

TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E.Dott. G.VECCHIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE R.G.E. 133/2024

Promossa da

ISEO SPV Srl

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

I N D I C E

❖	Mandato e risposta a quesiti	pag	3
❖	Conclusioni	pag.	30

A L L E G A T I

L O T T O U N I C O

Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 : DOCUMENTAZIONE GRAFICA (Rilievo dello Stato di Fatto)

Allegato 3 : DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (comprendente *Rinuncia alla Eredità*)

Allegato 4 : CERTIFICAZIONE USI CIVICI

Allegato 5 : CERTIFICAZIONE ANGRAFICA e STATO CIVILE

Allegato 6 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato 7 : ISPEZIONI IPOTECARIE (comprendete nota di trascrizione *Accettazione di Eredità*)

Allegato 8 : ATTI NOTARILI

MANDATO

In data 12.01.2026, su richiesta del G.E. dott.ssa G. Vecchione, la sottoscritta arch. Angela Falco accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere nei tempi stabiliti ai quesiti formulati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **8 aprile 2026**, alle ore 9:30, la sottoscritta Arch. Angela FALCO e il custode Avv. Marco Russo, nominati nella procedura n. 133/24 -ISEO SPV Srl e per essa DOVALUE S.p.a., contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono recati e dopo due precedenti accessi infruttuosi del 06.03.2026 e del 20.03.2026, presso l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente in Castel Volturno (CE), alla via D'Orta nn.38/40, località Lago Piatto.

L'immobile, ad uso residenziale è risultato disabitato e in uno stato di totale abbandono e degrado. Le operazioni di rilievo grafico e fotografico si sono regolarmente svolte senza difficoltà in presenza dell'esecutato, XXXXXXXX (che era in possesso anche delle chiavi del sub 1 di proprietà XXXXXXXXXXXX) ed alle ore 10:40 le stesse si ritenevano concluse.

PREMESSA

Il fascicolo procedurale contenete l'istanza di vendita e la certificazione notarile, a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco, è stata depositata in data **13.06.24**.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente non ha depositato le planimetrie catastali relative all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

Q1 G.E. : 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 autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: I beni pignorati per l'intero ricadono sul territorio del Comune di Castel Volturno (CE); il fabbricato è ubicato alla località Lago Piatto, via Val D'Orta nn. 38/40, è di proprietà XXXXXXXXXXXX, nata XXXXX il 23.06.1974 c.f.: XXXXXXXXXXXX, relativamente al sub 1, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e del sig. XXXXXXXXXXX, nato XXXX il 18.06.1972 c.f.: XXXXXXXXXXX, relativamente al sub 2, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, così come si evince dalla nota di trascrizione, dall'Atto di Pignoramento trascritto a Santa Maria Capua Vetere in

data 05.06.2024 ai nn. 22138/18006 e dal certificato di matrimonio (cfr. all. n.5). Catastalmente è suddiviso in due subalterni, con accesso in comune in viale D'Orta, 38/40, località Lago Piatto.

Il bene pignorato riguarda una abitazione del tipo *villetta bifamiliare* con ingresso comune dalla via di accesso, spazio circostante delimitato da muri di confine ed organizzata su due livelli, sub 1, di proprietà della sig.ra xxxxxx e sub 2, di proprietà del sig. xxxxxxxx, collegati questi, da una scala esterna. Se pur catastalmente il bene è distinto in 2 subalterni, la tipologia del fabbricato e l'ubicazione dello stesso rendono più alte le probabilità di vendita se considerato come lotto unico.

Pertanto l'immobile pignorato sarà individuato come **lotto unico**

LOTTO UNICO

Il lotto sito in Castel Volturno (CE) in viale D'Orta n. 38/40, località Lago Piatto, si configura su due livelli, con scala esterna e spazio circostante al quale si accede da due ingressi, uno pedonale e l'altro carrabile.

