

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

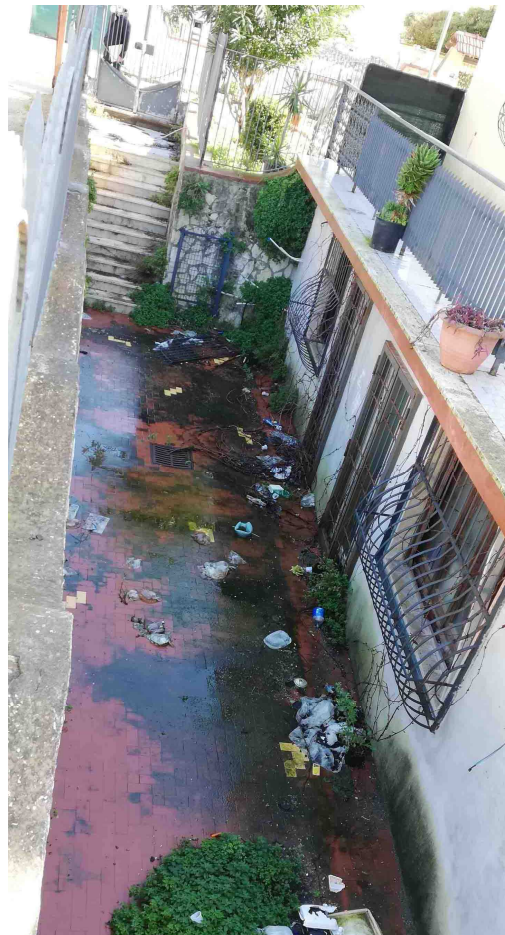
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 228/2020 R.G.E.

Creditore Procedente	UNICREDIT S.P.A.
Esecutato	XXXXXXXX
Ubicazione immobili pignorati	Viale Francesco Cilea n°26 e 28 Località Ischitella - Castel Volturno (Ce)
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Emiliano Vassallo
Esperto Stimatore	arch. Gennaro Ambrosino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.E. Dott. Emiliano Vassallo



1. Premessa

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

Premesso:

- **Che** è stato ottenuto decreto ingiuntivo n°648/2019, emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) il 01.04.2019, depositato in data 02.04.2019, in danno di XXXXXXXX (P.I.: XXXXXXXX) in persona del legale rappresentante p.t. XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), nonché in danno di XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) nella qualità di fideiubente, con il quale è stato ingiunto il pagamento solidale della somma di €159.351,56, oltre interessi come domandati in ricorso per decreto ingiuntivo - ovvero dal 13.12.2018 oltre interessi moratori legali ex art. 1284, comma IV cc (comma aggiunto dall'art. 17, D.L. 12.09.2014, n°132 con decorrenza dal 13.09.2014 e fino al soddisfo regolati come segue:
 - per il rapporto di conto corrente ordinario n°103873733, oltre interessi legali moratori ex art. 1284, comma IV cc (comma aggiunto dall'art. 17, D.L. 12.09.2014, n°132 con decorrenza dal 13.09.2014) dal deposito del ricorso e fino al soddisfo;
 - per il rapporto di finanziamento chirografario n°4957427 gli interessi moratori come da contratto e comunque entro i limiti di legge – nonché spese della procedura monitoria liquidate in € 2.135,00 oltre contributo unificato, spese generali, IVA e CPA come per legge;
- **Che** il detto decreto ingiuntivo unitamente al pedissequo ricorso è stato notificato alla sig.ra XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di legale rappresentante p.t. della XXXXXXXX, in data 15.04.2019 ed è divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini di legge;
- **Che** in data 21.06.2019 in calce al prefato decreto ingiuntivo n°648/2019 è stata apposto la formula esecutiva giusta provvedimento di esecutività ex art. 647 c.p.c. emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) il 17.06.2019, depositato il 19.06.2019;

- **Che** in virtù di detto decreto ingiuntivo è stata iscritta ipoteca giudiziale in data 05.08.2019 presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta - Direzione Provinciale - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 27470/3322;
- **Che** la Banca UNICREDIT S.p.A. ha notificato atto di precetto il 23.06.2020 in danno della sig.ra XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di legale rappresentante p.t. della XXXXXXXX, per il complessivo importo di € 162.271,06, oltre interessi come concessi in decreto, spese generali, IVA e CPA come per legge, spese di notifica dell’atto di precetto e successive secondo la normativa vigente;
- **Che** tale intimazione è rimasta infruttuosa;
- **Che** il Creditore Procedente intende, pertanto, sottoporre a pignoramento gli immobili ipotecati siti nel Comune di Castel Volturno (Ce), che si appartengono per la piena proprietà alla XXXXXXXX, e precisamente:
 - 1- Appartamento riportato in Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 49 Particella 119 Sub 6, cat. A/4, vani 3,5, rc € 139,19;
 - 2- Terreno riportato in Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 49 Particella 751, prato, 2 are e 40 centiare, rd € 093, ra € 0,37.

Tanto premesso, il Creditore Procedente, UNICREDIT S.p.A.,

- ha sottoposto a pignoramento, notificato agli esecutati in data 28.09.2020 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 09.11.2020 (R.g. 32523 - R.p. 24378), gli immobili sopra indicati della società XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, gli immobili siti nel Comune di Castel Volturno (Ce) e più precisamente: appartamento censito in Catasto Fabbricati al Foglio 49, P.lla 119, Sub 6, cat. A/4, vani 3,5; terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 49, P.lla 751, prato, 2 are e 40 centiare. Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro diritto;
- ha ingiunto, a norma dell’art. 492 cpc, a XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), in persona del legale rappresentante p.t. sig.ra XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), con sede legale in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito vantato dalla Banca di € 162.271,06, in virtù

del titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo n°648/2019, emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) il 01.04.2019 e depositato in data 02.04.2019, su descritto, oltre interessi come concessi in decreto, spese generali, IVA e CPA come per legge, spese di notifica dell'atto di precetto, nonché le spese fatte ed a farsi, gli immobili innanzi descritti ed i relativi frutti.

Il Giudice dell'Esecuzione, in data 30.12.2020 ha assegnato allo scrivente l'incarico peritale in parola, notificato in data 13.01.2021 ed accettato in data 16.01.2021. La perizia, così come indicato nel verbale di giuramento, è stata consegnata 30 giorni prima della successiva udienza fissata, per il giorno 16.09.2021.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, letto accuratamente tutti gli atti in suo possesso, sia cartacei che digitali ha presentato il Modulo Controllo Documentazione in data 13.02.2021, inserendo la dicitura SI ATTI AL G.E. in quanto ha riscontrato che, formalmente, ai fini della continuità delle trascrizioni, per il solo immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 49 Particella 751, non risultava la trascrizione di accettazione di eredità.

Comunicato prontamente al G.E., lo stesso rispondeva, con nota del 19.02.2021, che bisognava procedere alla stima dell'intero compendio immobiliare pignorato non essendo possibile l'accettazione parziale dell'eredità.

Successivamente, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ha concordato la data in cui effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. In seguito il Custode Giudiziario ha provveduto a comunicare, al Creditore Procedente, UNICREDIT S.p.A., ed alla società esecutata, la XXXXXXXX, la data stabilita.

Il giorno 01.02.2021, ha effettuato il sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ma come riportato nel verbale depositato dallo stesso Custode, non si è potuto fare l'accesso data l'assenza della parte esecutata e la chiusura con catena e lucchetto degli stessi immobili. Si è deciso, pertanto, di effettuare un secondo accesso con l'ausilio di un fabbro.

Il giorno 05.05.2021, quindi, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXX, ed al fabbro, come verbalizzato dallo stesso Custode, eseguendo, nel corso del quale, un accurato rilievo fotografico e metrico.

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

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

3. Quesiti posti dal G.E. dott. Emiliano Vassallo e relative risposte

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

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 autonomia individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

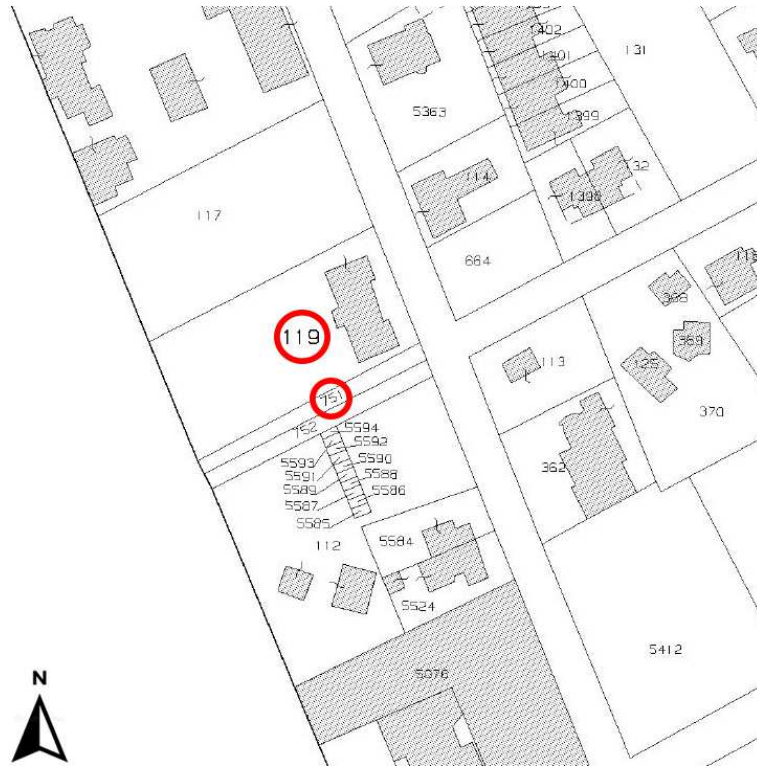
Risposta al quesito n°1

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

- **Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 119 Sub 6**, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita € 139,19, Viale Francesco Glea n°26-28 piano S1, in ditta XXXXXXXX, proprietà per 1/1, con sede in XXXXXXXX P.I.: XXXXXXXX;
- **Catasto Terreni: Foglio 49 Particella 751**, qualità prato, classe 2, superficie are 02 ca 40, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,37, in ditta XXXXXXXX, proprietà per 1/1, con sede in XXXXXXXX P.I.: XXXXXXXX.

Lo scrivente, inoltre, ha verificato che i diritti reali della società esecutata, indicati nell'atto di pignoramento del 28.09.2020 trascritto il 09.11.2020 RG 32523 RP 24378, corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Capuano di Napoli del 17.05.2017 rep. n°137040/38166, trascritto in data 14.06.2017 ai nn.19921/15263.

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



Mappa catastale - Stralcio Foglio 49 del Comune di Castel Volturno (Ce)



Foto satellitare - Stralcio Comune di Castel Volturno (Ce)



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

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

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

LOTTO UNICO sito nel Comune di Castel Volturno (Ce) al Viale Francesco Cilea n°26 e 28, composto da appartamento, non avente altezza minima di abitabilità, al piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 49 Particella 119 Sub 6 cat. A/4; terreno di are 02 ca 40, riportato nel Catasto Terreni al Foglio 49 Particella 751, qualità prato, classe 2.

