacted], iscritta al n° **117** del Registro **2023** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Procedimenti di Espropriazione Immobiliare, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Castel Volturno (CE) alla Via Messina, ivi giunti, si è riscontrata la presenza del sig. [redacted] in qualità di conduttore, che dichiarava di occupare l'immobile posto al piano primo interno 2, riportato al NCEU al foglio 48, p.lla 5111 sub. 3, come abitazione principale. Non è stato possibile accedere e procedere con l'ispezione degli altri 3 appartamenti in quanto non erano presenti gli inquilini conduttori degli stessi. Pertanto, è stato necessario rinviare l'accesso ai suddetti al giorno 9/07/2025. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico e a concludere le operazioni peritali.

Nel ***terzo sopralluogo,*** **il giorno 09.07.2025 alle ore 18:15**, il Custode Giudiziario avv. MALAGRIDA Ilaria e il suo collega di studio avv. [redacted], unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura [redacted], iscritta al n° **117** del Registro **2023** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Procedimenti di Espropriazione Immobiliare, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Castel Volturno (CE) alla Via Messina, ivi giunti, si è riscontrata la presenza dei sig.ri [redacted] e [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted], in qualità di conduttori, che dichiaravano di occupare rispettivamente l'immobile posto al piano rialzato, riportato NCEU al foglio 48, p.lla 5111 sub 2 come abitazione principale e al piano seminterrato, riportato NCEU al foglio 48, p.lla 5111 sub 6 come abitazione principale era inoltre presente la sig.ra [redacted] in qualità di conduttrice, che dichiarava di occupare l'immobile posto al piano secondo, riportato NCEU al foglio 48, p.lla 5111 sub 4, come abitazione principale. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico e a concludere le operazioni peritali.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

C.E.:

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **29/05/2023** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l'istante ha provveduto a depositare in data **29/05/2023** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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

Al riguardo:

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

    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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

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

C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data: **22/05/2023** ai nn° [redacted], **18/09/2024** ai nn° [redacted] **22/05/2023**, **22/04/2024** ai nn° [redacted] i beni oggetto di procedure esecutive, nel dettaglio in relazione ai pignoramenti si ha quanto segue:

- ai danni del sig. [redacted], e della coniuge sig.ra [redacted], *in piena proprietà pari in regime di comunione dei beni per la quota di1/4*;

- ai danni del sig. [redacted], *in piena proprietà pari in regime di comunione dei beni per la quota di 1/4*;

- ai danni del sig. [redacted], *in piena proprietà pari in regime di comunione dei beni per la quota di 1/4*;

di

1) ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- *Unità Immobiliare dal 05/10/2016*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	2	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**:	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

								122 m²	CE0176865 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 84774.1/2016)
VIA CATANIA Piano T									
[redacted] - [redacted]									
[redacted]									
[redacted]									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 09/11/2015*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	2	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano T									
[redacted]									
[redacted]									
[redacted]									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	2	A/2	4	5 vani	€ 361,52 L. 700.000		CLASSAMENTO del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano T									
[redacted] 1 [redacted]									
[redacted]									
[redacted]									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	2						COSTITUZIONE del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano T									
[redacted] - [redacted]									
[redacted]									
[redacted]									
[redacted]									

2) ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- *Unità Immobiliare dal 05/10/2016*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	6	A/3	3	5,5 vani	€ 326,66	Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. CE0176862 in atti dal 05/1/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 84773.1/2016)
VIA CATANIA n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2016*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	6	A/3	3	5,5 vani	€ 326,66	Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2016 Pratica n. CE0076594 in atti dal 23/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37885.1/2016)
VIA CENTOCAMERELLE n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	6	A/3	3	5,5 vani	€ 326,66	Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 126 m²	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CENTOCAMERELLE n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2015*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	6	A/3	3	5,5 vani	€ 326,66		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/04/2015 Pratica n. CE0085646 in atti dal 23/04/2015 GARAGE-CIVILE ABITAZIONE (n. 31638.1/2015)
VIA CENTOCAMERELLE n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

Firmato Da: [redacted] IO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted]

- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	5	C/6	2	110 m²	€ 204,52 L. 396.000		CLASSAMENTO del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	5						COSTITUZIONE del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE n. 48BIS Piano S1									
[redacted]									

3) ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.
Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- *Unità Immobiliare dal 05/10/2016*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	3	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. CE0176866 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 84775.1/2016)
VIA CATANIA Piano 1									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 09/11/2015*

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	3	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano 1									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	3	A/2	4	5 vani	€ 361,52 L. 700.000		CLASSAMENTO del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano T									
[redacted]									

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	3						COSTITUZIONE del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano 1									
[redacted]									

4) ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.
Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- *Unità Immobiliare dal 05/10/2016*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	4	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. CE0176867 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 84776.1/2016)
VIA CATANIA Piano 2									

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

	[redacted]
	[redacted]
	[redacted]
	[redacted]

- *Unità Immobiliare dal 09/11/2015*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	4	A/2	4	5 vani	€ 361,52	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano 2									
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	4	A/2	4	5 vani	€ 361,52 L. 700.000		CLASSAMENTO del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano 2									
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								

- *Unità Immobiliare dal 04/04/1996*

	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	48	5111	4						COSTITUZIONE del 04/04/1996 in atti dal 27/08/1998 (n. 605/A.1/1996)
VIA CENTOCAMERELLE 48/BIS Piano 2									
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								
	[redacted]								

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si rende necessario la formazione di n. 3 lotti che consente l'individuazione di più immobili indipendenti così costituiti:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n. **48** del foglio **5111** del Comune di Castel Volturno (CE).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Figura 1 - *Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto*

Figura 2 – *Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate*

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.
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.

C.E.:

INTERO EDIFICIO LOTTI : 1 – 2 - 3

Le unità immobiliari in oggetto ubicate nel Comune di Castel Volturno, appartengono ad un fabbricato a più livelli collegati da una scala comune. In particolare l'edificio oggetto di relazione si sviluppa su tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato destinato ad uso abitativo e la copertura piana, completa l'intero immobile un'area comune che lo circoscrive. Il fabbricato sistemato in posizione sub-periferica è comunque collegato al centro città di Castel Volturno che è facilmente raggiungibile percorrendo l'arteria principale ovvero la via Domiziana. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Il corpo di fabbrica cui le unità staggite appartengono è posto al termine di Via Messina e riporta gli accessi sia pedonale che carrabile prospicienti alla stessa via;

Nel dettaglio è possibile relazionare che un cancello in ferro pedonale consente l'ingresso all'area comune dove in posizione frontale alcuni gradini consentono di accedere al portoncino condominiale in vetro e alluminio che rappresenta l'ingresso all'androne e al vano scala comune che collega i vari livelli; altro cancello in ferro di tipo carrabile consente l'accesso alla rampa che porta al piano seminterrato.

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

Il lotto pignorato è rappresentato da due ***appartamenti*** siti nel comune di Castel Volturno (CE) angolo Via Messina/Via Caltanisetta, posti rispettivamente al piano seminterrato e piano rialzato. Il compendio pignorato risulta:

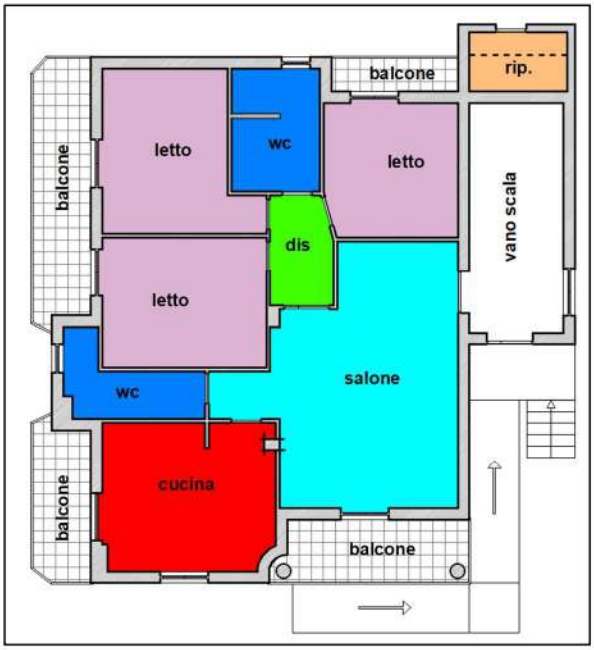
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];

Piano Rialzato



Piano Rialzato

Alla parte sinistra dell'androne condominiale risulta posizionato il portoncino di caposcala dell'abitazione pignorata, l'ingresso immette direttamente in un soggiorno/salone (*di superficie pari a 30,44 m²*) che si affaccia un ampio balcone (*di superficie pari a 7,70 m²*);

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

in posizione frontale un piccolo disimpegno (*di superficie pari a 2,00 m²*), immette: sul lato sinistro nel vano cucina (*di superficie pari a 17,15 m²*) che ha a servizio un piccolo balcone (*di superficie pari a 6,07 m²*) e in posizione frontale in un primo servizio igienico (*di superficie pari a 5,54 m²*),

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Sempre dal soggiorno sulla parte destra un altro connettivo (*di superficie pari a 4,60 m²*) collega sulla sinistra una camera matrimoniale piccola (*di superficie pari a 14,52 m²*) e in successione un'altra camera matrimoniale di dimensioni maggiori (*di superficie pari a 15,10 m²*), entrambe servite da un ampio terrazzo (*di superficie pari a 10,24 m²*),

In posizione frontale si rileva altro servizio igienico (*di superficie pari a 7,22 m²*) e infine sulla destra altro vano letto di superficie minore (*di superficie pari a 12,07 m²*).

Piano Seminterrato

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Piano Seminterrato

Attraverso il vano scala comune si può raggiungere al piano seminterrato altra unità immobiliare, alla quale è possibile accedere anche dall'esterno attraverso l'uso della rampa carrabile.

Anche in questo caso il portoncino di caposcala consente l'ingresso all'unità e immette direttamente in un soggiorno/salone (*di superficie pari a 32,33 m²*) dove sulla sinistra si rileva un servizio igienico (*di superficie pari a 6,49 m²*) e una camera da letto che prende accesso anche dal corridoio della zona notte; in posizione frontale si trova il vano cucina (*di superficie pari a 16,17 m²*).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Sempre in posizione frontale è possibile portarsi in un corridoio (*di superficie pari a 5,75 m²*) che collega sulla sinistra una cameretta (*di superficie pari a 13,20 m²*) che ha accesso anche dal soggiorno, poi in successione un servizio igienico (*di superficie pari a 4,60 m²*), una camera matrimoniale (*di superficie pari a 16,33 m²*), e altro vano letto di dimensioni leggermente inferiori (*di superficie pari a 15,92 m²*).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

In posizione frontale al cancello pedonale dell'edificio è possibile identificare un piccolo corpo di fabbrica che rappresenta la scala di accesso a due vani deposito (*di superficie pari rispettivamente a 6,94 m^2 e 6,56 m^2*) collegati da un piccolo corridoio (*di superficie pari a 5,90 m^2*) posti al piano interrato con accesso anche dallo stesso piano interrato,

Sulla parte posteriore si rileva invece un piccolo vano sempre adibito a deposito (*di superficie pari a 3,95 m^2*), in parte posizionato sotto la rampa della scala principale.