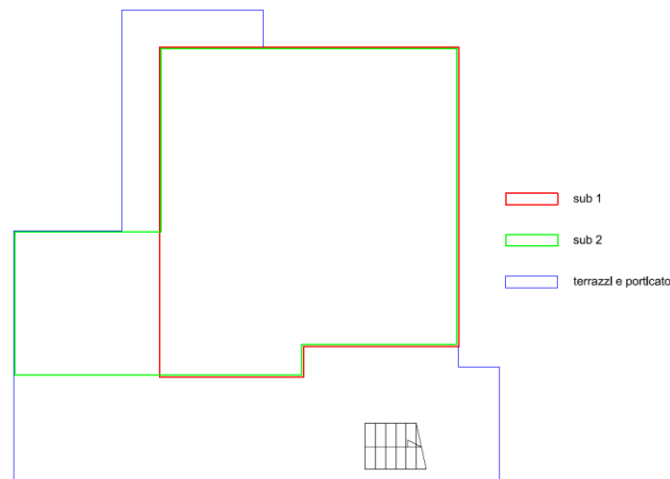
Censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE) al :

foglio **xx** : particella **xxx**, cat. A/2 **xxxx** cl. 2° vani 5,5 piano T;

particella **xxx**, cat. A/2 **xxx** cl. 2° 5 vani 5 piano I

confinanti a:

NORD p.lla **xxxx**; **SUD** **xxxxx**; **EST** p.lla **xxxx**; **OVEST** p.lla **xxx**



Sovrapposizioni Planimetriche

Q2 G.E. : elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Piena proprietà del sub 1 della sig.ra xxxxxxxxx, nata a xxxx il 23.06.1974 c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 e

Piena proprietà del sub 2 del sig xxxxxxxxx, nato a xxxxxx il 18.06.1972 c. f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, coniugati in regime di separazione dei beni (cfr all.n.5)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in un'area residenziale del comune nei pressi del Litorale Domizio, infatti dista pochi metri dal mare e si configura come *villetta bifamiliare* con doppio accesso dal viale d'ingresso. E' organizzato su due livelli autonomi, sub 1 al piano T e sub 2 al piano I, al quale si accede attraverso una scala esterna. Entrambi i subalterni sono completi di cucina, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico con doccia. Al piano terra un ampio porticato e spazio a cielo aperto, circondano il fabbricato, mentre il piano I è servito da un ampio terrazzo e balconi.



Viale D'Orta-Ingresso carrabile



Viale D'Orta-Ingresso pedonale

Il manufatto relativo ai sub 1 , ha una forma pressappoco quadrata, con ingresso principale posto a sud e secondario posto ad ovest, porticato antistante e scala di accesso al piano superiore posta a sud, in prossimità del confine est del lotto.

Relativamente al sub 2, la superficie interna è leggermente superiore a quella del sub 1, perdendo la forma pressappoco quadrata di quest'ultimo.

In copertura presenta un sottotetto a falde, non abitabile, di contenute dimensioni al quale si accede, per la sola manutenzione, attraverso una botola posta nel solaio del locale igienico. Le altezze interne sono ml 2.80 per il sub 1 e ml 3.00 per il sub 2.

Fenomeni di umidità di risalita al piano terra (sub 1) e di infiltrazioni dalla copertura del sottotetto al piano primo (sub 2), ma soprattutto la vicinanza al mare, la cui salsedine produce fenomeni di corrosione, rendono il manufatto attualmente non vivibile.



La STRUTTURA portante dell'intero manufatto è del tipo intelaiato in senso trasversale e longitudinale in cls. armato; i solai sono del tipo latero-cementizio a nervature parallele prefabbricate, con una H di circa cm 20. Quello in copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio. L'intradosso del solaio del porticato, presenta attualmente fenomeni di sfondellamento ed alcuni pilastri e travi, sono privi di copriferro, generando così fenomeni di ossidazione del ferro di armatura.



Porticato al P.T - sfondellamento del solaio

Le FINITURE dei sub 1 e 2, originariamente di buona qualità versano in una condizione di totale degrado, specie al piano T (sub1) dovuto allo stato di abbandono del manufatto, con l'aggravante di essere ubicato in prossimità del mare, la cui salsedine accelera di molto i processi degenerativi. Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di monocottura, con disegni tipici degli anni '70, mentre quelle del piano primo sono di colore chiaro; le tinteggiature altrettanto chiare, si alternano ai parati, sempre chiari; gli infissi esterni in ferro, di colore scuro, ormai corrosi dalla salsedine, non sono più funzionanti, così come quelli interni in legno.

Gli IMPIANTI TECNOLOGICI a servizio dei due subalterni, risultano incompleti e non funzionanti. Oltre alla assenza di un impianto di riscaldamento, quello elettrico presenta il quadro con salvavita e separazione delle linee presa e luce, solo al sub 2 ; l'erogazione di acqua calda sanitaria, veniva un tempo garantita dalla presenza degli scaldini alimentati elettricamente e posizionati nei wc dei rispettivi subalterni.



Ingresso sub1



cucina sub1



Camera sub 1



wc sub 1



Ingresso sub 2 Soggiorno sub 2



Cucina sub 2 Disimpegno sub 2



Lo STATO di CONSERVAZIONE del manufatto oggetto di pignoramento, è da ritenersi, **nel suo complesso scadente.**

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750. Da questa norma sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici.