Per quanto concerne l'indicazione dei confini dei due immobili pignorati risulta che: L'unità immobiliare (C.F.: Foglio 49 P.IIa 119 Sub 6):

- a nord confina con cortile condominiale (Sub 7) e P.IIa 117;
- a sud confina con immobile ad uso autorimessa, facente parte dello stesso fabbricato, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49, P.IIa 119 Sub 5 cat. C/6;
- ad ovest confina con cortile condominiale (Sub 7) e suolo demaniale;
- ad est confina con il cortile comune (Sub 7) e Viale F. Cilea.

Il terreno (C.T.: Foglio 49 P.IIa 751):

- a nord confina con fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49, P.IIa 119;
- a sud confina con il suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 49, P.IIa 752;

- ad est confina con il Viale Francesco Cilea, da cui si ha accesso;
- ad ovest confina con suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

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

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

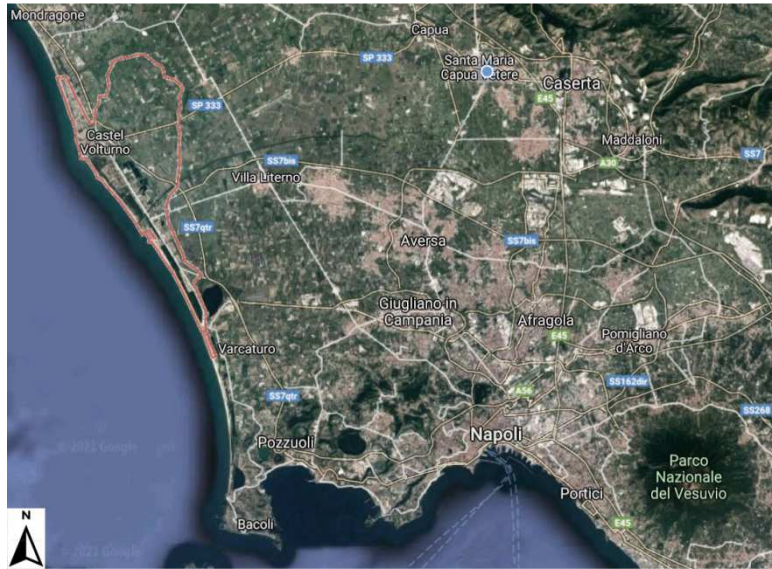
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

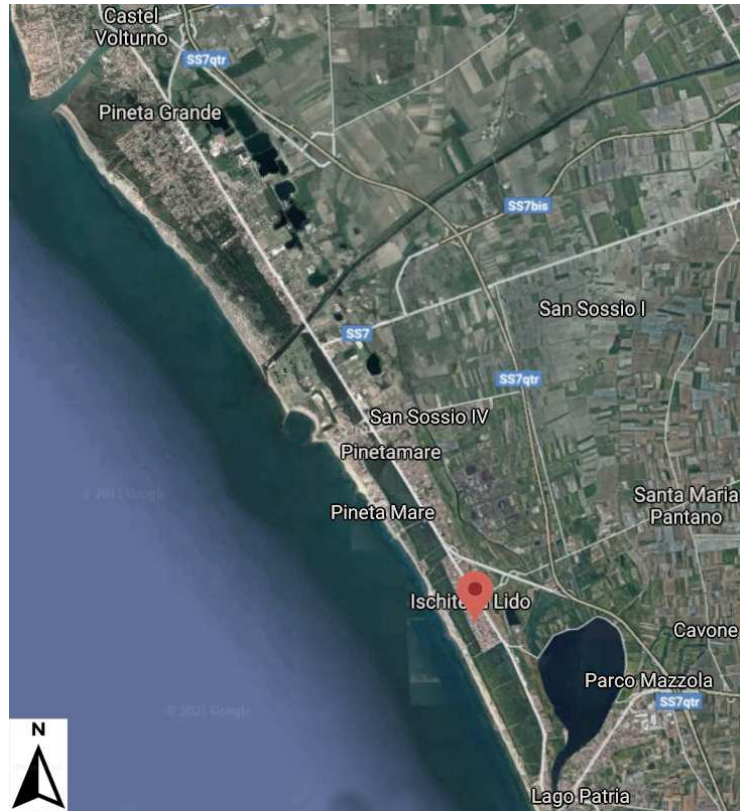
Risposta al quesito n°2

I beni oggetto di pignoramento sono situati presso il Comune di Castel Volturno (Ce), di circa 25.000 abitanti.

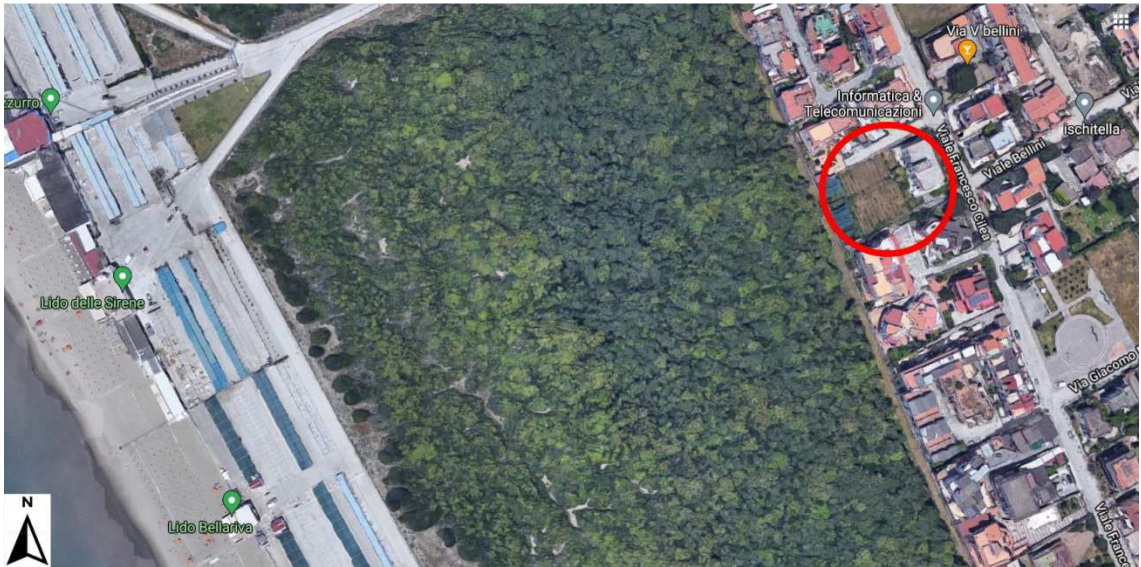
Più precisamente si trovano in località "Ischitella" al Viale Francesco Cilea n°26 e 28, e quindi posti a sud, a circa 11,00 km dal centro, Piazza Annunziata, dove è situato il Municipio, comunque facilmente raggiungibile grazie all'asse viario SS. Domitiana, che parte da Sessa Aurunca (Ce) e, attraversando tutto il litorale domitio - flegreo, termina a Pozzuoli, dove si collega alla tangenziale di Napoli. Essi, distanti dal centro città, sono vicinissimi al mare posto a poche centinaia di metri. Infatti la località "Ischitella" è molto frequentata nel periodo estivo grazie alla presenza di una lunga spiaggia sabbiosa dotata di molti stabilimenti balneari. Nei pressi è presente anche il Lago Patria posto nell'omonima frazione del Comune di Giugliano in Campania (Na). Le varie cittadine della zona sono ben collegate tra loro grazie proprio all'asse viario SS. Domitiana.



Inquadramento Territoriale



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce) località Ischitella



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce) località Ischitella



Ortofoto - Comune di Castel Volturno (Ce) località Ischitella

Come anticipato i due beni oggetto di pignoramento sono situati al Viale Francesco Cilea ai nn.26 e 28. L'area è residenziale con costruzioni dalla tipologia simile ed è dotata di tutti i servizi di prima necessità.

I due beni sono costituiti da un appartamento, non avente altezza minima abitabile, e da un terreno, entrambi facenti parte di un complesso residenziale costituito da un fabbricato composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo, oltre ad un ampio spazio esterno.

Lo stabile, costruito alla fine degli anni '60, realizzato con struttura portante in cemento armato, presenta una copertura piana.

L'unità immobiliare (C.F.: Foglio 49 P.IIa 119 Sub 6 Cat. A/4) è posta al piano seminterrato del suddetto fabbricato. Essa ha accesso indipendente direttamente dal Viale Francesco Cilea dal civico 26 attraverso un cancelletto pedonale in ferro. Attraverso pochi gradini si scende al livello seminterrato, posto a quota -1.80 dal piano stradale, dove troviamo un piccolo cortile di forma rettangolare, che viene utilizzato esclusivamente per l'accesso al Sub 6 pignorato, ma di fatto, fa parte della consistenza del bene comune non censibile Sub 7 e pertanto non verrà considerato nella stima.

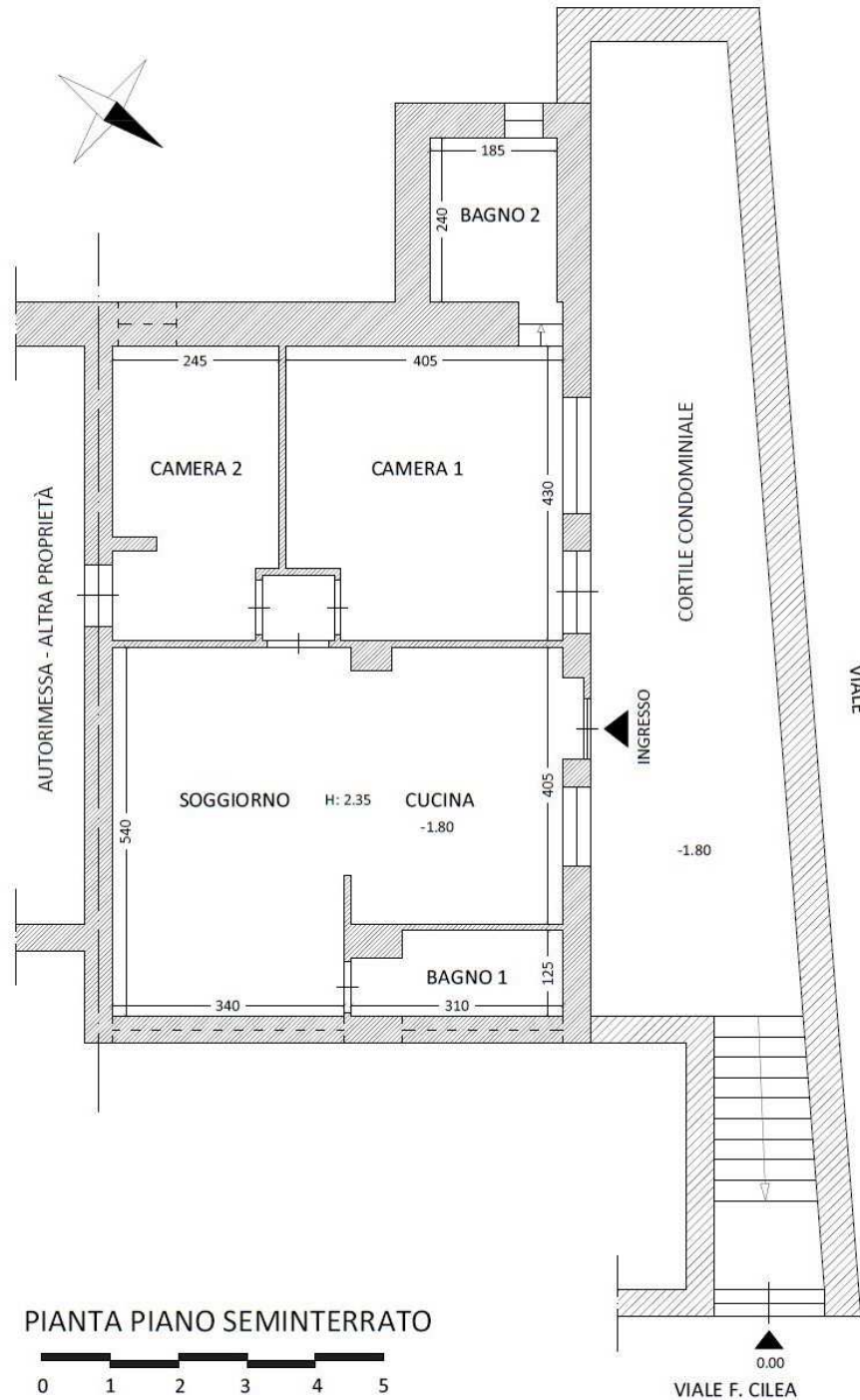
L'immobile, Sub 6, è, quindi, posto allo stesso livello dell'autorimessa (Sub 5), a cui si accede, come vedremo più dettagliatamente in seguito, dal lato opposto con una rampa carrabile.