L'appartamento al piano rialzato misura un'altezza utile interna pari a 2,90 mt, quello al piano seminterrato 2,50 mt e il deposito annesso riporta un'altezza pari a 2,00 mt, mentre il ripostiglio al piano terra situato nella parte posteriore ha un'altezza media di circa 2,30 mt.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

DATI CATASTALI

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nei primi anni novanta, realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di scarso livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da tapparelle in plastica mente quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato di colore bianco, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità scadente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento che per la porzione d'immobile è del tipo tradizionale con collettore complanare, corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gas oramai in disuso e non funzionante; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano in uno stato di oltremodo scadenti condizioni di manutenzione, per cui gli stessi abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria tesi al rifacimento degli stessi.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, si presenta in scadenti condizioni di conservazione, per cui necessita di immediati lavori di manutenzione al suo interno.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m^2]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m^2]
Appartamento piano terra rialzato	120,43	1,00	120,43
Balconi piano terra rialzato	26,90	0,30	8,07
Deposito piano terra	3,95	0,25	0,98
Unità al piano seminterrato considerata quale deposito/garage	120,82	0,25	30,20
Ripostiglio- deposito	40,02	0,25	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**169,68**

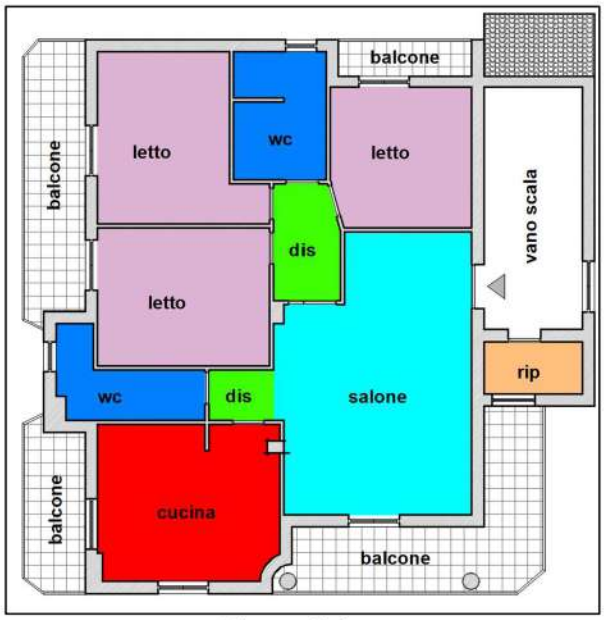
PREZZO BASE – LOTTO 1 quota € 25.125,00

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

Il lotto pignorato è rappresentato da un ***appartamento*** siti nel comune di Castel Volturno (CE) angolo Via Messina/Via Caltanisetta, posto al piano primo. Il compendio pignorato risulta:

- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];

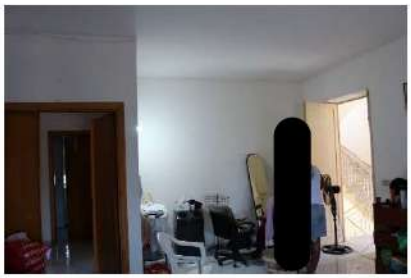
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714



Piano Primo

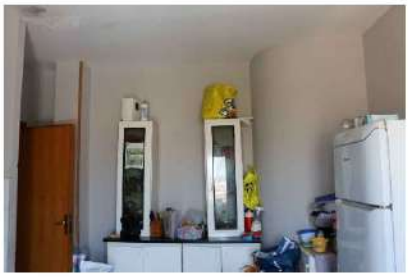
In corrispondenza del pianerottolo di smonto della scala comune al piano primo sul lato destra risulta posizionato il portoncino di caposcala dell'abitazione pignorata,

mentre, sempre sul pianerottolo di smonto in posizione frontale si rileva una porta in legno che consente l'accesso ad un piccolo ripostiglio (*di superficie pari a 3,19 m^2*).



Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Il portoncino d'ingresso immette direttamente in un soggiorno/salone (*di superficie pari a 30,44 m²*) che si affaccia un ampio balcone (*di superficie pari a 7,70 m²*);



in posizione frontale un piccolo disimpegno (*di superficie pari a 2,00 m²*), immette: sul lato sinistro nel vano cucina (*di superficie pari a 17,15 m²*) che ha a servizio un piccolo balcone (*di superficie pari a 6,07 m²*) e in posizione frontale in un primo servizio igienico (*di superficie pari a 5,54 m²*),

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

Sempre dal soggiorno sulla parte destra un altro connettivo (*di superficie pari a 4,60 m²*) collega sulla sinistra una camera matrimoniale piccola (*di superficie pari a 14,52 m²*) e in successione un'altra camera matrimoniale di dimensioni maggiori (*di superficie pari a 15,10 m²*), entrambe servite da un ampio terrazzo (*di superficie pari a 10,24 m²*),

In posizione frontale si rileva altro servizio igienico (*di superficie pari a 7,22 m²*) e infine sulla destra altro vano letto di superficie minore (*di superficie pari a 12,07 m²*).

L'appartamento al piano primo misura un'altezza utile interna pari a 2,90 mt,

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

DATI CATASTALI

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nei primi anni novanta, realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di scarso livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da tapparelle in plastica mente quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato di colore bianco, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità scadente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento che per la porzione d'immobile è del tipo tradizionale con collettore complanare, corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gas oramai in disuso e non funzionante; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano in uno stato di oltremodo scadenti condizioni di manutenzione, per cui gli stessi abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria tesi al rifacimento degli stessi.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, si presenta in scadenti condizioni di conservazione, per cui necessita di immediati lavori di manutenzione al suo interno.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

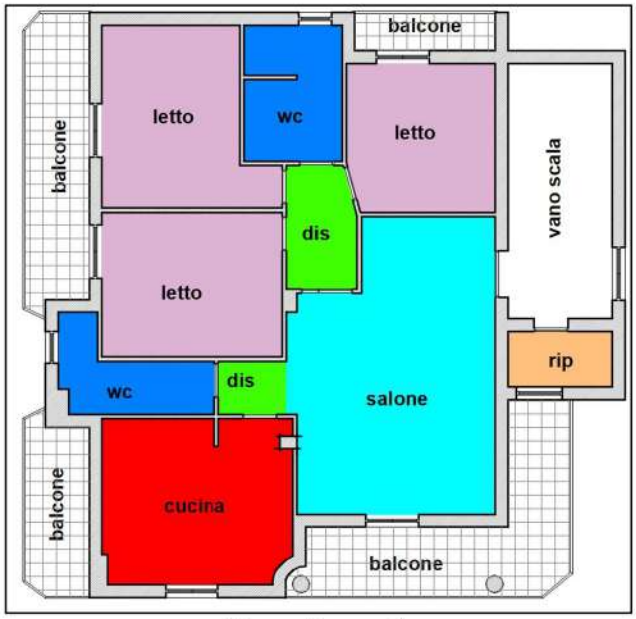
DESCRIZIONE	SUP. REALE [m²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m²]
Appartamento piano terzo	120,18	1,00	120,18
Balconi	26,90	0,30	8,07
Ripostiglio - deposito	4.50	0,25	1,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**129,37**

PREZZO BASE – LOTTO 2 quota € 28.875,00

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

Il lotto pignorato è rappresentato da un ***appartamento*** siti nel comune di Castel Volturno (CE) angolo Via Messina/Via Caltanisetta, posto al piano secondo. Il compendio pignorato risulta:

- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];
- in **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]



Piano Secondo

In corrispondenza del pianerottolo di smonto della scala comune al piano primo sul lato destra risulta posizionato il portoncino di caposcala dell'abitazione pignorata, mentre, sempre sul pianerottolo di

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

smonto in posizione frontale si rileva una porta in legno che consente l'accesso ad un piccolo ripostiglio (*di superficie pari a 3,19 m²*).

Il portoncino d'ingresso immette direttamente in un soggiorno/salone (*di superficie pari a 30,44 m²*) che si affaccia un ampio balcone (*di superficie pari a 7,70 m²*);

in posizione frontale un piccolo disimpegno (*di superficie pari a 2,00 m²*), immette: sul lato sinistro nel vano cucina (*di superficie pari a 17,15 m²*) che ha a servizio un piccolo balcone (*di superficie pari a 6,07 m²*) e in posizione frontale in un primo servizio igienico (*di superficie pari a 5,54 m²*),

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

Sempre dal soggiorno sulla parte destra un altro connettivo (*di superficie pari a 4,60 m²*) collega sulla sinistra una camera matrimoniale piccola (*di superficie pari a 14,52 m²*) e in successione un'altra camera matrimoniale di dimensioni maggiori (*di superficie pari a 15,10 m²*), entrambe servite da un ampio terrazzo (*di superficie pari a 10,24 m²*),

In posizione frontale si rileva altro servizio igienico (*di superficie pari a 7,22 m²*) e infine sulla destra altro vano letto di superficie minore (*di superficie pari a 12,07 m²*).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

DATI CATASTALI

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nei primi anni novanta, realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di scarso livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da tapparelle in plastica mente quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato di colore bianco, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità scadente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento che per la porzione d'immobile è del tipo tradizionale con collettore complanare, corpi scaldanti in alluminio e caldaia a gas oramai in disuso e non funzionante; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano in uno stato di oltremodo scadenti condizioni di manutenzione, per cui gli stessi abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria tesi al rifacimento degli stessi.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, si presenta in scadenti condizioni di conservazione, per cui necessita di immediati lavori di manutenzione al suo interno.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m²]
Appartamento piano terzo	120,18	1,00	120,18
Balconi	26,90	0,30	8,07
Ripostiglio - deposito	4.50	0,25	1,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**129,37**

PREZZO BASE – LOTTO 3 quota € 19.200,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