L'appartamento, ad uso residenziale, a cui si accede attraverso una porta in ferro ad un'anta che funge da portoncino di ingresso, è così composto: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Esso **ha** una superficie utile pari a circa mq 68.00 e **un'altezza utile di interpiano pari a 2.35 m. Tale altezza risulta inferiore a quella minima prescritta nel D.M. 05.07.1975, per i locali adibiti ad abitazione, che è fissata a 270 cm.**

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono inesistenti, sono presenti infatti solo i controtelai, alcune pareti sono realizzate in cartongesso e prive di intonaco. Gli infissi esterni alcuni sono in legno, altri in alluminio e sono provvisti di grate antintrusione.

L'immobile si presenta disabitato, in cattivo stato di manutenzione ed in uno stato di assoluto degrado ed abbandono.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'appartamento seguito da una serie di foto al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita:





Vista da Viale Francesco Cilea



Vista dell'ingresso all'immobile



Vista del soggiorno/cucina



Vista del bagno 1



Vista del soggiorno/cucina



Vista della camera 1



Vista della camera 2



Vista del bagno 2

In definitiva lo stato di manutenzione dell’immobile sia per quanto riguarda la parte interna che la parte esterna, nel complesso, **può ritenersi, pessima.**

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

Elementi costruttivi	Materiale	Stato di conservazione e manutenzione
Struttura portante	Cemento armato	sufficiente
Pavimenti e rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica	scarso
Ringhiere e grate esterne	Ferro	scarso
Porte interne	Assenti	-
Portoncino d’ingresso	Ferro	scarso
Infissi esterni	Legno e alluminio	scarso
Impianto elettrico	Incompleto	scarso
Impianto idraulico	Incompleto	scarso
Impianto di riscaldamento	Assente	-

Il terreno (C.T.: Foglio 49 P.III 751), posto a quota stradale, ha accesso diretto dal Viale Francesco Cilea attraverso un cancello a due ante in ferro.

Esso ha una forma stretta ed allungata ed ha una superficie catastale di 240 mq. In realtà esso costituisce un viale da cui si accede, attraverso una rampa carrabile, all’autorimessa, Sub 5, intestata ad altra ditta e non oggetto di pignoramento, posta al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte anche l’altro bene oggetto di pignoramento. **Si precisa che l’unico accesso all’autorimessa, Sub 5, avviene**

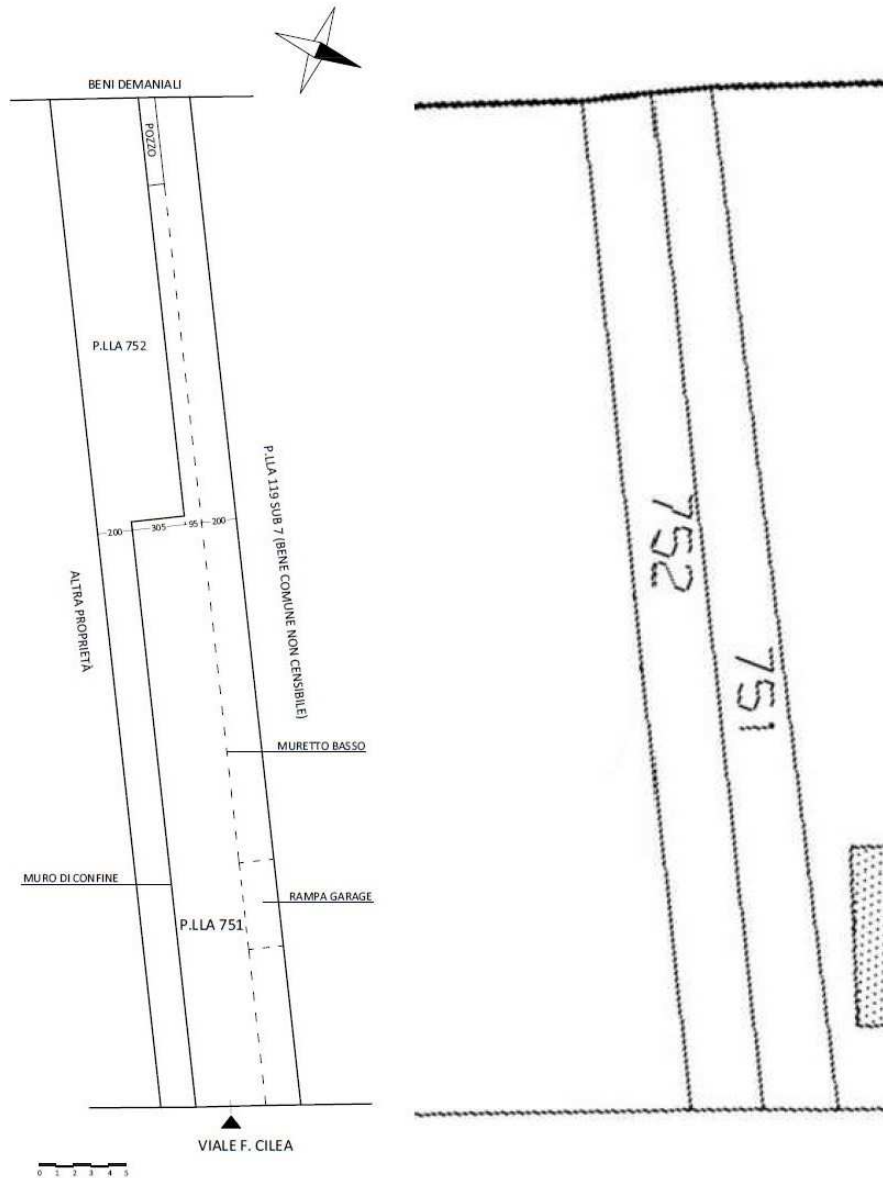
attraverso il passaggio sul fondo (C.T.: Foglio 49 P.lla 751) oggetto di pignoramento.

Il terreno è pavimentato con un massetto in cemento ed è delimitato sul lato nord con un muretto basso con soprastante grata in ferro, mentre sul lato sud è delimitato da un muro alto circa 2,50 m. Entrambi i muri perimetrali sono rivestiti in lastre di porfido bianco posato *ad opera incerta*.

L'appezzamento di terreno ha una morfologia pianeggiante e versa in uno stato di abbandono, con la crescita incontrollata di erba e sterpaglie. **Lo stato di manutenzione può ritenersi, quindi, nel complesso insufficiente.**

Lo stato dei luoghi non è del tutto conforme a ciò che è riportato nella Mappa Catastale in quanto dalla lettura dell'Atto di Permuta del 25.09.1984 (rep. 2265 racc. 823) emerge un Tipo di Frazionamento n°89/84 a firma del geom. XXXXXXXX che non risulta riportato in mappa e nel quale la società XXXXXXXX cede, a titolo di permuta, al sig. XXXXXXXX una zona di terreno in Castel Volturno (Ce) alla località Ischitella S.S. Domitiana Km 39.900 della superficie di mq 68,30 confinante con restante proprietà XXXXXXXX, beni XXXXXXXX e con Via del Mare da cui si accede. Il sig. XXXXXXXX cede, ad egual titolo di permuta, alla società XXXXXXXX, una zona di terreno in Castel Volturno (Ce) località Ischitella S.S. Domitiana Km 39.900 della superficie di mq 25,85 confinante con beni Cactus, beni demaniali e con restante proprietà Salomone.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi relativo all'appezzamento di terreno confrontato con la Mappa Catastale.



Rilievo stato dei luoghi

Mappa Catastale

Come visibile dal grafico di confronto, il terreno, a seguito dell'Atto di Permuta, ha una forma e dimensione differenti. Tale Tipo di Frazionamento (n°89/84) però non risulta inserito nella Mappa Catastale. Inoltre sulla P.lla 751 è stato realizzato un muretto divisorio che va da Viale F. Cilea (lato est) fino al confine ovest con i beni demaniali.

Tale muretto però non rispecchia il reale confine con la limitrofa P.lla 119 (ove insiste il fabbricato), in quanto è stato traslato di circa 2,00 metri dal confine reale determinando che la P.lla 751 risulta divisa in due parti. La parte sud, larga circa 4,00

metri, e la parte nord, larga circa 2,00 metri che forma un tutt'uno con il cortile condominiale della P.Illa 119. Infine si segnala sul fondo del terreno, ad ovest, a confine con beni demaniali, la presenza di un pozzo, così come indicato nel succitato Atto di Permuta del 25.09.1984: “... *omissis* ... *il pozzo esistente nel muro di recinzione a confine della proprietà XXXXXXXX resta di esclusiva proprietà del prof. XXXXXXXX ... omissis* ...”. Lo stesso pozzo, però, al momento del sopralluogo è risultato inaccessibile visto che l'area, piena di sterpaglie ed in stato di abbandono, è risultata impraticabile.

Al fine di semplificare la comprensione della descrizione sopra fornita si riportano una serie di foto dello stato dei luoghi.



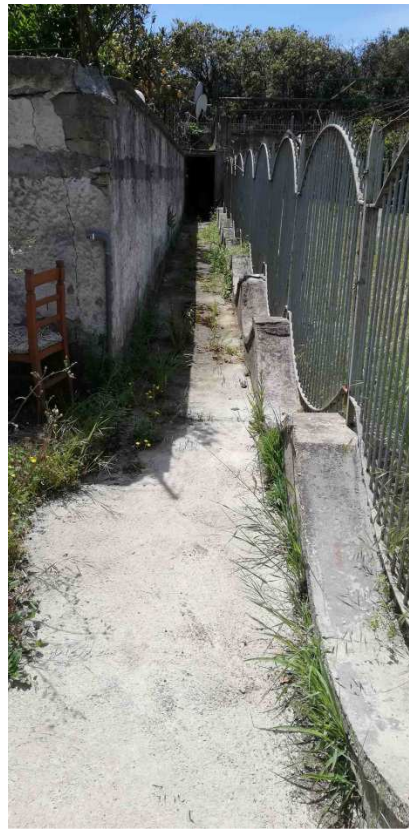
Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4

In definitiva lo stato di manutenzione, nel complesso, può ritenersi, pessimo.