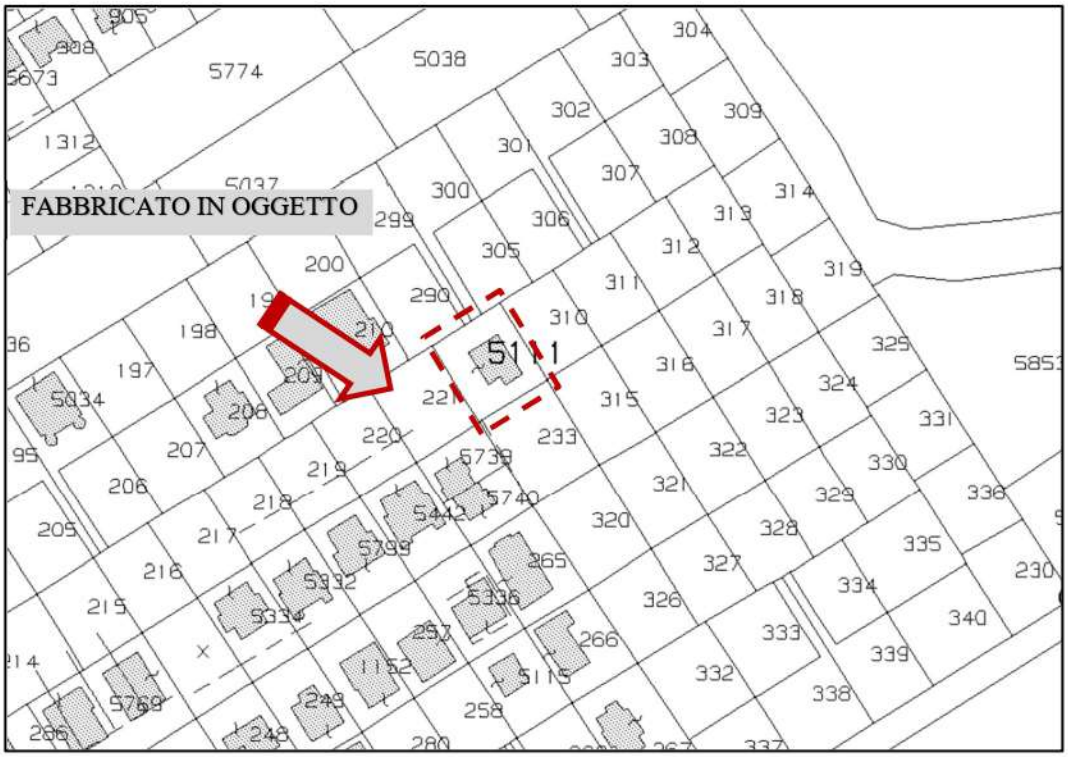
Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

C.E.:

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714



Estratto di Mappa Catastale

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

Piano Rialzato

appartamento sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52, per il diritto:

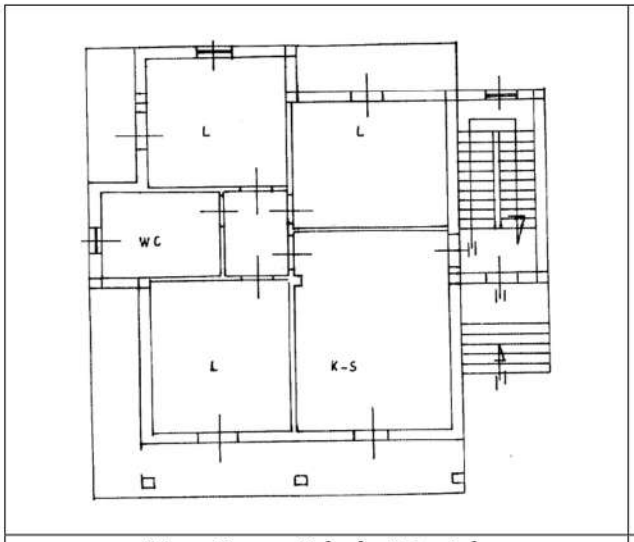
- di **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- di **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra CARANNANTE [redacted]
- di **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

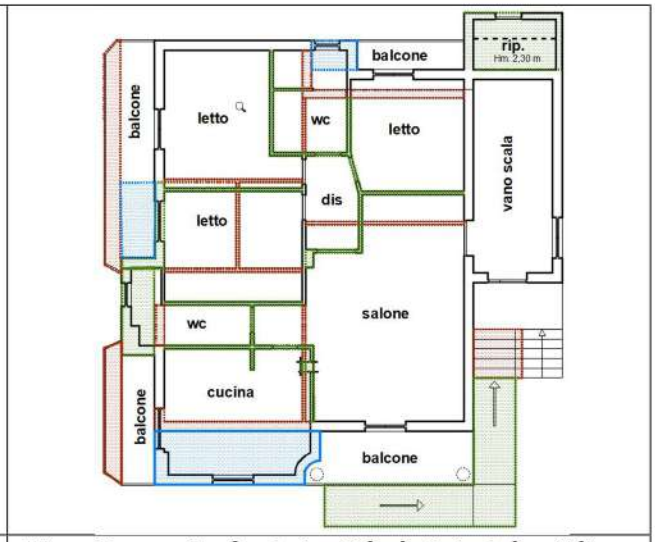
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Immobile Pignorato: Castel Volturno, foglio **48**, particella **5111**, sub **2** - **(Piano T)**				
	Dati catastali accertati	**Atto di Pignoramento**	**Nota di Trascrizione**	**Dati Catastali Negozio D'acquisto**
Ubicazione	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno
Località	-	-	-	-
Foglio	48	48	48	48
Particella	5111	5111	5111	5111
Sub	2	2	2	2
Piano	T	T	T	T
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4°	4°	4°	4°
Rendita	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52
Consistenza	5 vani	5 vani	5 vani	5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Piano Terra - Scheda Catastale



Piano Terra – Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

Piano Rialzato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio nella parte posteriore (*cfr. Allegato 1.4*).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

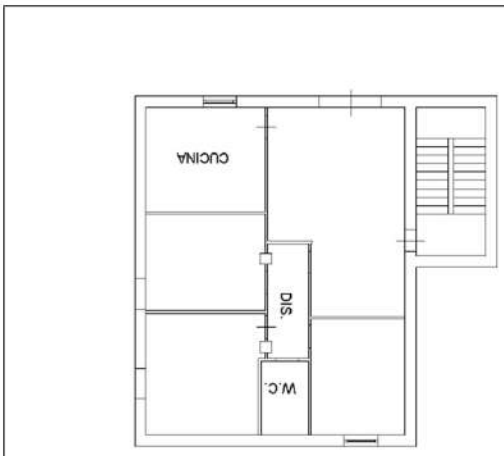
Piano Seminterrato

appartamento sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66, per il diritto di *piena ed intera proprietà in regime di comunione dei beni pari a 250/1000,* del sig. [redacted]

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Castel Volturno, foglio **48**, particella **5111**, sub **6 - (Piano S1)**				
	Dati catastali accertati	**Atto di Pignoramento**	**Nota di Trascrizione**	**Dati Catastali Negozio D'acquisto**
Ubicazione	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno
Località	-	-	-	-
Foglio	48	48	48	48
Particella	5111	5111	5111	5111
Sub	6	6	6	6
Piano	S1	S1	S1	S1
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€ 326,66	€ 326,66	€ 326,66	€ 326,66
Consistenza	5,5 vani	5,5 vani	5,5 vani	5,5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Piano S1 - Scheda Catastale

Piano S1 – Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Piano Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensibili difformità rappresentate da un aumento di volume nella parte posteriore con la creazione di alcuni depositi interrati con accesso sia dalla rampa di accesso al piano seminterrato sia dalla corte comune per il tramite di apposita scala di collegamento; inoltre si riscontra un cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato che da garage è stato mutato in area residenziale con la realizzazione di pareti divisorie al fine di creare ulteriore appartamento, infine si riscontra altro aumento di volume sempre al piano interrato in corrispondenza del lato posto a sud-ovest rappresentate un nuovo servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità in oggetto (*cfr. Allegato 1.4*).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre preventivamente una pratica catastale di tipo "Pregeo" al fine di rappresentare in mappa l'aumento di ingombro della sagoma dell'edificio e successivamente due ulteriori pratiche catastali tipo "*Docfa*" che allineino le schede catastali allo stato dei luoghi oltre alla costituzione del bene comune non censibile comune a tutti i subalterni; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa **€ 3.500,00** (tremilacinquecento/00 euro).

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

appartamento sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52, per il diritto di *piena ed intera proprietà in regime di comunione dei beni pari a 250/100* del sig. [redacted]

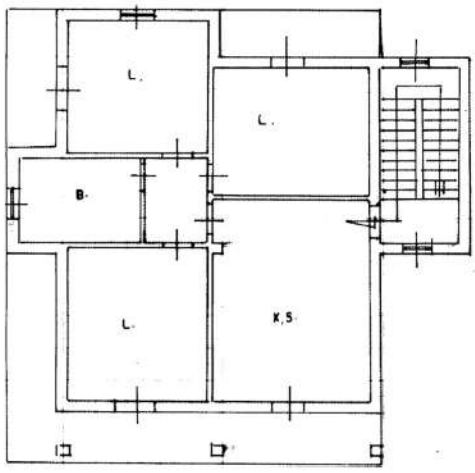
Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Castel Volturno, foglio **48**, particella **5111**, sub **3 - (Piano 1)**				
	Dati catastali accertati	**Atto di Pignoramento**	**Nota di Trascrizione**	**Dati Catastali Negozio D'acquisto**
Ubicazione	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno
Località	-	-	-	-
Foglio	48	48	48	48
Particella	5111	5111	5111	5111
Sub	3	3	3	3
Piano	1	1	1	1
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4°	4°	4°	4°

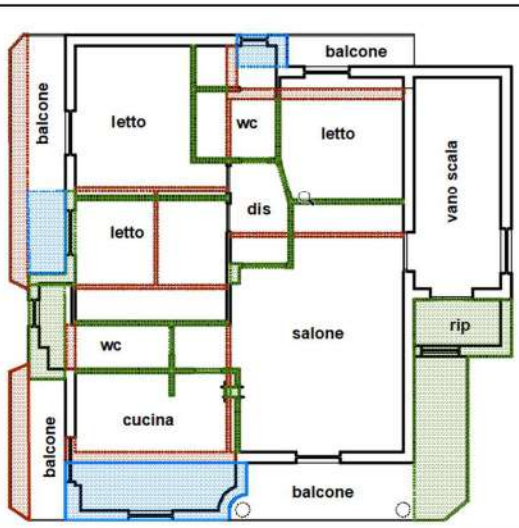
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Rendita	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52
Consistenza	5 vani	5 vani	5 vani	5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Piano Primo - Scheda Catastale



Piano Primo – Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio in corrispondenza del lato posto a sud-ovest (*cfr. Allegato 2.4*).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre una pratica catastale tipo "*Docfa*" che allinei le schede catastali allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa **€ 500,00** (cinquecento /00 euro).