Nelle seguenti tabelle riportiamo i dati dimensionali dell'immobile:

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

PIANO	Superficie lorda
Piano Seminterrato*	86.40 mq

*L'immobile non presenta balconi né terrazzi

TABELLA 2 - superficie spazio esterno

Spazio esterno	Superficie
Terreno	282.45 mq

TABELLA 3 - superficie commerciale (norma UNI 10750 - D.p.r. 138/98 - allegato C)

Superfici		Superficie commerciale
A	Superficie lorda Piano Seminterrato	86.40 mq
B	Superficie spazio esterno	(10%) 28.25 mq
TOTALE		114.65 mq

Per quanto concerne l'unità immobiliare (C.F.: Foglio 49 P.IIa 119 Sub 6), dai rilievi effettuati, si è riscontrata la presenza di impianto elettrico ed igienico sanitario ma entrambi incompleti e quindi privi di certificazione di conformità alla normativa vigente. Inoltre l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e di caldaia.

Gli impianti presenti, risultano in cattivo stato di conservazione ed incompleti. In merito, il sottoscritto, ha verificato l'inesistenza dei certificati anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (Ce).

I costi necessari per completare gli impianti esistenti ed adeguarli alla normativa vigente ammontano a circa 2.000,00 €. Inoltre l'appartamento è dotato di Certificato APE (Attestato di Prestazione Energetica), allegato all'Atto di Compravendita del 17.05.2017, rep. n°137040/38166, in cui risulta di Classe Energetica G.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Risposta al quesito n°3

I beni oggetto di pignoramento sono due e sono riportati al Catasto del Comune di Castel Volturno (Ce) così distinti:

1 Catasto Fabbricati

Foglio 49, P.lla 119, Sub 6, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 78 mq Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 139,19;

2 Catasto Terreni

Foglio 49, P.lla 751, Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 02 ca 40, Reddito dominicale € 0,93 - L. 1.800, Reddito Agrario € 0,3 - L. 720.

Tutti e due i cespiti risultano correttamente intestati alla società XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX, per il diritto della piena proprietà 1/1.

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

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile individuato al Catasto Fabbricati col Foglio 49 P.lla 119 Sub 6:

Dal 28.04.2017

Foglio 49 Particella 119 Sub 6, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 78 mq, Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 139,19, Indirizzo: Viale Francesco Cilea n°26 n°28, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 27.04.2017 protocollo n°CE0058241 in atti dal 28.04.2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n°14788.1/2017).

Dal 14.04.2017

Foglio 49 Particella 215 Sub 6 (*Unità immobiliare che ha originato il precedente*), Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 78 mq, Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 139,19, Indirizzo: Via Ischitella n° SC, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14.04.2017 protocollo n°CE0053335 in atti dal 14.04.2017 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n°13445.1/2017).

Dall'impianto meccanografico

Foglio 49 Particella 215 Sub 6, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 448, Indirizzo: Via Ischitella, Piano S1.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene individuato al Catasto Fabbricati col Foglio 49 Particella 119 Sub 6:

Dal 17.05.2017

XXXXXXXX. con sede in XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.05.2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2017 Repertorio n°137040 Rogante: CAPUANO NICOLA, Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n°15263.1/2017)

Dal 27.04.2017

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 1000/1000 fino al 27.05.2016

Dati derivanti da: Variazione del 27.04.2017 protocollo n°CE0058241 in atti dal 28.04.2017, Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n°14788.1/2017).

Dal 27.05.2016

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX - Proprietà per 18/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 35/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 25/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 35/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 25/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 18/1000;

XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;

XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

(C.F.: XXXXXXXX - Proprietà per 125/1000.

Tutti proprietari per le rispettive quote fino al 17.05.2017

Dati derivanti da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27.05.2016 protocollo n° CE0065182 Voltura in atti dal 12.05.2017 Repertorio n°135908 Rogante: NICOLA CAPUANO Sede: Napoli Registrazione: UU Sede: Napoli Volume: 9990 n°810 del 11.05.2017 TESTAMENTO DI XXXXXXXX (n°7450.1/2017).

Dal 30.06.1987

Immobile Foglio 49 P.IIa 215 Sub 6 (ha originato il precedente)

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 1000/1000 fino al 27.04.2017

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 30.06.1987 protocollo n°CE0008197 in atti dal 19.01.2015 Registrazione: RETT. ERR. IMP. MECC. (n°609.1/2015).

Dall'impianto meccanografico

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX - Proprietà per 1000/1000 fino al 30.06.1987

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Variazioni catastali intercorse relative all'immobile individuato al Catasto Terreni col Foglio 49 P.IIa 751:

Dall'impianto meccanografico

Foglio 49 Particella 751, Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 02 ca 40, Reddito Dominicale € 0,93 L. 1.800, Reddito Agrario € 0,37L. 720
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26.03.1985

Variazioni catastali intercorse relative agli intestatari del bene individuato al Catasto Terreni col Foglio 49 Particella 751:

Dal 17.05.2017

XXXXXXX, con sede in XXXXXXX, C.F.: XXXXXXX - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.05.2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2017 Repertorio n°137040 Rogante: CAPUANO NICOLA, Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n°15263.1/2017)

Dal 27.05.2016

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX - Proprietà per 18/1000;

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;

XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;

XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 35/1000;

XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 25/1000;

XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 35/1000;

XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX

(C.F.: XXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;
XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;
XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000;
XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 25/1000;
XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 12/1000;
XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 18/1000;
XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 36/1000;
XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;
XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 50/1000;
XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
(C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 125/1000.

Tutti proprietari per le rispettive quote fino al 17.05.2017

Dati derivanti da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 27.05.2016 protocollo n° CE0065182 Voltura in atti dal 12.05.2017 Repertorio n°135908 Rogante: NICOLA CAPUANO Sede: Napoli Registrazione: UU Sede: Napoli Volume: 9990 n°810 del 11.05.2017 TESTAMENTO DI SALOMONE DOMENICANTONIO (n°7451.1/2017).

Dal 30.06.1987

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXX) - Proprietà per 1000/1000 fino al 27.05.2016

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 30.06.1987 protocollo n°CE0008197 in atti dal 19.01.2015 Registrazione: RETT. ERR. IMP. MECC. (n°609.1/2015).

Dall'impianto meccanografico

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX - Proprietà per 1000/1000 fino al 30.06.1987

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26.03.1985

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, è emerso che il fabbricato è stato costruito sulla P.Illa 12/c-a di 1800 mq, mentre il terreno (oggi P.Illa 751) era, invece, censito alla P.Illa 12/g. Entrambe le Particelle facevano parte della maggiore estensione della P.Illa 12.

Di seguito, come richiesto dal G.E. in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha messo a confronto i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento, riportati nell'atto di compravendita, con cui la società esecutata diventa proprietaria degli immobili, nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, con i dati che troviamo attualmente al Catasto del Comune di Castel Volturno (Ce).

DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI				
Foglio 49 Particella 119 Sub 6	Atto di Compravendita* del 17.05.2017	Atto di Pignoramento 28.09.2020	Nota di Trascrizione 09.11.2020	Dati catastali attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	Viale Francesco Cilea n°28	-	-	Viale Francesco Cilea n°26 n°28
Foglio	49	49	49	49
Particella	119	119	119	119
Sub	6	6	6	6
Piano	S1	S1	S1	S1
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	4	4	4	4
Consistenza	3,5 vani	3,5 vani	3,5 vani	3,5 vani
Superficie Catastale Totale	-	-	-	78 mq
Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	-	-	-	78 mq
Rendita	139,19 €	139,19 €	-	139,19 €

**Atto del 17.05.2017 (rep. n°137040/38166) a rogito del Notaio Nicola Capuano di Napoli, trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263*

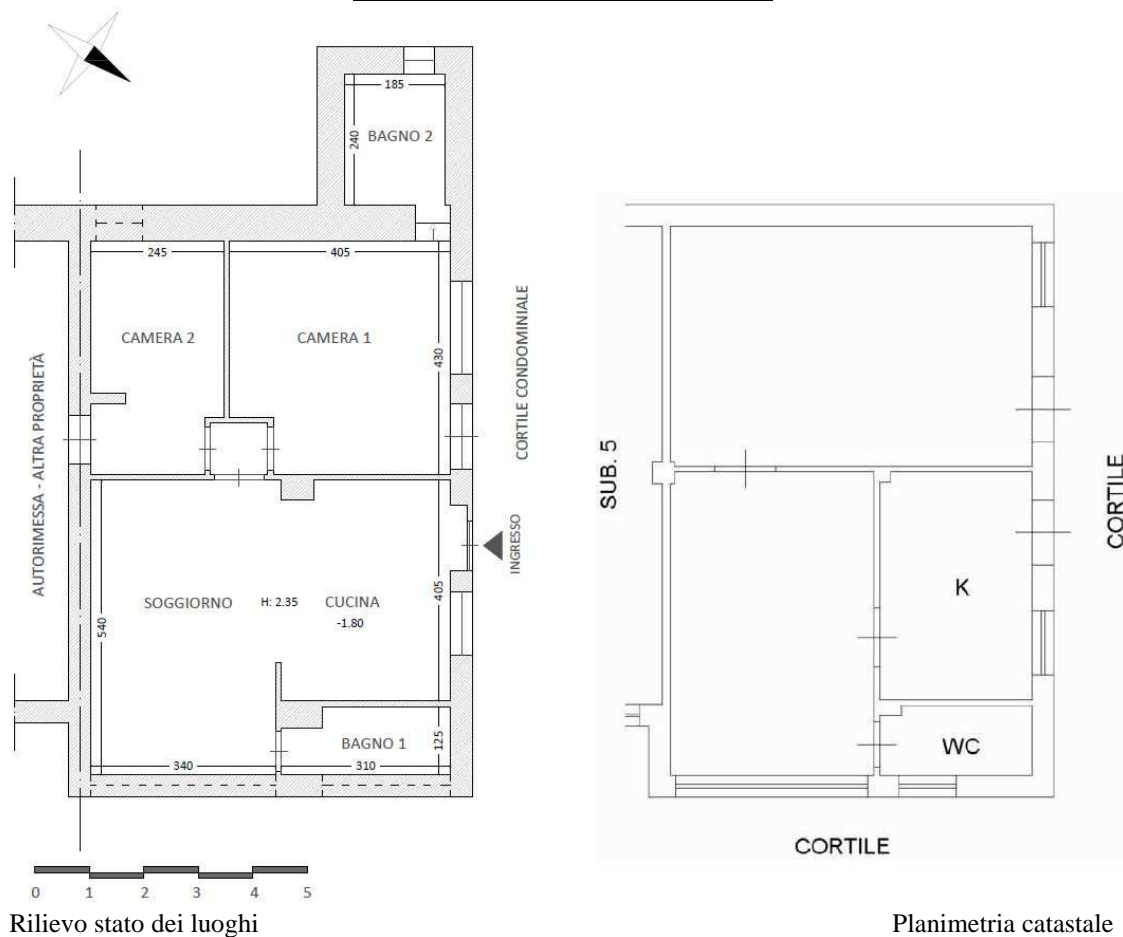
DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI				
Foglio 49 Particella 751	Atto di Compravendita* del 17.05.2017	Atto di Pignoramento 28.09.2020	Nota di Trascrizione 09.11.2020	Dati catastali attuali
Comune	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)	Castel Volturno (Ce)
Indirizzo	-	-	-	-
Foglio	49	49	49	49

Particella	751	751	751	751
Sub	-	-	-	-
Qualità	Prato	Prato	-	Prato
Classe	2	2	-	2
Superficie	2 are 40 ca	-	2 are 40 centiare	2 are 40 ca
Reddito Dominicale	0,93 €	0,93 €	-	0,93 € 1.800 L
Reddito Agrario	0,37 €	0,37 €	-	0,37 € 720 L

**Atto del 17.05.2017 (rep. n°137040/38166) a rogito del Notaio Nicola Capuano di Napoli, trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263*

Dalle tabelle, quindi, si è verificato come i dati catastali riportati nell’atto di compravendita siano conformi ai dati riportati nell’atto di pignoramento del 28.09.2020 e nella nota di trascrizione dello stesso risalente al 09.11.2020; e come questi dati siano conformi ai dati catastali riportati attualmente al Catasto del Comune di Castel Volturno (Ce).