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

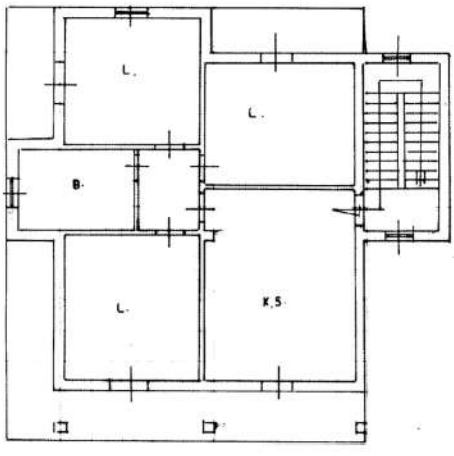
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

appartamento sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52, per il diritto di *piena ed intera proprietà in regime di comunione dei beni pari a 250/1000,* del sig. [redacted]

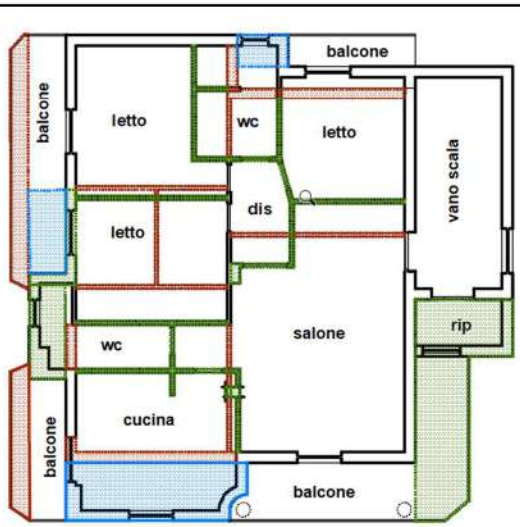
Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Castel Volturno, foglio **48**, particella **5111**, sub **3 - (Piano 1)**				
	Dati catastali accertati	**Atto di Pignoramento**	**Nota di Trascrizione**	**Dati Catastali Negozio D'acquisto**
Ubicazione	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno
Località	-	-	-	-
Foglio	48	48	48	48
Particella	5111	5111	5111	5111
Sub	4	4	4	4
Piano	2	2	2	2
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Classe	4°	4°	4°	4°
Rendita	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52	€ 361,52
Consistenza	5 vani	5 vani	5 vani	5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Piano Secondo - Scheda Catastale



Piano Secondo – Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Piano Secondo: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio in corrispondenza del lato posto a sud-ovest (*cfr. Allegato 3.4*).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre una pratica catastale tipo "*Docfa*" che allinei le schede catastali allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa **€ 500,00** (cinquecento /00 euro).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento e garage al piano seminterrato*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posti al piano rialzato e al piano seminterrato facenti parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano rialzato è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52; il piano seminterrato è adibito ad unità residenziale ed è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

tre camere da letto e un altro bagno distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66, entrambi confinanti a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Le unità immobiliari sono state edificate in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 prot. [redacted] rubricata al n. [redacted] cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per diversa distribuzione interna, ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Lotto 1 quota: € 25.125,00**

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posto al piano primo e facente parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano primo è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno; distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52; confinante a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 **prot.** [redacted] **rubricata al n.** [redacted] cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per realizzazione di ampliamenti e una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Lotto 2 quota: € 28.875,00**

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posto al piano secondo e facente parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano secondo è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno; distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52 confinante a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 **prot.** [redacted] **rubricata al n.** [redacted] cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per realizzazione di ampliamenti e una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Lotto 2 quota: € 19.200,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento: con riferimento alla procedura RGE n. 117/2023 è stato notificato in data **26/04/2023** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio in data **22/05/2023,** si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

INTERO EDIFICIO LOTTI : 1 – 2 - 3

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio [redacted] in data **16/06/1992** repertorio notarile n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **08/07/1992** ai nn. **1**[redacted], con il quale i coniugi, il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted], *vendevano* ai sig.ri [redacted] (in regime di comunione dei beni) , [redacted], per la piena proprietà pari a 1/4 ciascuno del:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- zona di terreno sita nel Comune di Castel Volturno alla località "Pontammare", identificato al NCT al foglio n. **48**, particella **231**, sem. 4^, cons. 3,22 are, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059;
- zona di terreno sita nel Comune di Castel Volturno alla località "Pontammare", identificato al NCT al foglio n. **48**, particella **292**, sem. 4^, cons. 3,22 are, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno (CE) è emerso che, con riferimento all'unità oggetto di relazione ***le opere sono state edificate in assenza di titolo abilitativo;*** a seguito di studio della documentazione reperita presso gli archivi del comune, per la stessa e stata presentata istanza di **Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 prot. [redacted] rubricata al n.**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted] dal sig. [redacted]

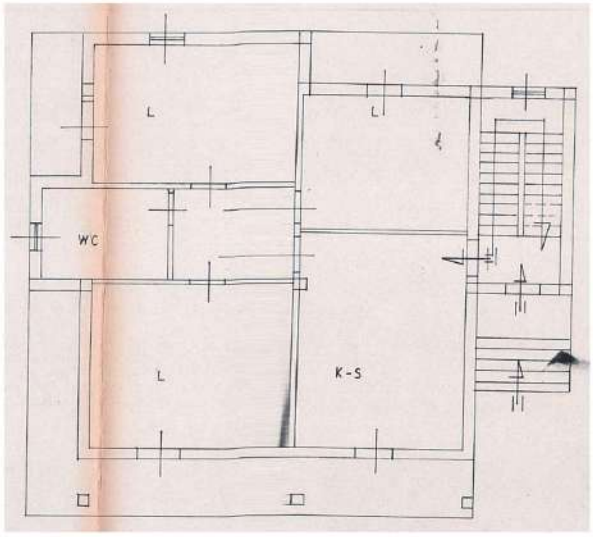
Per detta istanza il Comune di Castel Volturno ha istruito la pratica comunicando PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo verifica degli importi da versare circa gli oneri di Oblazione e Concessori eventualmente ancora a versare.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 si evidenziano notevole difformità urbanistiche.

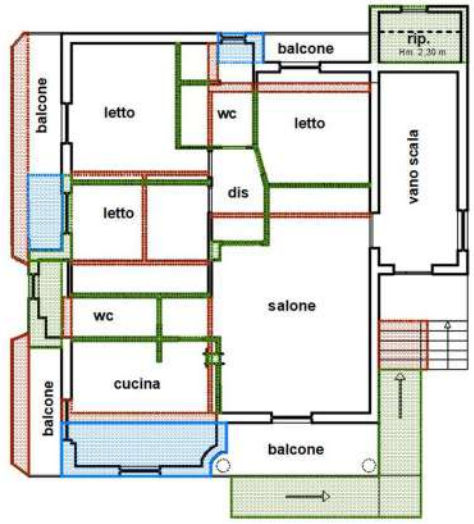
Con riferimento al:

Piano Rialzato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;



Piano Rialzato Istanza Condono pratica n. [redacted]



Piano Rialzato Confronto Rilievo - Istanza n. [redacted]

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

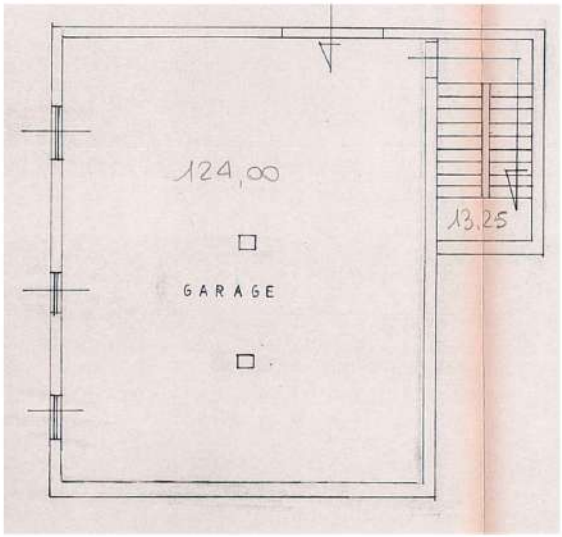
Piano Rialzato: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. [redacted] si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio nella parte posteriore; (*cfr. Allegato 1.5*).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

Con riferimento al:

Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;



Piano S1 Istanza Condono pratica n. [redacted]

Piano S1 Confronto Rilievo - Istanza n. [redacted]

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 805/94 si rilevano sensibili difformità rappresentate da un aumento di volume nella parte posteriore con la creazione di alcuni depositi interrati con accesso sia dalla rampa di accesso al piano seminterrato sia dalla corte comune per il tramite di apposita scala di collegamento; inoltre si riscontra un cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato che da garage è stato mutato in area residenziale con la realizzazione di pareti divisorie al fine di creare ulteriore appartamento, infine si riscontra altro aumento di volume sempre al piano interrato in corrispondenza del lato posto a sud-ovest rappresentate un nuovo servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità in oggetto; (*cfr. Allegato 1.5*).

In ordine a tali difformità si precisa che:

- *la presumibile data di realizzazione degli ulteriori abusi edilizi* non essendo possibile determinarla con esattezza e plausibile ritenerla in epoca successiva alla data della presentazione dell'istanza di condono avvenuta in data **28/02/1995**;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- la *data di nascita delle ragioni del credito* coincide con la data del decreto ingiuntivo in forma esecutiva n. **7415/2016 del 24/10/2016, RG.** n. **185000/2016**;

pertanto poiché entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, ***non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria*** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative al piano rialzato agli aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio nella parte posteriore, al piano seminterrato rappresentate da un aumento di volume nella parte posteriore con la creazione di alcuni depositi interrati al cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato che da garage è stato mutato in area residenziale, alla realizzazione di pareti divisorie al fine di creare ulteriore appartamento e altro aumento di volume sempre al piano interrato in corrispondenza del lato posto a sud-ovest rappresentate un nuovo servizio igienico con accesso dall'interno dell'unità in oggetto, ***non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001***.

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Si evidenzia che l'UTC del Comune di Castel Volturno con propria nota a firma del funzionario responsabile geom. [redacted], **certifica** che l'area in oggetto, compreso il fabbricato sulla stessa edificato, sita alla Via Caltanisetta n. 3 e distinta al foglio n. 48 -p.lla n. 5111, come risulta dalla *"Tavola – 38 H. 1.5, di Zonizzazione del territorio comunale"* e dalla *"Tavola – 80 H. 5.5 – Territorializzazione delle osservazioni accolte – Zonizzazione*", ricade nell'ambito della "***Zona B – urbanizzazione recente e consolidata***, disciplinata dagli art. 43 e 44 delle Norme di Attuazione,

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate ovvero di aumento di volume dell'unità in corrispondenza dei balconi dovrebbe essere confrontata con l'ingombro della sagoma dell'intero

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

edificio al fine di valutare le eventuali difformità anche con riferimento **all'art 34-bis Tolleranze costruttive del DPR 380/01.**

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

L'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive poi, interesserebbe l'intero complesso edilizio cui appartengono i singoli appartamenti, che non risulta in proprietà esclusiva del debitore esecutato; inoltre tale richiesta in sanatoria postuma all'aggiudicazione, dovrebbe essere presentata da un singolo comproprietario/condomino sulla scorta di preventiva autorizzazione condominiale dell'intero edificio in quanto l'eventuale volumetria disponibile utile e/o il contenimento delle difformità nei limiti del 2%, al fine di sanare gli abusi rilevati è in ragione della superficie fondiaria relativa all'intero lotto che è di proprietà di tutti i comproprietari costituenti l'intero parco edilizio, eventualità questa, a parere dello scrivente difficilmente percorribile.
Al fine del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 è necessario versare gli oneri di concessione e urbanizzazione che come calcolato in fase di istruttoria comprensivi degli interessi ammontano a **€ 4.421,60** (quattromilaquattrocentoventuno /60 euro) non applicando alcuna riduzione, oltre alle competenze tecniche che si possono ritenere pari a **€ 1.500,00** (millecinquecento/00 euro).

In ordine alle opere abusive quali diversa disposizione di spazi interni è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** *(articolo introdotto dall'* art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.
5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Nè consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa **€ 2.000,00** (duemila/00 *euro*) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

Pertanto, accertato che non risultano provvedimenti repressivi pare oltremodo ragionevole ***detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto al fine di tener conto: delle opere abusive, dei lavori di demolizione e trasporto a rifiuto da eseguire per rendere conforme il piano interrato e il piano rialzato ai grafici allegati all'istanza di condono in modo da poter successivamente perfezionare la stessa, delle incertezze individuate, una riduzione del valore finale pari al 20% dell'importo stimato.***

C.E.:

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno (CE) è emerso che, con riferimento all'unità oggetto di relazione ***le opere sono state edificate in assenza di titolo abilitativo;*** a seguito di studio della documentazione reperita presso gli archivi del comune, per la stessa e stata presentata istanza di **Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 prot.[redacted] rubricata al n. [redacted]**. dal sig. [redacted]

Per detta istanza il Comune di Castel Volturno ha istruito la pratica comunicando PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo verifica degli importi da versare circa gli oneri di Oblazione e Concessori eventualmente ancora a versare.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 si evidenziano notevole difformità urbanistiche.