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO
FOGLIO 49 P.LLA 119 SUB 6



Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi non è conforme** a ciò che è riportato nella Planimetria Catastale.

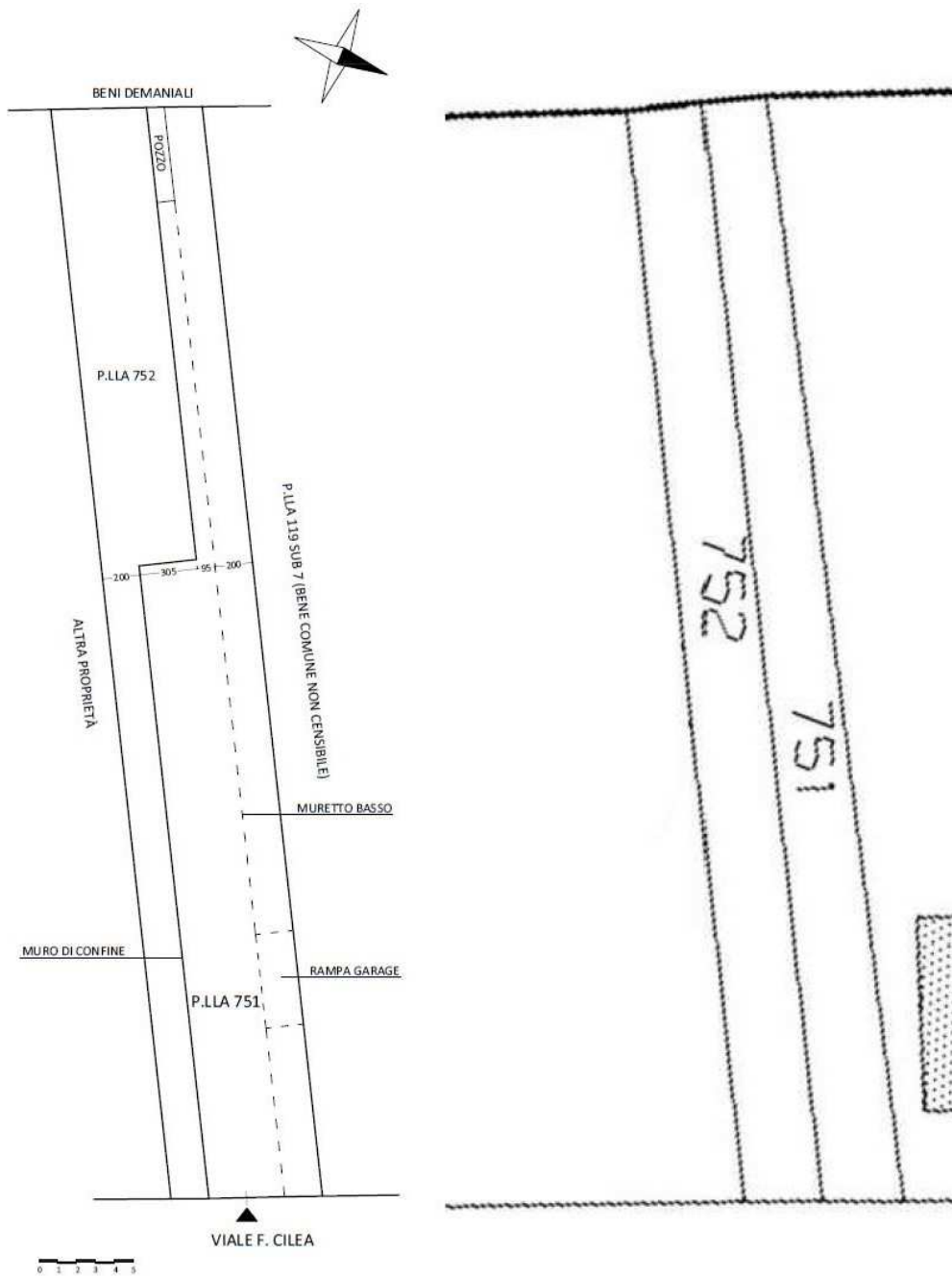
Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento sul lato sud/ovest invadendo il bene comune non censibile (Sub 7) con la realizzazione di un secondo bagno;
- realizzazione di un lume ingrediente, sul lato sud/ovest, nella camera da letto 2;
- realizzazione di porta di collegamento con il box auto (Sub 5) intestato ad altra ditta;
- diversa dimensione dei lumi ingredienti sul lato nord/est, relativi al bagno 1 e soggiorno;
- altezza di interpiano di 235 cm, diversa rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale (240 cm).

A parere dell'esperto, atteso che l'altezza utile di interpiano minima prevista per l'abitazione è pari a 270 cm come da D.M. 05.07.1975, e, non essendoci possibilità di sanatoria, andrebbe effettuato il cambio di destinazione d'uso da abitazione (Cat. A/4) a locale deposito (Cat. C/2), previa pratica urbanistica per l'abbattimento delle pareti interne e per l'abbattimento del bagno realizzato sul bene comune non censibile (Sub 7).

I costi presunti per la regolarizzazione catastale ammontano a circa 400,00 €.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI - CATASTO
FOGLIO 49 P.LLA 751



Rilievo stato dei luoghi

Mappa Catastale

Dal punto di vista planimetrico, **lo stato attuale dei luoghi non è conforme** a ciò che è riportato nella Mappa Catastale.

Le difformità sono:

- mancata registrazione del Tipo di Frazionamento n°89/84;
- diversa consistenza catastale.

In merito alla mancata registrazione del Tipo di Frazionamento n°89/84 si segnala, come già ampiamente descritto in risposta al quesito n°2, che, a seguito dell'Atto di Permuta del 25.09.1984 (rep. 2265 racc. 823), il terreno ha una forma e dimensione differenti.

Tale Tipo di Frazionamento (n°89/84), però, non risulta inserito nella Mappa Catastale e pertanto il terreno, al Catasto, risulta ancora nella sua forma quadrangolare originaria di 240 mq.

A parere dell'esperto, va effettuato, pertanto, l'aggiornamento catastale con l'inserimento in Mappa del Tipo di Frazionamento n°89/84, così come indicato nell'Atto di Permuta del 25.09.1984 (rep. 2265, racc. 823) e meglio specificato in risposta al quesito n°2.

Per effettuare ciò, quindi, bisognerebbe estrarre copia di tale Tipo di Frazionamento presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) e, attraverso un Foglio di Osservazione, chiederne la registrazione.

I costi presunti per la regolarizzazione catastale ammontano a circa 100,00 €.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Risposta al quesito n°4

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di appartamento, non avente altezza utile abitabile, più terreno, ubicati in Castel Volturno (Ce) al Viale Francesco Cilea n°26 e 28. L'appartamento, posto al Piano Seminterrato, è composto da soggiorno/cucina, due camere e due bagni per un totale di circa 68.00 mq utili; confina a nord con cortile condominiale (Sub 7) e P.Illa 117, a sud con immobile ad uso autorimessa, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.Illa 119 Sub 5, ad ovest con cortile condominiale (Sub 7) e suolo demaniale, ad est con il cortile comune (Sub 7) e Viale F. Cilea; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.Illa 119 Sub 6 (Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Totale 78 mq, Rendita € 139,19). I descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento sul lato sud/ovest, altezza di interpiano.

A parere dell'esperto non può ottenersi sanatoria in quanto l'altezza utile è inferiore a quella minima consentita dal D.M. 05.07.1975 per l'abitabilità dei locali e, pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria con lavori a farsi per l'abbattimento delle pareti interne e del bagno realizzato sul bene comune non censibile (Sub 7).

Vi è Licenza Edilizia n°95 del 20.06.1964, ma non è stata rinvenuta presso l'Archivio Comunale, in quanto smarrita o bruciata, come da attestazione del

funzionario responsabile del settore urbanistica e programmazione territoriale; non risulta ordine di demolizione del bene.

Il terreno ha una superficie di mq 282,45; confina a nord con fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.IIa 119, a sud con il suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 49 P.IIa 752, ad est con il Viale Francesco Cilea, da cui si ha accesso, ad ovest con suolo demaniale; è riportato al Catasto Terreni al Foglio 49 P.IIa 751 (Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 02 ca 40, Reddito Dominicale € 0,93, Reddito Agrario € 0,37). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata registrazione del Tipo di Frazionamento n°89/84; a parere dell'esperto, va effettuato l'aggiornamento catastale attraverso l'inserimento in mappa della nuova forma e dimensione; ricade all'interno del Perimetro Urbano, nel quale è consentita attività edilizia ai sensi della L.R. n°17/82 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii..

PREZZO BASE euro 22.500,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al quesito n°5

In risposta al presente quesito il sottoscritto ricostruisce tutti i passaggi di proprietà, interessanti il bene oggetto di esecuzione immobiliare, andando a ritroso partendo dall'ultimo, in ordine di tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la **trascrizione del pignoramento avvenuta in data 09.11.2020** (R.G. 32523 R.P. 24378).

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

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 17.05.2017 (rep. n°137040/38166) - trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263 di formalità.

Atto di compravendita (allegato) del 17.05.2017, rep. n°137040/38166, a rogito del Notaio dott. Nicola Capuano, di Napoli, trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263 di formalità con il quale la società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, acquista la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Castel Volturno (Ce) al Viale Francesco Cilea n°26 e 28:

"... omissis ... intero fabbricato da cielo a terra su tre livelli (un primo piano, un piano terra e un piano seminterrato) composto da cinque unità immobiliari ad uso abitativo, un locale garage e annessa pertinenziale contigua area scoperta.

Il tutto confinante con detta Via Francesco Cilea, con proprietà XXXXXXXX o aventi causa e con demanio dello Stato.

Detto fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno, foglio 49, p.lla 119:

- sub 1, cat. A/2, cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 232,41, piano T;
- sub 2, cat. A/2, cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 232,41, piano T;
- sub 3, cat. A/2, cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 232,41, piano 1;
- sub 4, cat. A/2, cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 232,41, piano 1;
- sub 5, cat. C/6, cl.1, mq 138, R.C. Euro 213,81, piano S1;
- sub 6, cat. A/4, cl.4, vani 3,5, R.C. Euro 139,19, piano S1;
- sub 7, piano T, bene comune non censibile.

La pertinenziale zona di terreno è riportata in parte in Catasto Fabbricati quale area graffata alla particella 119 e in parte nel Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno (Ce) al foglio 49, p.lla 751, qualità PRATO, cl.2, are 02 ca 40, R.D. Euro 0,93 R.A. Euro 0,37 in una minore consistenza tenuto conto che l'atto di permuta da me autenticato in data 25 settembre 1984 e meglio descritto in premessa, non è stato inserito in mappa, ed a ciò provvederà la parte acquirente a sua cura e spese. ...omissis ...”.

In tale atto la società XXXXXXXX, come sopra individuata, acquista i beni su riportati dai sig.ri:

- 1- XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, domiciliato a XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 2- XXXXXXXX₂, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliata a XXXXXXXX al XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 3- XXXXXXXX₂, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 4- XXXXXXXX₂, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 5- XXXXXXXX₂, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi domiciliata alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 6- XXXXXXXX₂, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliata in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;

- 7- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX al
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 8- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX al
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 9- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX alla
Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 10- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente ad XXXXXXXX alla
XXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 11- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXX al
Viale XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 12- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliato ad XXXXXXXX
alla XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 13- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX,
frazione XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 14- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX alla
Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 15- XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi residente alla Via
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 16- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi residente alla Via
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 17- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi residente alla Via
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 18- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX alla
Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 19- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi residente alla Via
XXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX;
- 20- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX,
frazione XXXXXXXX, alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX.

Variazioni catastali intercorse:

IMMOBILE 1 - *Appartamento* C.F. Foglio 49 P.lla 119 Sub 6

Dal 28.04.2017 all'attualità:

CF - Foglio 49, Particella 119, Sub 6, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani.

Dal 14.04.2017 al 28.04.2017:

CF - Foglio 49, Particella 215, Sub 6, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani.

2 - SUCCESSIONE EREDITARIA aperta il 27.05.2016 - trascritta il 14.08.2017 ai nn. 27717/21262.

Ai signori XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, Salomone XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti, ciascuno per le rispettive quote di comproprietà, in virtù di Successione ereditaria di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, (proprietà 1/1), deceduto il XXXXXXXX, lasciando testamento pubblico registrato con verbale del Notaio Nicola Capuano di Napoli il 13.06.2016 rep. n°135908/37476 (denuncia di successione registrata a Napoli 2 il 11.05.2017 al n°810 vol. 9990 e trascritta in data 14.08.2017 ai nn. 27717/21262 - accettazione tacita di eredità trascritta in data 25.07.2017 ai nn. 24820/19020, relativamente al solo immobile C.F. Foglio 49 P.lla 119 Sub 6 e non al terreno C.T. Foglio 49 P.lla 751, come prontamente segnalato dallo scrivente con apposita nota al G.E. nel Modulo Controllo Documentazione. In risposta il G.E. indicava di procedere alla stima dell'intero compendio immobiliare non essendo possibile l'accettazione parziale dell'eredità.

Variazioni catastali intercorse:

IMOBILE 1 - *Appartamento* C.F. Foglio 49 P.lla 119 Sub 6

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 14.04.2017:

CF - Foglio 49, Particella 215, Sub 6, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani.

IMOBILE 2 - *Terreno* C.T. Foglio 49 P.lla 751

Dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 all'attualità:

CT - Foglio 49, Particella 751, Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 02 ca 40.

PROVENIENZA TERRENO C.T. Foglio 49 P.IIa 751

1 - **ATTO NOTARILE PUBBLICO DI PERMUTA del 25.09.1984** - trascritto il 23.10.1984 ai nn. 23083/20713.

Atto notarile pubblico di permuta autenticato dal Notaio Nicola Capuano, di Napoli, il 25.09.1984, rep. 2265, racc. 823, registrato a Napoli il 05.10.1984 al n°11920/2A e trascritto a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 23.10.1984 ai nn. 23083/20713 con il quale la società XXXXXXXX cede a titolo di permuta al sig. XXXXXXXX, come sopra identificato, una zonetta di terreno in Castel Volturno alla località Ischitella di mq 68,30 infra una maggiore consistenza a lei pervenuta per atto di compravendita per Notaio Lea Sbriziolo di Napoli del 14.12.1981, registrato a Napoli il 04.01.1982 al n°48/A e trascritto a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 09.01.1982 ai nn. 681/634 ed in cambio il sig. XXXXXXXX, ad egual titolo di permuta, cedeva alla XXXXXXXX la limitrofa zona di terreno sita in Castel Volturno località Ischitella di mq 25,85, ad esso pervenuta con atto di compravendita per Notaio Gaetano D'Alessio del 11.04.1964 registrato a Caiazzo (Ce) il 23.04.1964 al n°983 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 02.05.1964 al n°16489.

Si precisa che il Tipo di Frazionamento n°89/84 non è mai stato registrato, così come descritto in risposta ai quesiti n°2 e n°3.

2 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.04.1964** - trascritto il 02.05.1964 ai nn. 19103/16488.

Atto di compravendita del 11.04.1964, rep. n°8587, a rogito del Notaio Gaetano D'Alessio, di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 02.05.1964 ai nn.19103/16488 e registrato a Caiazzo (Ce) il 23.04.1964 al n°983, con il quale il sig. XXXXXXXX acquista dai XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, una zona di terreno di mq 240 sita in agro di Castel Volturno (Ce), località "Ischitella".

PROVENIENZA APPARTAMENTO C.F. Foglio 49 P.Illa 119 SUB 6

1 - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.02.1961** - trascritto il 10.03.1961 ai nn. 7902/7199.

Atto di compravendita del 11.02.1961, rep. n°4338, a rogito del Notaio Gaetano D'Alessio, di Santa Maria Capua Vetere (Ce), trascritto a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 10.03.1961 ai nn.7902/7199 e registrato a Caiazzo (Ce) il 23.02.1961 al n°549, con il quale il sig. XXXXXXXX acquista dai signori XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, la zona di terreno di mq 1.800 sita in agro di Castel Volturno (Ce), località "Ischitella", riportata nel Catasto Terreni del Comune di Castel Volturno (Ce) al Foglio 49 P.Illa 12/c-a, are 18.00, attuale P.Illa 119.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), è emerso che il fabbricato è stato costruito sulla P.Illa 12/c-a di 1800 mq, mentre il terreno (oggi P.Illa 751) era, invece, censito alla P.Illa 12/g.

Entrambi le Particelle facevano parte della maggiore estensione della P.Illa 12.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

Risposta al quesito n°6

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a verificare la regolarità dei beni pignorati sia sotto il profilo edilizio che urbanistico. Dall'Atto di Compravendita (rep. n°137040/38166) a rogito del Notaio Nicola Capuano di Napoli, rogato in data 17.05.2017, trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263, con il quale gli esecutati diventano proprietari degli immobili oggetto della perizia, si evince che il fabbricato di cui il bene fa parte è stato edificato con Licenza Edilizia n°95 del 20.06.1964, rilasciata dal Comune di Castel Volturno (Ce). Nello stesso Atto di Compravendita si riporta che i lavori del suddetto fabbricato sono iniziati e terminati in data anteriore al 01.09.1967. Inoltre, sempre nello stesso Atto di Compravendita, è riportato, come allegato, un attestato (che si allega) rilasciato dal funzionario

responsabile del settore urbanistica del Comune di Castel Volturno (Ce), in cui si attesta che: “...omissis... dal Registro delle Licenze Edilizie nelle disponibilità di questo Settore Urbanistica, dall’anno 1959 fino all’anno 1968, risulta che in data 20 Giugno 1964 venne rilasciata la Licenza Edilizia n°95/64, al Signor XXXXXXXX, e, che la stessa non è stata rinvenuta nell’archivio Comunale, forse smarrita o bruciata, a motivo della devastazione ed incendio dell’archivio Comunale durante la rivolta popolare tra l’anno 1968/69 ...omissis...” .

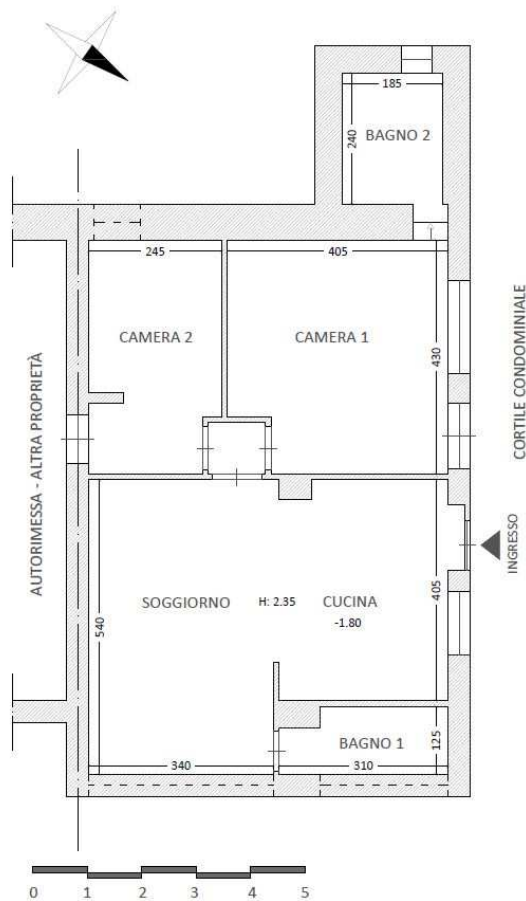
Da quanto su riportato, non è stato possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili pignorati in assenza degli atti tecnici della Licenza Edilizia interessata.

Si precisa, inoltre, che in merito il sottoscritto ha verificato, per le vie brevi, che nulla è cambiato rispetto all’attestazione di cui sopra rilasciata in data 11.04.2017.

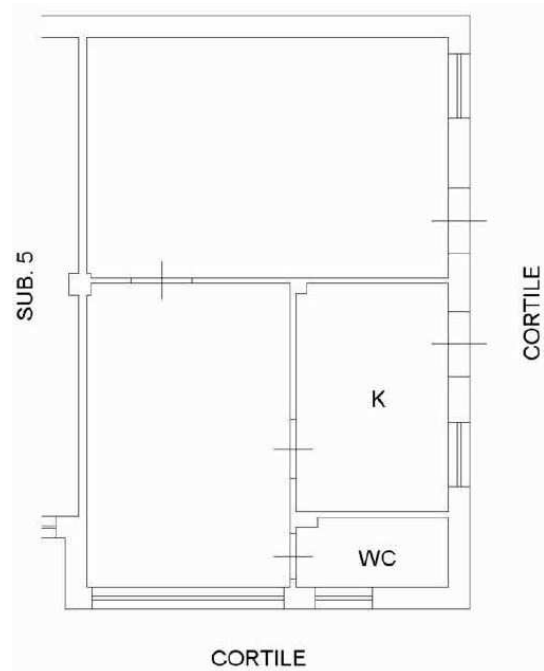
Pertanto non è stato possibile fare un riscontro tra lo stato dei luoghi attuale e la Licenza Edilizia interessante gli immobili pignorati. Il confronto, però, è stato fatto con la planimetria catastale risalente al 14.04.2017, come meglio descritto in risposta al quesito n°3. In tale confronto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento sul lato sud/ovest invadendo il bene comune non censibile (Sub 7) con la realizzazione di un secondo bagno;
- realizzazione di un lume ingrediente, sul lato sud, nella camera da letto 2;
- realizzazione di porta di collegamento con il box auto (Sub 5) intestato ad altra ditta;
- diversa dimensione dei lumi ingredienti sul lato nord/est, relativi al bagno 1 e soggiorno;
- altezza di interpiano di 235 cm, diversa rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale (240 cm).

Le difformità sono evidenziate dal confronto delle planimetrie fra stato di fatto e catastale risalente, come detto, al 14.04.2017, riportato di seguito.