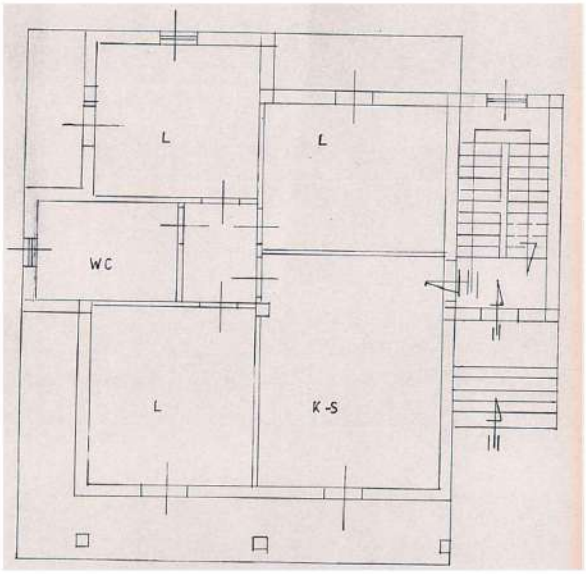
Per detta istanza il Comune di Castel Volturno ha istruito la pratica comunicando PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo verifica degli importi da versare circa gli oneri di Oblazione e Concessori eventualmente ancora a versare.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

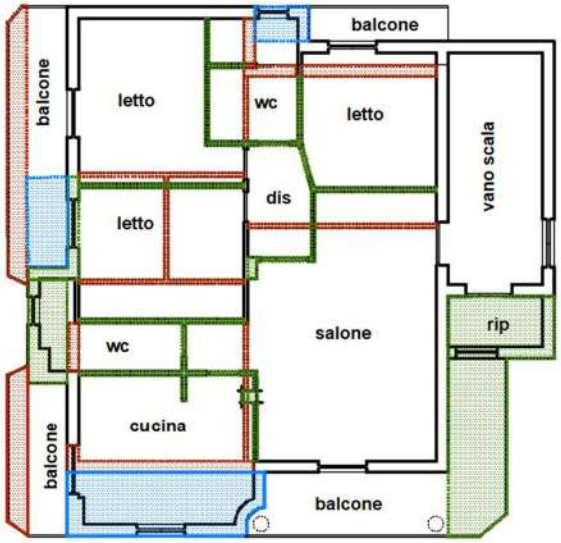
Confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 si evidenziano notevole difformità urbanistiche.

Con riferimento al:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;



Piano Primo Istanza Condono pratica n. [redacted]



Piano Primo Confronto Rilievo - Istanza n. [redacted]

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. [redacted] si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio e ampliamento di un balcone nella parte anteriore; (*cfr. Allegato 2.6*).

In ordine a tali difformità si precisa che:

- *la presumibile data di realizzazione degli ulteriori abusi edilizi* non essendo possibile determinarla con esattezza e plausibile ritenerla in epoca successiva alla data della presentazione dell'istanza di condono avvenuta in data **28/02/1995**;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- la *data di nascita delle ragioni del credito* coincide con la data del decreto ingiuntivo in forma esecutiva n. **7415/2016 del 24/10/2016, RG.** n. **185000/2016**;

pertanto poiché entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, ***non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria*** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative al piano rialzato agli aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio e ampliamento del balcone nella parte anteriore, ***non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001***.

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Si evidenzia che l'UTC del Comune di Castel Volturno con propria nota a firma del funzionario responsabile geom. [redacted], **certifica** che l'area in oggetto, compreso il fabbricato sulla stessa edificato, sita alla Via Caltanisetta n. 3 e distinta al foglio n. 48 -p.lla n. 5111, come risulta dalla *"Tavola – 38 H. 1.5, di Zonizzazione del territorio comunale"* e dalla *"Tavola – 80 H. 5.5 – Territorializzazione delle osservazioni accolte – Zonizzazione*", ricade nell'ambito della "***Zona B – urbanizzazione recente e consolidata***, disciplinata dagli art. 43 e 44 delle Norme di Attuazione,

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate ovvero di aumento di volume dell'unità in corrispondenza dei balconi dovrebbe essere confrontata con l'ingombro della sagoma dell'intero edificio al fine di valutare le eventuali difformità anche con riferimento **all'art 34-bis Tolleranze costruttive del DPR 380/01.**

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

3. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

4. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

L'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive poi, interesserebbe l'intero complesso edilizio cui appartengono i singoli appartamenti, che non risulta in proprietà esclusiva del debitore esecutato; inoltre tale richiesta in sanatoria postuma all'aggiudicazione, dovrebbe essere presentata da un singolo comproprietario/condomino sulla scorta di preventiva autorizzazione condominiale dell'intero edificio in quanto l'eventuale volumetria disponibile utile e/o il contenimento delle difformità nei limiti del 2%, al fine di sanare gli abusi rilevati è in ragione della superficie fondiaria relativa all'intero lotto che è di proprietà di tutti i comproprietari costituenti l'intero parco edilizio, eventualità questa, a parere dello scrivente difficilmente percorribile.

Inoltre al fine del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 è necessario versare gli oneri di concessione e urbanizzazione che come calcolato in fase di istruttoria comprensivi degli interessi ammontano a **€ 4.421,60** (quattromilaquattrocentoventuno /60 euro) non applicando alcuna riduzione, oltre alle competenze tecniche che si possono ritenere pari a **€ 1.500,00** (millecinquecento/00 euro).

In ordine alle opere abusive quali diversa disposizione di spazi interni è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** *(articolo introdotto dall'* art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.
5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Nè consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa **€ 2.000,00** (duemila/00 *euro*) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

Pertanto, accertato che non risultano provvedimenti repressivi pare oltremodo ragionevole ***detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto al fine di tener conto: delle opere abusive, dei lavori di demolizione e trasporto a rifiuto da eseguire per rendere conforme il piano primo ai grafici allegati all'istanza di condono in modo da poter successivamente perfezionare la stessa, delle incertezze individuate, una riduzione del valore finale pari al 20% dell'importo stimato.***

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno (CE) è emerso che, con riferimento all'unità oggetto di relazione ***le opere sono state edificate in assenza di titolo abilitativo;*** a seguito di studio della documentazione reperita presso gli archivi del comune, per la stessa e stata presentata istanza di **Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 prot.** [redacted] **rubricata al n.** [redacted]. dal sig. [redacted]

Per detta istanza il Comune di Castel Volturno ha istruito la pratica comunicando PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo verifica degli importi da versare circa gli oneri di Oblazione e Concessori eventualmente ancora a versare.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 si evidenziano notevole difformità urbanistiche.

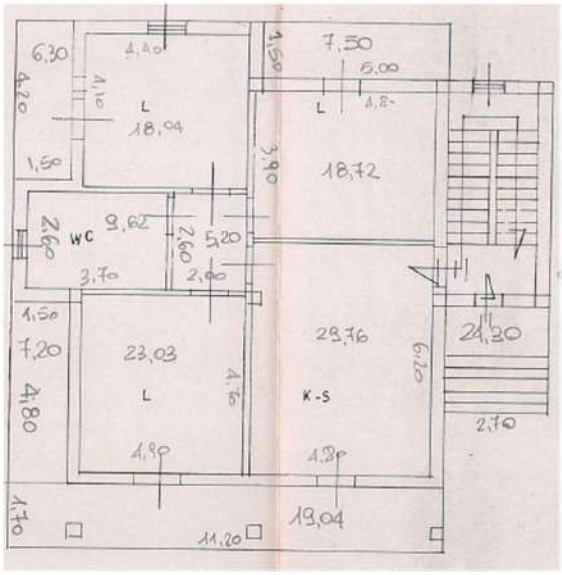
Per detta istanza il Comune di Castel Volturno ha istruito la pratica comunicando PARERE FAVOREVOLE al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo verifica degli importi da versare circa gli oneri di Oblazione e Concessori eventualmente ancora a versare.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 si evidenziano notevole difformità urbanistiche.

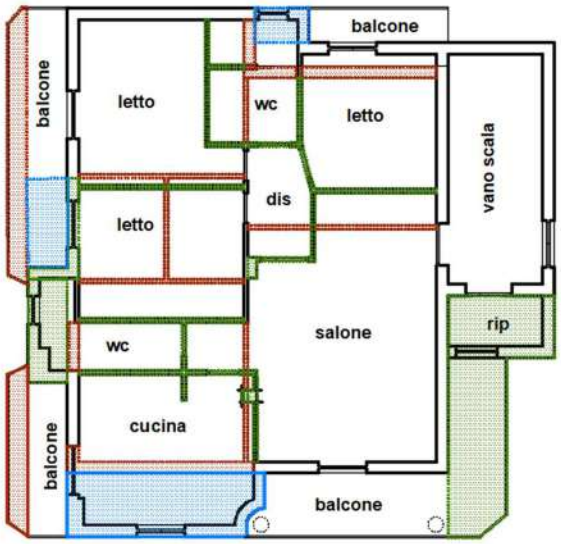
Con riferimento al:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714



Piano Secondo Istanza Condono pratica n. 80



Piano Secondo Confronto Rilievo - Istanza n.

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Secondo: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione interna con aumento di un vano letto e di un secondo servizio igienico nella zona notte, maggiori dimensioni dei balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio e ampliamento di un balcone nella parte anteriore; (*cfr. Allegato 3.6*).

In ordine a tali difformità si precisa che:

- *la presumibile data di realizzazione degli ulteriori abusi edilizi* non essendo possibile determinarla con esattezza e plausibile ritenerla in epoca successiva alla data della presentazione dell'istanza di condono avvenuta in data **28/02/1995**;
- la *data di nascita delle ragioni del credito* coincide con la data del decreto ingiuntivo in forma esecutiva n. **7415/2016 del 24/10/2016, RG.** n. **185000/2016**;

pertanto poiché entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, ***non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria*** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative al piano rialzato agli aumenti di volume in corrispondenza dei balconi con relativo cambio di destinazione d'uso, maggiori dimensioni dei

Firmato Da: Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

balconi in corrispondenza della facciata posta a nord-ovest, realizzazione di un vano ripostiglio e ampliamento del balcone nella parte anteriore, ***non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001***.