Rilievo stato di fatto



Planimetria Catastale

Infine si segnala che **non è stato possibile reperire né il Certificato di Collaudo Statico né il Certificato di Agibilità.**

Il sottoscritto rileva che non può esserci abitabilità dei locali ai sensi del D.M. 05.07.1975 che definisce l'altezza minima dei locali ad uso abitazione pari a 270 cm. Inoltre manca anche un altro requisito fondamentale per ottenere l'abitabilità dei locali e cioè il rapporto aeroilluminante che non deve essere inferiore a 1/8 (rapporto tra la superficie di pavimento e quella finestrata).

A parere dell'esperto, atteso che non è modificabile l'altezza di interpiano, non c'è possibilità di sanatoria e pertanto, non potendo ottenere l'abitabilità dei locali, gli stessi, in fase di stima, verranno considerati come locali deposito.

A tal proposito si segnala che il cambio di destinazione d'uso, la demolizione dell'ampliamento e dei tramezzi interni andrebbe effettuata attraverso la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in Sanatoria con un costo presunto di 1.500,00 €.

In merito alla regolarità urbanistica, dalle ricerche effettuate, si è rilevato che il Comune di Castel Volturno (Ce) non è dotato di un P.R.G., ma di una perimetrazione urbana, delimitata ai sensi dell'art.17 della Legge n°765 del 06.08.1967 ed approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°231 del 1972. I terreni, Foglio 49 P.lla 119 e P.lla 751, ricadono all'interno di tale Perimetro Urbano nel quale è consentita attività edilizia ai sensi della Legge Regionale n°17/82 e ss.mm.ii. nonché ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii..

Pertanto all'interno del Perimetro Urbano è vietato qualsiasi intervento edilizio ad eccezione delle opere di “manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro statico funzionale e conservativo”, di cui all'art.31 della Legge n°457/78, successivamente codificata ed assorbita dal dettato dell'art.3 del D.P.R. n°380/2001 ed ss.mm.ii..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°7

In risposta al presente quesito il sottoscritto, al momento del sopralluogo effettuato insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXX, avvenuto il giorno 01.02.2021, ha verificato che **i beni oggetto di pignoramento sono disabitati e non sono fruibili**, se non attraverso una radicale ristrutturazione edilizia.

Si precisa, come già relazionato precedentemente, che il giorno 01.02.2021, non si è potuto fare l'accesso agli immobili data l'assenza della parte esecutata (avvisata con raccomandata A.R. dal Custode Giudiziario) e la chiusura con catena e lucchetto degli stessi immobili. Si è deciso, pertanto, di effettuare un secondo accesso con l'ausilio di un fabbro in data 05.05.2021.

Nel corso del secondo sopralluogo si è appurato come gli immobili siano disabitati ed in stato di abbandono.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al quesito n°8

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie (allegate) in data 24.06.2021 presso l'Agenzia delle Entrate (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), al fine di verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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

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

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

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

1) Iscrizioni ipotecarie per entrambi gli immobili oggetto di perizia

1 - ISCRIZIONE CONTRO del 05.08.2019 - R.P. 3322 - R.G. 27470

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 648 del 02.04.2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

1 - TRASCRIZIONE CONTRO del 09.11.2020* - R.P. 24378 - R.G. 32523

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7348 del 28.09.2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*Formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa

In riferimento a questa formalità c'è da precisare che dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 24.06.2021, su entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, immobile C.F. Foglio 49 P.lla 119 Sub 6 ed immobile C.T. Foglio 49 P.lla 751, è emerso che per la sola P.lla 751 non è trascritto il pignoramento in oggetto. Lo scrivente ha verificato nella nota di trascrizione, R.G. 32523 R.P. 24378 del 09.11.2020, depositata dal Creditore Procedente, che per mero errore materiale è stato inserito il Comune di Santa Maria Capua Vetere (Ce) al posto di quello di Castel Volturno (Ce), come, invece, indicato correttamente nell'atto di pignoramento. E' questo il motivo per cui non risulta la trascrizione del pignoramento per il solo immobile C.T. Foglio 49 P.lla 751. L'errore materiale è stato segnalato al G.E., con nota del 25.06.2021, in cui si indicava come andasse corretto con una nuova trascrizione. Il

G.E. rispondeva in data 05.07.2021 disponendo che il Creditore Procedente provvedesse, senza ritardo, alla rettifica della nota di trascrizione del pignoramento.

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

3) Difformità urbanistico/edilizie

Come relazionato in risposta al quesito n°6 non è stato possibile fare un riscontro tra lo stato dei luoghi attuale e la Licenza Edilizia interessante gli immobili pignorati, in quanto non è stato possibile reperire la documentazione presso gli uffici comunali poiché andata persa. Si precisa, però, che, come specificato in risposta ai quesiti n°2, 3 e 6, bisogna effettuare il cambio di destinazione d'uso, con opere a farsi presentando una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in Sanatoria ed i costi sono stimati in **€ 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) che verranno sottratti dal valore del lotto.**

4) Difformità catastali

1 - Immobile C.F. Foglio 49 P.lla 119 Sub 6

Le difformità catastali esistenti, meglio specificate in risposta al quesito n°3, possono essere così sintetizzate:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento sul lato sud/ovest invadendo il bene comune non censibile (Sub 7) con la realizzazione di un secondo bagno;
- realizzazione di un lume ingrediente, sul lato sud/ovest, nella camera da letto 2;
- realizzazione di porta di collegamento con il box auto (Sub 5) intestato ad altra ditta;
- diversa dimensione dei lumi ingredienti sul lato nord/est, relativi al bagno 1 e soggiorno;
- altezza di interpiano di 235 cm, diversa rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale (240 cm).

I costi finalizzati al ripristino della conformità catastale, ammontano ad **€ 400,00 (Euro quattrocento/00), che verranno sottratti dal valore del lotto.**

2 - Immobile C.T. Foglio 49 P.lla 751

Le difformità catastali esistenti, meglio specificate in risposta al quesito n°3, possono essere così sintetizzate:

- mancata registrazione del Tipo di Frazionamento n°89/84;
- diversa consistenza catastale.

I costi finalizzati al ripristino della conformità catastale, ammontano ad **€ 100,00** (*Euro cento/00*), **che verranno sottratti dal valore del lotto.**

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

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

Risposta al quesito n°9

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha effettuato ricerche presso gli uffici competenti, da cui è emerso che **i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale**. Pertanto si precisa che non vi è stato alcun provvedimento di declassamento né è in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

Risposta al quesito n°10

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha richiesto, mezzo pec, in data 25.01.2021, all'Agenzia del Territorio, il **Certificato Storico all'Impianto** (allegato), relativo alle Particelle in oggetto.

Da ciò è emerso che al Foglio 49 le Particelle di nostro interesse originariamente erano le P.lle 12 g e 12 c-a.

Si è provveduto a richiedere la certificazione inerente all'Ufficio Centrale Foreste e Caccia della Regione Campania - Sezione Usi Civici, mezzo pec, in data 25.01.2021, al fine di verificare l'eventualità che il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte, sia gravato da censo, livello o uso civico,

Nel certificato rilasciato in data 28.01.2021 (prot. 2021.0047345) si certifica

- che nell'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 relativa al Comune di Castel Volturno (Ce), si può leggere che non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 49 per cui gli stessi non risultano gravati da uso civico;

- che nel Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO Per l'Agricoltura e delle Foreste n°17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castel Volturno (Ce) si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art.11 della legge n°1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 49 per cui gli stessi non risultano gravati da usi civici.

Pertanto, in definitiva, entrambi gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico in quanto l'intero Foglio 49 non presenta tali limitazioni.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta al quesito n°11

In risposta al presente quesito, sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto ha verificato che:

- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- gli immobili non fanno parte di alcun condominio;
- non esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti nessuno degli immobili pignorati.

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).

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°12

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

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

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

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

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

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

Le varie fasi della stima possono essere così sintetizzate:

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

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

Fase n°1

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

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

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

Fase n°2

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

Di seguito si riportano alcuni dei dati reperiti:

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Suburbana/ISCHITELLA LIDO - LAGO PATRIA

Codice di zona: E2

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	400	600	L	2,3	3,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- Borsinoimmobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > CASERTA (CE) > CASTEL VOLTURNO

Castel Volturmo (CE)

ZONA ISCHITELLA LIDO LAGO PATRIA

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

<small>Valore minimo</small> Euro 421,68	<small>Valore medio</small> Euro 562,24	<small>Valore massimo</small> Euro 702,80
--	---	---

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

<small>Valore minimo</small> Euro 328,31	<small>Valore medio</small> Euro 437,74	<small>Valore massimo</small> Euro 547,18
--	---	---

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

<small>Valore minimo</small> Euro 319,28	<small>Valore medio</small> Euro 411,38	<small>Valore massimo</small> Euro 503,48
--	---	---

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

<small>Valore minimo</small> Euro 331,32	<small>Valore medio</small> Euro 441,76	<small>Valore massimo</small> Euro 552,20
--	---	---

- **Mercato-immobiliare.info**

Mercato Immobiliare a Castel Volturno

martedì 15 giugno 2021



Castel Volturno, con una popolazione di 22.882 abitanti, è un comune della provincia di Caserta. Dista circa 33 Km da Caserta.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Villaggio Coppola, Pineta Grande, Ischitella.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Villaggio Coppola** con oltre 114 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 732 annunci immobiliari, di cui 641 in vendita e 91 in affitto, con un indice complessivo di 31 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Castel Volturno è compreso in tutta la città tra **200 €/m²** e **750 €/m²** per la compravendita e tra **1,4 €/m² mese** e **3,7 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (550 €/m²) è di circa il 68% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m² ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (1.200 €/m²).

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Castel Volturno è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferiore a 250 €/m² o superiore a 800 €/m².

Castel Volturno ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 550 €/m², quindi circa il 91% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 55% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Da queste consultazioni è emerso che il valore medio dell'immobile interessato sarebbe di circa **500,00 €/mq** considerandolo come abitazione (Cat. A/4). Nel nostro caso però, come anticipato in risposta ai quesiti n°2, 3 e 6, l'immobile non avendo l'altezza interna utile abitabile, ai sensi del D.M. 05.07.1975, verrà considerato come locale deposito (Cat. C/2). Pertanto il valore medio dell'immobile è pari a **250,00 €/mq** (50% del valore dell'immobile ad uso residenziale).