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Si evidenzia che l'UTC del Comune di Castel Volturno con propria nota a firma del funzionario responsabile geom. [redacted] **certifica** che l'area in oggetto, compreso il fabbricato sulla stessa edificato, sita alla Via Caltanisetta n. 3 e distinta al foglio n. 48 -p.lla n. 5111, come risulta dalla *"Tavola – 38 H. 1.5, di Zonizzazione del territorio comunale"* e dalla *"Tavola – 80 H. 5.5 – Territorializzazione delle osservazioni accolte – Zonizzazione*", ricade nell'ambito della "***Zona B – urbanizzazione recente e consolidata***, disciplinata dagli art. 43 e 44 delle Norme di Attuazione,

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate ovvero di aumento di volume dell'unità in corrispondenza dei balconi dovrebbe essere confrontata con l'ingombro della sagoma dell'intero edificio al fine di valutare le eventuali difformità anche con riferimento **all'art 34-bis Tolleranze costruttive del DPR 380/01.**

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

5. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

6. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

L'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive poi, interesserebbe l'intero complesso edilizio cui appartengono i singoli appartamenti, che non risulta in proprietà esclusiva del debitore esecutato; inoltre tale richiesta in sanatoria postuma all'aggiudicazione, dovrebbe essere presentata da un singolo comproprietario/condomino sulla scorta di preventiva autorizzazione condominiale dell'intero edificio in quanto l'eventuale volumetria disponibile utile

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

e/o il contenimento delle difformità nei limiti del 2%, al fine di sanare gli abusi rilevati è in ragione della superficie fondiaria relativa all'intero lotto che è di proprietà di tutti i comproprietari costituenti l'intero parco edilizio, eventualità questa, a parere dello scrivente difficilmente percorribile.

Inoltre al fine del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 è necessario versare gli oneri di concessione e urbanizzazione che come calcolato in fase di istruttoria comprensivi degli interessi ammontano a **€ 4.421,60** (quattromilaquattrocentoventuno /60 euro) non applicando alcuna riduzione, oltre alle competenze tecniche che si possono ritenere pari a **€ 1.500,00** (millecinquecento/00 euro).

In ordine alle opere abusive quali diversa disposizione di spazi interni è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** *(articolo introdotto dall'* art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi
soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.
5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Nè consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa **€ 2.000,00** (duemila/00 *euro*) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

Pertanto, accertato che non risultano provvedimenti repressivi pare oltremodo ragionevole ***detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto al fine di tener conto: delle opere abusive, dei lavori di demolizione e trasporto a rifiuto da eseguire per rendere conforme il piano primo ai grafici allegati all'istanza di condono in modo da poter successivamente perfezionare la stessa, delle incertezze individuate, una riduzione del valore finale pari al 20% dell'importo stimato.***

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

Piano Rialzato

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];

e rappresentato da:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

risulta occupato dai sig.ri [redacted] e [redacted], residenti in Castel Volturno alla Via Caltanisetta n. 3, in virtù di contratto di locazione registrato in data 13/04/2023 prot [redacted] con decorrenza dal 13/04/2023 al 12/04/2027.

Piano Seminterrato

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

risulta occupato dai sig.ri [redacted] residenti in Castel Volturno alla Via Caltanisetta n. 3, in virtù di contratto di locazione registrato in data 21/04/2023 prot [redacted] con decorrenza dal 21/04/2023 al 20/04/2027.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

risulta occupato dai sig.ri [redacted], residenti in Castel Volturno alla Via Caltanisetta n. 3, in virtù di contratto di locazione con decorrenza dal 19/09/2024 al 09/09/2028, non opponibile alla procedura

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non

rappresentato da:

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

risulta occupato dal nucleo familiare composto dalle sig.re [redacted] e dal sig. [redacted] residenti in Castel Volturno alla Via Caltanisetta n. 3, in virtù di contratto di locazione registrato in data 14/10/2022 [redacted] con decorrenza dal 14/10/2022 al 13/10/2026.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- **a)** verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
  Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- **b)** verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

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).

C.E.:

INTERO EDIFICIO LOTTI : 1 – 2 - 3

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre, in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] con sede in Napoli [redacted] *contro* il sig. [redacted], in virtù di Atto Corte di Appello Napoli notificato in data **26/04/2023,** rep. n. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/05/2023** ai nn.* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro*

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;

in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **22/08/2024,** rep. n. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **18/09/2024** ai nn.* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro* la sig.ra [redacted], in virtù di atto giudiziario notificato in data **29/03/2024,** [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/04/2024** ai nn.* [redacted]

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT S.P.A.** con sede in Napoli c.f. 05828330638 *contro* il sig. **AMOROSO Gabriele** nato a Bacoli (NA) il 31/05/1957 c.f. MRSGRL57E31A535D, in virtù di Atto Corte di Appello Napoli notificato in data **26/04/2023,**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/05/2023** ai nn.* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro*

- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;

in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **22/08/2024,** [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **18/09/2024** ai nn.* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro* la sig.ra [redacted] in virtù di atto giudiziario notificato in data **29/03/2024,** [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/04/2024** ai nn.* [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro* il sig. [redacted], in virtù di Atto Corte di Appello Napoli notificato in data **26/04/2023,** [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, s**ub. **4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/05/2023** ai* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di [redacted] *contro*

- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione dei beni in ragione di 1/4;

in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **22/08/2024,** rep. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, s**ub. **4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **18/09/2024** ai nn.* [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT S.P.A.** con sede in Napoli c.f. 05828330638 *contro* la sig.ra **ILLIANO Giuseppina** nata a Bacoli (NA) il 24/02/1962 c.f. LLNGPP62B64A535Q, in virtù di atto giudiziario notificato in data **29/03/2024,** rep. n. 2750 e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, s**ub. **4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

*Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il **22/04/2024** ai nn.*

1.1.1 ISCRIZIONI CONTRO

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di *contro* il sig. in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **05/02/2018,** rep. n. 13461 e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

  *Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **28/03/2019** ai*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di *contro* il sig. in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **24/10/2016,** rep. n. 2016 e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

  *Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **02/07/2018** ai nn.*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di *contro* il sig. , in virtù di Sentenza di Condanna emesso dal Tribunale di Napoli in data **04/01/2022,** rep. n. e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:

Firmato Da: Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

*Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **04/06/2024** ai nn.* [redacted]

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di [redacted] *contro* il sig. [redacted] in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **05/02/2018,** rep. n. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 3,** piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **28/03/2019** ai nn.* [redacted]

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di [redacted] *contro* il sig. [redacted] in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **24/10/2016,** rep. n. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 3,** piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **02/07/2018** ai nn.* [redacted]

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di [redacted] *contro* il sig. [redacted] in virtù di Sentenza di Condanna emesso dal Tribunale di Napoli in data **04/01/2022,** rep. n. [redacted] e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 3,** piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

*Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **04/06/2024** ai nn.*

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di *contro* il in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **05/02/2018,** e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

  *Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **28/03/2019** ai nn.*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di *contro* il sig. , in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data **24/10/2016,** rep. n. e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 del seguente immobile:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

  *Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **02/07/2018** ai nn.*

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, in favore di **APORTI S.r.L.** con sede in Milano c.f. 10444350960 *contro* il sig. **AMOROSO Giuseppe** nato a Bacoli (NA) il 28/04/1965 c.f. MRSGPP65D28A535S, in virtù di Sentenza di Condanna emesso dal Tribunale di Napoli in data **04/01/2022,** rep. n. 388/2022 e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione dei beni pari a 1/4 dei seguenti immobili:
  - ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Messina facente parte di un più ampio complesso edilizio posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111, sub. 4,** piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

  *Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il **04/06/2024** ai nn.*

Firmato Da: Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

Piano Rialzato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

da accertamenti effettuati non è stato edificato ne rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

da accertamenti effettuati non è stato edificato ne rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. **AMOROSO Gabriele** nato a Bacoli (NA) il 31/05/1957 c.f. MRSGRL57E31A535D e della sig.ra **ILLIANO Giuseppina** nata a Bacoli (NA) il 24/02/1962 c.f. LLNGPP62B64A535Q;
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. **AMOROSO Giuseppe** nato a Bacoli (NA) il 28/04/1965 c.f. MRSGPP65D28A535S e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. **AMOROSO Giovanni** nato a Bacoli (NA) il 13/05/1947 c.f. MRSGGNN47E13A535S e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

da accertamenti effettuati non è stato edificato ne rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Piano Rialzato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come è facile verificare dalla certificazione rilasciata dall'Unità Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima sez Usi Civici della Regione Campania, in data 05/09/2025 prot. n. 43479, in cui si certifica che tutte le particelle, originarie o derivate dal foglio 48 del Comune di Castel Volturno non risultano gravate da usi civici.

Inoltre l'UTC del Comune di Castel Volturno certifica in data 06/11/2025 prot. 92194, che da una prima verifica il terreno nell'ambito del quale è ubicato l'immobile interessato, non risulta nell'elenco di cui alla quotizzazione del demanio dell'anno 1881, né in quello degli ex combattenti, come individuati dalla Tav. 26. D3 . Usi Civici del P.U.C.

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come è facile verificare dalla certificazione rilasciata dall'Unità Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima sez Usi Civici della Regione Campania, in data 05/09/2025 prot. n. 43479, in cui si certifica che tutte le particelle, originarie o derivate dal foglio 48 del Comune di Castel Volturno non risultano gravate da usi civici.

Inoltre, l'UTC del Comune di Castel Volturno certifica in data 06/11/2025 prot. 92194, che da una prima verifica il terreno nell'ambito del quale è ubicato l'immobile interessato, non risulta nell'elenco di cui alla quotizzazione del demanio dell'anno 1881, né in quello degli ex combattenti, come individuati dalla Tav. 26. D3 . Usi Civici del P.U.C.

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartiene l'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted];

e rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come è facile verificare dalla certificazione rilasciata dall'Unità Dirigenziale Ambiente Foreste e Clima sez Usi Civici della Regione Campania, in data

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

05/09/2025 prot. n. 43479, in cui si certifica che tutte le particelle, originarie o derivate dal foglio 48 del Comune di Castel Volturno non risultano gravate da usi civici.

Inoltre, l'UTC del Comune di Castel Volturno certifica in data 06/11/2025 prot. 92194, che da una prima verifica il terreno nell'ambito del quale è ubicato l'immobile interessato, non risulta nell'elenco di cui alla quotizzazione del demanio dell'anno 1881, né in quello degli ex combattenti, come individuati dalla Tav. 26. D3 . Usi Civici del P.U.C.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

C.E.:

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra CARANNANTE [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

Piano Rialzato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, **s**ub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

Per i beni della presente procedura espropriativa non risulta costituito condominio e le spese vengono ripartite tra i condomini.

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra CARANNANTE [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, **s**ub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Per i beni della presente procedura espropriativa non risulta costituito condominio e le spese vengono ripartite tra i condomini.