Fase n°3

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

Parametri relativi all'ubicazione			
1 - Zona	Pregiata	1.20	
	Centrale	1.05	
	Semicentrale	0.98	
	Periferica	0.96	
	Suburbana	0.95	
2 - Collegamenti	Ottimi	1.05	
	Buoni	1.03	
	Sufficienti	1.00	
	Scadenti	0.98	
	Assenti	0.95	
3 - Posizione	Panoramica	1.10	
	Ottima	1.05	
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Depressa	0.95	
4 - Infrastrutture		Presenti	Assenti

	Scuole	1.03	0.95
	Ospedali	1.10	0.95
	Uffici Postali	1.00	0.95
	Parchi Pubblici	1.05	0.95
	Banche	1.00	0.95
	Altro	1.00	0.95

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

Parametri relativi all'immobile				
8 - Livello di piano		<i>Con ascensore</i>	<i>Senza ascensore</i>	
	Piano seminterrato	0.80	0.80	
	Piano terreno e rialzato	0.90	0.90	
	Piano primo	0.94	0.92	
	Piano secondo	0.96	0.90	
	Piano terzo	0.98	0.80	
	Piani intermedi	1.00	0.70	
	Ultimo piano	1.15	0.50	
	Piano Attico	1.20	0.40	
9 - Esposizione	Nord	0.90		
	Sud	1.00		
	Est	0.95		
	Ovest	0.95		
	Nord - Ovest	0.93		
	Nord - Est	0.93		
	Sud - Ovest	0.98		
	Sud - Est	0.98		
	<i>Ottimi</i>	<i>Buoni</i>	<i>Normali</i>	<i>Scadenti</i>
10 - Impianti tecnologici	1.03	1.02	1.00	0.95
11 - Servizi igienici	1.05	1.03	1.00	0.90
12 - Infissi	1.05	1.02	1.00	0.98
13 - Pavimentazioni	1.05	1.02	1.00	0.98
14 - Finiture	1.10	1.05	1.00	0.95
15 - Manutenzione	1.10	1.05	1.00	0.90
16 - Vedute e affacci	Vista panoramica	1.05		
	Giardini	1.00		
	Cortili e chiostrine	0.98		
	Strade	0.95		

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

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

Coefficiente globale unico		
	Tipologia del coefficiente	Valore attribuito
1	Coefficiente di zona	0.96
2	Coefficiente di collegamento	1.00
3	Coefficiente di posizione	1.03
4	Coefficiente medio delle infrastrutture	0.95
5	Coefficiente di tipologia strutturale	1.05
6	Coefficiente di età della costruzione	0.98
7	Coefficiente di funzionalità	0.99
8	Coefficiente di livello di piano	0.80
9	Coefficiente di esposizione	0.93
10	Coefficiente di impianti tecnologici	0.95
11	Coefficiente di servizi igienici	1.00
12	Coefficiente di pavimentazioni	1.00
13	Coefficiente di infissi	1.00
14	Coefficiente di finiture	1.00
15	Coefficiente di manutenzione	0.90
16	Coefficiente di vedute e affacci	0.98
17	Coefficiente di superfici	1.00
	TOTALE	16.52 : 17 = 0.97

Avremo, pertanto, un **coefficiente globale unico pari a 0.97**

Fase n°4

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

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

Per tanto avremo:

$$114.65 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} \times 0,97 = 27.802,60 \text{ €}$$

Arrotondando per difetto, alla cifra in migliaia, avremo che **il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari ad € 27.000,00.**

Fase n°5

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

Bisogna procedere alle correzioni della stima, tenendo conto, distintamente, degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese

condominiali insolute. Il fine è di indicare il valore finale del bene al netto delle suindicate decurtazioni e correzioni.

Nel nostro caso sono presenti, come già relazionato, difformità di tipo urbanistico-edilizio le cui spese ammontano ad € 1.500,00 € e atastali, le cui spese ammontano ad € 500,00 per un totale di 2.000,00 €.

Quindi avremo:

$$27.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{25.000,00 \text{ €}}$$

Per tanto **il più probabile valore di mercato del lotto risulta pari ad € 25.000,00.**

Fase n°6

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

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità 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.

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

Quindi avremo:

$$\text{Valore del lotto} - 10\% = \text{€ } 25.000,00 - 2.500,00 = \mathbf{\text{€ } 22.500,00}$$

Pertanto, il valore del lotto, al netto di tali decurtazioni e correzioni, risulta pari ad € 22.500,00 (€ ventiduemilacinquecento/00)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 22.500,00

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

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

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

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

Risposta al quesito n°13

In risposta al presente quesito il sottoscritto riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva della società esecutata, la XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n° XXXXXXXX, come da Atto di Compravendita del 17.05.2017, rep. n°137040/38166, a rogito del Notaio dott. Nicola Capuano, di Napoli, trascritto il 14.06.2017 ai nn.19921/15263 di formalità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al quesito n°14

In risposta al presente, il sottoscritto riferisce che, come si evince dalla Visura Camerale Storica, la società esecutata, XXXXXXXX ha i seguenti dati:

- Indirizzo sede legale: XXXXXXXX Via XXXXXXXX CAP XXXXXXXX
- Indirizzo PEC: XXXXXXXX
- Numero REA: XXXXXXXX
- Codice Fiscale e n° iscrizione al Registro Imprese: XXXXXXXX
- Partita IVA: XXXXXXXX
- Forma giuridica: società a responsabilità limitata
- Data atto di costituzione: XXXXXXXX
- Data iscrizione: XXXXXXXX
- Data ultimo protocollo: XXXXXXXX
- Amministratore Unico: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXX,
domicilio in XXXXXXXX Via XXXXXXXX CAP XXXXXXXX
- Stato attività: Attivo
- Data inizio attività: XXXXXXXX
- Attività prevalente: commercio all'ingrosso di minerali metalliferi e metalli ferrosi
- Codice ATECO: XXXXXXXX
- Codice NACE: XXXXXXXX

4. Conclusioni

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati presso il Comune di Castel Volturno (Ce), località Ischitella, alla Via Francesco Cilea n°26 e 28.

Più precisamente, trattasi di appartamento, non avente altezza minima abitabile, posto al piano seminterrato, composto da soggiorno/cucina, due camere e due bagni, per un totale di superficie lorda pari a mq 86,40 e terreno di mq 282,45.

Il fabbricato, di cui i beni pignorati fanno parte, è stato costruito con Licenza Edilizia n°95/64 del 20.06.1964 rilasciata dal Comune di Castel Volturno (Ce).

Gli immobili pignorati sono così riportati al Catasto del Comune di Castel Volturno (Ce):

- **Catasto Fabbricati: Foglio 49 Particella 119 Sub 6**, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita € 139,19, Viale Francesco Glea nn.26-28 piano S1,
- **Catasto Terreni: Foglio 49 Particella 751**, qualità prato, classe 2, superficie are 02 ca 40, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,37.

Entrambi gli immobili risultano correttamente intestati alla società XXXXXXXX, proprietà per 1/1, con sede in XXXXXXXX, P.I.: XXXXXXXX, il cui legale rappresentante ed amministratore unico è la sig.ra XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Attualmente gli immobili risultano disabitati ed abbandonati.

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

TRASCRIZIONE CONTRO del 09.11.2020 - R.G.: 32523 - R.P.: 24378

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 28.09.2020

Numero di repertorio: 7348

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate, non risultano trascritti altri pignoramenti immobiliari a carico degli esecutati, oltre a questa su indicata che ha dato origine al procedimento espropriativo.

Inoltre, si è verificato che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Di seguito si riporta il prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di appartamento, non avente altezza utile abitabile, più terreno, ubicati in Castel Volturno (Ce) al Viale Francesco Cilea n°26 e 28. L'appartamento, posto al Piano Seminterrato, è composto da soggiorno/cucina, due camere e due bagni per un totale di circa 68.00 mq utili; confina a nord con cortile condominiale (Sub 7) e P.Illa 117, a sud con immobile ad uso autorimessa, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.Illa 119 Sub 5, ad ovest con cortile condominiale (Sub 7) e suolo demaniale, ad est con il cortile comune (Sub 7) e Viale F. Cilea; è riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.Illa 119 Sub 6 (Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Totale 78 mq, Rendita € 139,19). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento sul lato sud/ovest, altezza di interpiano.

A parere dell'esperto non può ottenersi sanatoria in quanto l'altezza utile è inferiore a quella minima consentita dal D.M.05.07.1975 per l'abitabilità dei locali e, pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria con lavori a farsi per l'abbattimento delle pareti interne e del bagno realizzato sul bene comune non censibile (Sub 7).

Vi è Licenza Edilizia n°95 del 20.06.1964, ma non è stata rinvenuta presso l'Archivio Comunale, in quanto smarrita o bruciata, come da attestazione del funzionario responsabile del settore urbanistica e programmazione territoriale; non risulta ordine di demolizione del bene.

Il terreno ha una superficie di mq 282,45; confina a nord con fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 49 P.Illa 119, a sud con il suolo individuato al Catasto Terreni al Foglio 49 P.Illa 752, ad est con il Viale Francesco Cilea, da cui si ha accesso, ad ovest con suolo demaniale; è riportato al Catasto Terreni al Foglio 49 P.Illa 751 (Qualità Prato, Classe 2, Superficie are 02 ca 40, Reddito Dominicale € 0,93, Reddito Agrario € 0,37). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata registrazione del Tipo di Frazionamento n°89/84; a parere dell'esperto, va effettuato l'aggiornamento catastale attraverso l'inserimento in mappa

della nuova forma e dimensione; ricade all'interno del Perimetro Urbano, nel quale è consentita attività edilizia ai sensi della L.R. n°17/82 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii..

PREZZO BASE euro 22.500,00

5. Documentazione Fotografica

Alla presente relazione di stima immobiliare si allegano n°19 fotografie a colori riguardanti sia l'interno che l'esterno degli immobili oggetto di pignoramento.

Di seguito riportiamo la tabella con la sequenza delle foto e la relativa didascalia:

Foto	Didascalia
1	Ortofoto con individuazione di entrambi gli immobili
UNITÀ IMMOBILIARE	
2	Vista esterna da Viale F. Cilea
3	Vista esterna da Viale F. Cilea
4	Vista esterna dell'ingresso
5	Vista del soggiorno/cucina
6	Vista del bagno 1
7	Vista del soggiorno/cucina
8	Vista della camera 1
9	Vista della camera 2
10	Vista della camera 1
11	Vista esterna dell'ingresso
12	Vista esterna dell'ingresso
TERRENO	
13	Vista da Viale F. Cilea
14	Vista da Viale F. Cilea
15	Vista dall'interno verso Viale F. Cilea
16	Vista della pavimentazione
17	Vista verso il pozzo
18	Vista delle delimitazioni dell'area
19	Vista dell'area entrando da Viale F. Cilea

6. Elenco Allegati

	Allegato
1	Verbale di sopralluogo: - <i>Verbale n°1 del 01.02.2021.</i>
2	Dati del Creditore Procedente.
3	Documentazione Fotografica.

4	Rilievo piano - altimetrico: - <i>Pianta Piano Seminterrato;</i> - <i>Planimetria terreno.</i>
5.1	Documentazione Catastale: - <i>Visura storica a fabbricati;</i> - <i>Visure storiche a terreni;</i> - <i>Visura completa a fabbricati;</i> - <i>Visura completa a terreni</i> - <i>Elaborato planimetrico.</i>
5.2	Documentazione Catastale: - <i>Certificato storico all'impianto.</i>
6	Documentazione Ufficio Tecnico: - <i>Attestazione rilasciata dal funzionario responsabile del settore urbanistica del Comune.</i>
7	Ispezioni Ipotecarie
8	Visura Camerale Storica della società eseguita
9.1	Atto di provenienza dei beni pignorati: - <i>Atto di Compravendita del 17.05.2017.</i>
9.2	Atto di provenienza dei beni pignorati: - <i>Atto di Permuta del 25.09.1984.</i>
10	Documentazione Regione Campania - Ufficio Centrale Foreste e Caccia - Sezione Usi Civici
11	Attestato di invio della relazione di consulenza tecnica alle parti.
12	Nota onorari e spese.
13	Richiesta liquidazione.
14	CD - ROM con documentazione informatizzata.

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

Santa Maria Capua Vetere (Ce), 28.07.2021

L'esperto stimatore
Arch. ~~Gennaro Ambrosino~~