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

L'immobile pignorato, per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

e rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Per i beni della presente procedura espropriativa non risulta costituito condominio e le spese vengono ripartite tra i condomini.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

C.E.:

Secondo l'**I**nternational **V**aluations **S**tandards (IVS) e l'**E**uropean **V**aluations **S**tandards (EVS) Il valore di mercato (*Market Value*) *è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione*".
Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E'possibile applicare *procedimenti sintetici:* la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.
Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - **I**nternational **V**aluations **S**tandards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel ***Metodo Comparativo*** (*market-comparative approach*).
Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unita accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

INTERO EDIFICIO LOTTI : 1 – 2 - 3

Il centro storico sorge sulla sponda sinistra del fiume Volturno, sull'ultima ansa che questo forma prima di sfociare nel golfo di Gaeta nel mar Tirreno. Il territorio comunale si estende su una superficie di 72,23 km² e possiede 25 km di spiaggia e 10 di pineta. La parte meridionale del territorio (Villaggio Coppola, Marina d'Ischitella e Marina di Lago Patria) è parte integrante dell'Area Metropolitana di Napoli, incuneandosi tra l'Agro Aversano ed il Giuglianese. Il nome deriva dalla presenza sulle sponde del fiume Volturno di un castello. Situato all'estremità della pianura campana nell'ultima propaggine dei Mazzoni, fu abitato prima dagli Opici, poi dagli Etruschi, che eressero la città di *Volturnum*, e successivamente dagli Osci. L'abitato svolgeva la funzione di *emporium*, cioè di raccolta e mercato delle merci prodotte dall'intero basso bacino del Volturno, ed era crocevia obbligato per chi dal mare voleva inoltrarsi nell'interno e raggiungere il porto di Casilunum sul Volturno e da qui l'antica città di Capua.

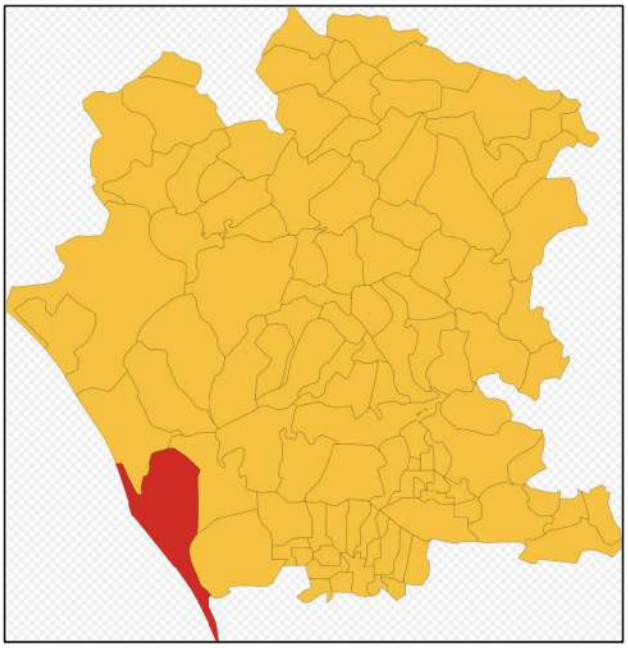
Castel Volturno, da castello fortificato a piccolo borgo agricolo, ha subito una notevole trasformazione grazie alle intense bonifiche del Ventennio fascista e dal 1954, quando ultimata la nuova via Domiziana e il nuovo ponte sul fiume Volturno, ha conosciuto un rapido e disordinato sviluppo edilizio, dovuto anche alla creazione di centri turistico balneari come Pinetamare e Baia Verde.

Con fatica tra anni settanta e ottanta del XX secolo, il territorio ha cercato di limitare i danni di un'urbanizzazione disorganizzata tipica un po' di tutto il paese, con gli importanti successi dell'istituzione di due importanti parchi, ritenuti tra i più interessanti del Mediterraneo: la Riserva naturale Castel Volturno e la Riserva naturale dei Variconi detta Oasi di Castel Volturno comprese nella Riserva naturale Foce Volturno - Costa di Licola, ovvero nell'Ecoparco del Mediterraneo.

Affermatasi come località balneare di riferimento per la borghesia napoletana e casertana tra gli anni sessanta e ottanta, il territorio di Castel Volturno è stato altresì interessato da innumerevoli casi di abusivismo edilizio che hanno stravolto e compromesso l'area litoranea. A partire dalla metà degli anni ottanta la cittadina ha subito un processo di progressivo degrado dovuto a molteplici cause: l'esproprio di appartamenti per migliaia di sfollati del terremoto in Irpinia e la smobilitazione del contingente militare statunitense residente nei pressi della base NATO. Come immediata conseguenza Castel Volturno ha assistito nel giro di pochi anni alla svalutazione e all'abbandono di migliaia di immobili, nella maggior parte dei casi abusivi. Ad aggravare la situazione vi fu anche l'infiltrazione, iniziata partire dagli anni ottanta, attuata dai camorristi del clan dei Casalesi nelle istituzioni e nel tessuto economico locale. Sul finire degli anni ottanta il territorio di Castel Volturno è stato interessato dall'arrivo di migliaia d'immigrati, regolari e clandestini, provenienti da vari Paesi dell'Africa occidentale, Ghana e Nigeria in testa. Le aree e le case dismesse o abbandonate sono quindi diventate dimora per le fasce più deboli, come sfollati del terremoto del 1980 e immigrati

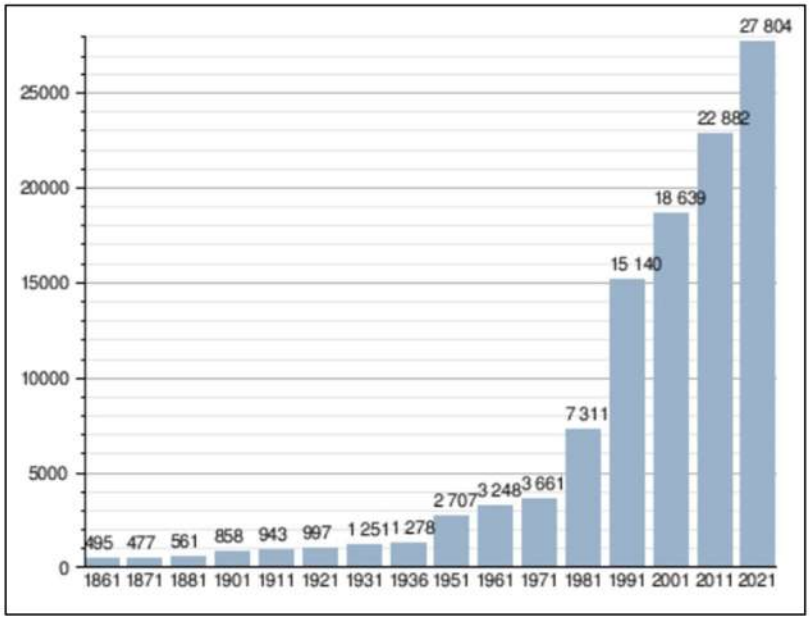
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

africani impiegati nelle campagne circostanti. A partire dagli anni novanta Castel Volturno è stato spesso citato nelle cronache giornalistiche a causa di alcuni episodi legati alla presenza malavitosa avvenuti in frazioni del territorio comunale. In questo territorio infatti la potente camorra locale ha dato in gestione ai clan malavitosi africani, specialmente la mafia nigeriana, il controllo di alcune attività illecite come il racket della prostituzione e lo spaccio di droga.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI CASTEL VOLTURNO

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Castel Volturno:



Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare**)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

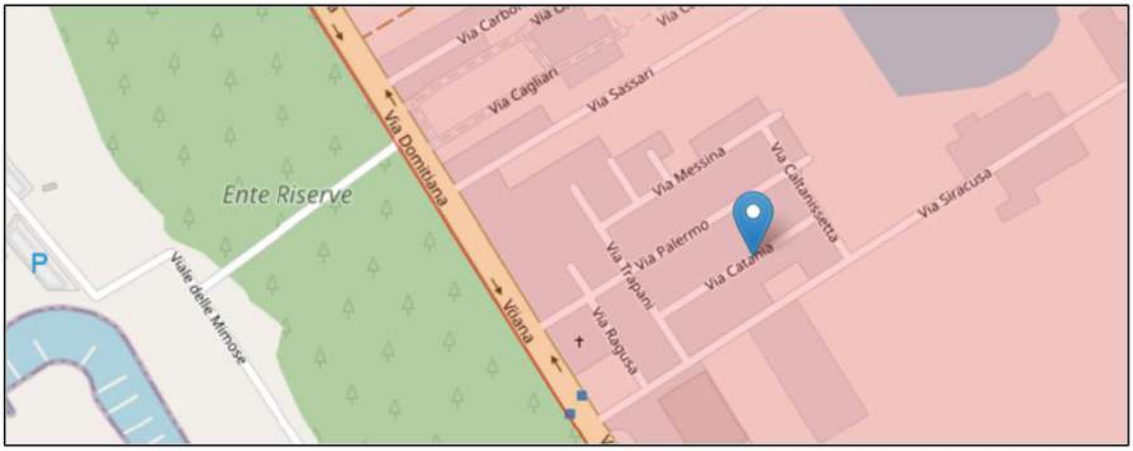
Provincia: CASERTA
Comune: CASTEL VOLTURNO
Fascia/zona: Periferica/URBANIZZAZIONE%20DESTRA%20DOMIZIANA%20PROSPICIENTE%20VILLAGGIO%20COPPOLA

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

Codice di zona: D11
Microzona catastale n.: **0**
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	770	L	2,7	3,7	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare**)**



Zona: PRIMA FASCIA MEDIA: Urbanizzazione Destra Domiziana Prospiciente Villaggio Coppola (Abitazioni civili)

Quotazioni Minimo	**Quotazione Media**	Quotazioni Massimo
446 €/mq	**586 €/mq**	**725 €/mq**

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

CASTEL VOLTURNO					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 120.000	170,00	App.to/Via Alghero	----------	705,00	
€ 60.000	70,00	App.to/Via Domiziana	----------	857,00	
€ 155.000	190,00	App.to/Via Ischitella Lido	----------	815,00	
€ 90.000	150,00	App.to/ Via Ischitella Lido	----------	606,00	€ 810,00
€ 68.000	90,00	App.to/ Via Ischitella Lido	----------	755,00	
€ 85.000	80,00	App.to/Via Mezzagni	----------	1.062,00	
€ 95.000	110,00	App.to/Baia Verde	----------	868,00	

Si può desumere per i manufatti simili a quello in esame, di assumere, con riferimento alle quotazioni immobiliari e a quelle OMI i valori massimi in quanto quelli medi si rilevano sensibilmente minori rispetto a quelli medi delle agenzie del mercato locale, operando poi una media tra i valori medi di mercato e quelli delle quotazioni immobiliari e del borsino immobiliare dove si

Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714
Firmato

è considerato il massimo in linea con gli altri valori si otterrà **il prezzo medio di mercato di € 768,33 al metro quadro.**

Tale valore sarà in seguito riparametrato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinsechi che estrinsechi e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

- **Appartamento** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- ***Appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

Riepilogando dal paragrafo precedente si determina che per i manufatti simili a quello in esame, **il prezzo medio di mercato è di € 768,33 al metro quadro.**

Tale valore è poi aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinsechi che estrinsechi e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di medie dimensioni	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	scadenti	0,75
DOTAZIONI IMPIANTI	scadenti	0,75
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	mediocre	0,80
PROSPETTI	Su tre lati	1,10
VISTA	ottima	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Occupato	0,75

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,45**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 768,33 al m^2 e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 342,64.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m^2 169,68** avremo un valore di € **58.139,35**.

Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 1: APPARTAMENTO - PIANO RIALZATO- e PIANO INTERRATO**, situati in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 58.139,35.**

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 20% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica e dello stato di occupazione dell'immobile

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato sarà di **€ 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00 euro).**

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Riepilogando dal paragrafo precedente si determina che per i manufatti simili a quello in esame, **il prezzo medio di mercato è di € 768,33 al metro quadro.**

Tale valore è poi aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinsechi che estrinsechi e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di medie dimensioni	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	scadenti	0,75
DOTAZIONI IMPIANTI	scadenti	0,75
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	mediocre	0,80
PROSPETTI	Su tre lati	1,10
VISTA	ottima	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Libero	1,00

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,59**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 768,33 al m^2 e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 456,85.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m^2 129,37** avremo un valore di € **59.103,31**.

Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 2: APPARTAMENTO - PIANO PRIMO**, situato in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 59.103,31**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 15% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato sarà di **€ 38.500,00 (trentottomilacinquecento/00 euro).**

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Riepilogando dal paragrafo precedente si determina che per i manufatti simili a quello in esame, **il prezzo medio di mercato è di € 768,33 al metro quadro.**

Tale valore è poi aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinsechi che estrinsechi e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di medie dimensioni	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	scadenti	0,75
DOTAZIONI IMPIANTI	scadenti	0,75
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	mediocre	0,80
PROSPETTI	Su tre lati	1,10
VISTA	ottima	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Occupato	0,75

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,45**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 768,33 al m^2 e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 342,64.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m^2 129,37** avremo un valore di € **44.327,49**.

Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 3: APPARTAMENTO - PIANO SECONDO**, situato in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 44.327,49**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 20% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica e dello stato di occupazione dell'immobile

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato sarà di **€ 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00 euro).**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

C.E.:
LOTTO n° 1, 2 e 3

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

Gli immobili pignorati sono rappresentati da:

Piano Rialzato

Firmato Da: [redacted] Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66.

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* : 33.500,00 x 0.75, per cui il valore a base di vendita sarà:

€ 25.125,00 (venticinquemilacentoventicinque/00 euro).

Gli immobili risultano in comproprietà di più soggetti per la quota di 1/4 ciascuna, in particolare le quote di ¼ poste in vendita sono rappresentate da piena proprietà in regime di comunione dei beni ognuna: dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted]; *pertanto,* ***gli immobili non sono comodamente divisibile.***

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

L'immobile pignorato è rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52.

Il bene oggetto della seguente relazione peritale è per il diritto di

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted].

La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* : 38.500,00 x 0.75 per cui il valore a base di vendita sarà:

€ 28.875,00 (ventottomilaottocentosettantacinque/00 euro).

Gli immobili risultano in comproprietà di più soggetti per la quota di 1/4 ciascuna, in particolare le quote di ¼ poste in vendita sono rappresentate da piena proprietà in regime di comunione dei beni ognuna: dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted]; *pertanto,* ***gli immobili non sono comodamente divisibile.***

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

L'immobile pignorato è rappresentato da:

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Il bene oggetto della seguente relazione peritale è per il diritto di

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted];
- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

- **piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4** del sig. [redacted] e del coniuge non esecutato sig.ra [redacted].

La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* : 25.600,00 x 0.75 per cui il valore a base di vendita sarà:

€ 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00 euro).

Gli immobili risultano in comproprietà di più soggetti per la quota di 1/4 ciascuna, in particolare le quote di ¼ poste in vendita sono rappresentate da piena proprietà in regime di comunione dei beni ognuna: dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted], dei coniugi [redacted] e [redacted]; *pertanto,* ***gli immobili non sono comodamente divisibile.***

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted] – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted], risulta essere residente in [redacted], alla data del 26/04/2023;

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted], Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted] ha contratto matrimonio in [redacted], con la sig.ra [redacted], e

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

di aver scelto ai sensi dell'art.162, secondo comma, del Codice civile il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali;

•

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted] – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted] e il coniuge non esecutato sig.ra [redacted] risultano essere residente in [redacted]

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted], Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted], ha contratto matrimonio in [redacted], con la sig.ra [redacted], e di aver scelto ai sensi dell'art.162, secondo comma, del Codice civile il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Annotazioni: Con atto in data 09/06/2006 a rogito del notaio dr. [redacted] del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola gli sposi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data 08/11/2016 a rogito del notaio dr. [redacted] del distretto notarile di Napoli, Torre annunziata e Nola gli sposi [redacted] e [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C. C.

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted] – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted] e il coniuge non esecutato sig.ra [redacted] risultano essere residente in [redacted] alla [redacted];

Dal certificato rilasciato dal Comune di [redacted], Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- l'esecutato sig. [redacted] ha contratto matrimonio in [redacted], con la sig.ra [redacted], e di aver scelto ai sensi dell'art.162, secondo comma, del Codice civile il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Annotazioni: Con atto in data 05-10-2005 a rogito del notaio dr. [redacted] del distretto notarile di GROSSETO gli sposi [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con atto in data 20-05-2013 [redacted] a rogito del notaio dr. [redacted] del distretto notarile di GROSSETO gli sposi

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted] e [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

C O N C L U S I O N I

1) LOTTO 1: Appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano rialzato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

DESCRIZIONE:

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento e garage al piano seminterrato*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posti al piano rialzato e al piano seminterrato facenti parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano rialzato è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52; il piano seminterrato è adibito ad unità residenziale ed è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto e un altro bagno distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66, entrambi confinanti a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Le unità immobiliari sono state edificate in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 prot. [redacted] rubricata al n. [redacted]/94 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per diversa distribuzione interna, ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Lotto 1 quota: € 25.125,00**

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio [redacted] in data **16/06/1992** repertorio notarile n. [redacted] raccolta n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **08/07/1992** ai nn. [redacted] inerente a:
  - ***zona di terreno*** sita in Castel Volturno (CE) alla località "Pontammare", identificata al NCT al foglio n. **48**, particella **231** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059 e particella **292** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059;

FAVORE: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d11ff85f714

CONTRO:

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/05/2023** ai .
FAVORE:
.
CONTRO:
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **18/09/2024** ai **nn.** .
FAVORE:
CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/04/2024** ai **nn.** .
FAVORE:
.
CONTRO:

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **28/03/2019** ai **nn.**
FAVORE:
.
CONTRO:
- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **02/07/2018** ai **nn.** .
FAVORE:
CONTRO:
- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/06/2024** ai **nn.**
FAVORE:
CONTRO:

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 169,68** avremo un valore di € **58.139,35**.
Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 1: APPARTAMENTO - PIANO RIALZATO- e PIANO INTERRATO**, situati in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **2**, piano T, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;
- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **6**, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 326,66;

per il diritto *di piena proprietà* ***piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4*** del sig. ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 58.139,35.**

Firmato Da: Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 20% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica e dello stato di occupazione dell'immobile

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato sarà di **€ 33.500,00**
La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* per cui il valore arrotondato a base di vendita sarà di

€ 25.125,00 (venticinquemilacentoventicinque/00 euro).

2) LOTTO 2: Appartamento Piano Primo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano primo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

DESCRIZIONE:

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posto al piano primo e facente parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano primo è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno; distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52; confinante a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 **prot.** [redacted] **rubricata al n.** [redacted]**/94** cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per realizzazione di ampliamenti e una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE **Lotto 2: € 28.875,00**

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio [redacted] in data **16/06/1992** repertorio notarile n. [redacted] raccolta n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **08/07/1992** ai nn. [redacted] inerente a:
  - ***zona di terreno*** sita in Castel Volturno (CE) alla località "Pontammare", identificata al NCT al foglio n. **48**, particella **231** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059 e particella **292** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059;

FAVORE: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted]

CONTRO: [redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/05/2023** ai **nn. 1**[redacted].
FAVORE: [redacted].
CONTRO: [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **18/09/2024** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/04/2024** ai **nn.** [redacted]
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **28/03/2019** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **02/07/2018** ai **nn.** [redacted]
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/06/2024** ai **nn.** [redacted]
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 129,37** avremo un valore di € **59.103,31**.
Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 2: APPARTAMENTO - PIANO PRIMO**, situato in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **3**, piano 1, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

per il diritto *di piena proprietà* ***piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4*** del sig. [redacted], ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 59.103,31**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 15% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, sarà di **€ 38.500,00**

La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* per cui il valore arrotondato a base di vendita sarà di

€ 28.875,00 (ventottomilaottocentosettantacinque/00 euro).

3) LOTTO 3: Appartamento Piano Secondo

- ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3 facente parte di un edificio a più livelli posto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

confinante a:

Nord – corte comune- part. 290 e 305	**Est**– corte comune- vano scala
Ovest – corte comune- part. 290 e 221	**Sud** – corte comune- part. 310

DESCRIZIONE:

Piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari ad 1/4 di un ***appartamento*** sito in Castel Volturno (CE) alla Via Caltanisetta n. 3, posto al piano secondo e facente parte di un edificio a più livelli. L'unità immobiliare al piano secondo è costituita da una zona giorno in cui trovano posto un soggiorno/salone, una cucina serviti entrambi da un balcone e un servizio igienico; la zona notte riporta un corridoio che collega tre camere da letto tutte con balcone a servizio e un altro bagno; distinta al NCEU al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52 confinante a Nord con corte comune e part 290 e 305, a Sud con corte comune e part. 310, a Ovest con corte comune e part. 290 e 222, a Est con corte comune e vano scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo abilitativo per le stesse e stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94 in data 28/02/1995 **prot.** [redacted] **rubricata al n.** [redacted]**/94** cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per realizzazione di ampliamenti e una diversa distribuzione interna. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Lotto 3 quota : € 19.200,00**

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio [redacted] in data **16/06/1992** repertorio notarile n. [redacted] raccolta n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **08/07/1992** ai nn. **1**[redacted] inerente a:
  - ***zona di terreno*** sita in Castel Volturno (CE) alla località "Pontammare", identificata al NCT al foglio n. **48**, particella **231** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059 e particella **292** di are 3,22, sem. 4^, r.d. L. 4.186, r.a. L. 3.059;

FAVORE: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

[redacted]

CONTRO: [redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/05/2023** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted].
CONTRO: [redacted]
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **18/09/2024** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **22/04/2024** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted].
CONTRO: [redacted]

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **28/03/2019** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted].
CONTRO: [redacted]
- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **02/07/2018** ai **nn.** [redacted]
FAVORE: [redacted].
CONTRO: [redacted]
- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/06/2024** ai **nn.** [redacted].
FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 129,37** avremo un valore di € **44.327,49**.
Premesso quanto sopra**,** a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO 3: APPARTAMENTO - PIANO SECONDO**, situato in Castel Volturno (CE), in Via Caltanisetta n. 3, riportato al N.C.E.U.:

- al foglio n. **48**, particella **5111**, sub. **4**, piano 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, r.c. € 361,52;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714

per il diritto *di piena proprietà* ***piena proprietà in regime di comunione dei beni per la quota pari a 1/4*** del sig. [redacted] ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 44.327,49**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 7.921,60.
- La riduzione di ulteriore 20% del valore del lotto al fine di tener conto delle incertezze circa la conformità urbanistica e dello stato di occupazione dell'immobile

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato sarà di **€ 25.600,00**

La quota pignorata agli esecutati è *pari ad 3/4* per cui il valore arrotondato a base di vendita sarà di

€ 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00 euro)

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE

Firmato [redacted] Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 41e695d1ff85f714