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

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
SUB 1	81,40	1,00	81,40
SUB 2	101	1,00	101
Sup. non resid.sub 1			
Porticato	50	0,40	20
Area esterna	285	0,20	57
Sup. non resid. Sub 2	48,83	0,30	12,21

TOT. mq 271,61

Q3 G.E. : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

C.E.: E' qui di seguito rappresentato uno schema sintetico per una migliore comprensione delle variazioni catastali e passaggi di proprietà susseguitsi nel tempo relativi alla p.lla 603 del fgl 26 ,

sub 1 intestato a xxxxxxxx, nata a xxxxxx il 23.06.1974, per l'intera proprietà e sub 2 intestato a xxxxxxxxxx nato a xxxxxx il 18.06.1972 per l'intera proprietà

SITUAZIONE DERIVANTE DA CATASTO FABBRICATI

Catasto Fabbricati p.lla xxx (cfr all.n.6):

Al 2007 con atto di compravendita del 22.05.2007 sul :

Fgl. xx, P.lla xxx cat. A/2 cl. 2, P.T Sub 1 mq 83- P.lla xxx cat.A/2 cl.2 sub 2 mq 111

La situazione degli Intestati è la seguente

xxxxxxx, nata a xxxxxx il 23.06.1974 - proprietà per 1/1 del sub1

xxxxxxx, nato a xxxxxx il 18.06.1972- proprietà per 1/1 del sub 2

Dal 04.08.1988 al 22.05.2007 per denuncia causa morte (successione) sul:

Fgl. xx, P.lla xxx cat. A/2 cl. 2, P.T Sub 1 vani 5,5- P.lla xxx cat.A/2 cl.2 sub 2 vani 5

La situazione degli Intestati è la seguente

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxx il 12/05/1968

xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il 15/03/1960 e

xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il 23/04/1963

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

Fgl. xx, P.lla xxx xxxxxx il 06/03/1933(cfr all.n.6)

SITUAZIONE DERIVANTE DA CATASTO TERRENI

Catasto Terreni p.lla xxx (cfr all.n.6):

Al 1971 con atto di compravendita del 05.09.1971

Fgl. xxx, P.lla xxx (partita xxx)

La situazione degli Intestati è la seguente

xxxxx, nato a xxxxxx il 26.06.1936

Da ricerche fatte e documentate (cfr. all. n. 6) la P.lla xxx, con FRAZIONAMENTO del 21/10/1974

Pratica n. xxxx in atti dal 10/01/2002 (n. 253.1/1974) deriva dall **P.lla xx**. Su tale p.lla xxx di are 5.05 dal 09.11.1925, risulta il *Livellario* da parte del Comune di Castel Volturno.

Dalla partita xxxx e relativo atto del 20.01.1952, per Notaio Mondani, si evince che la p.lla originaria che ha generato la suindicata derivata, è la **P.lla xx di ettari 2.25.00 intestata a xxxxxxxx**, indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 42, quota n. 112.

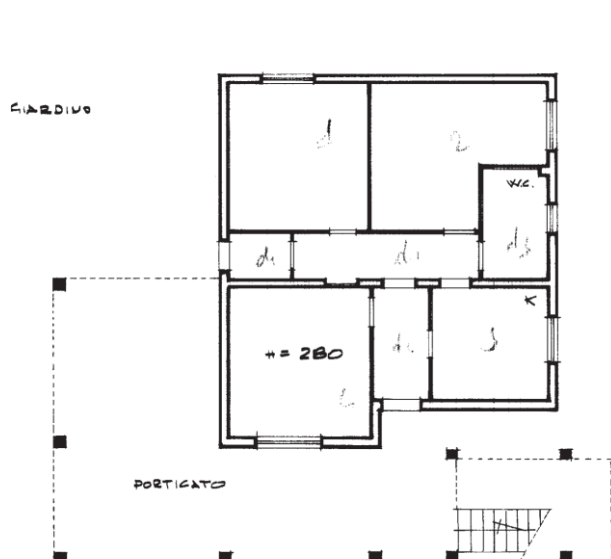
Per la suddetta quota, con provvedimento del 02.10.1961 del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli, relativo al Comune di Castelvoturno (CE), si dichiarava l'affranco dal canone annuo (cfr. certif. Usi civici all. n.4)

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del 01.03.2024, nella Nota di Trascrizione e nel Negoziò d'Acquisto.

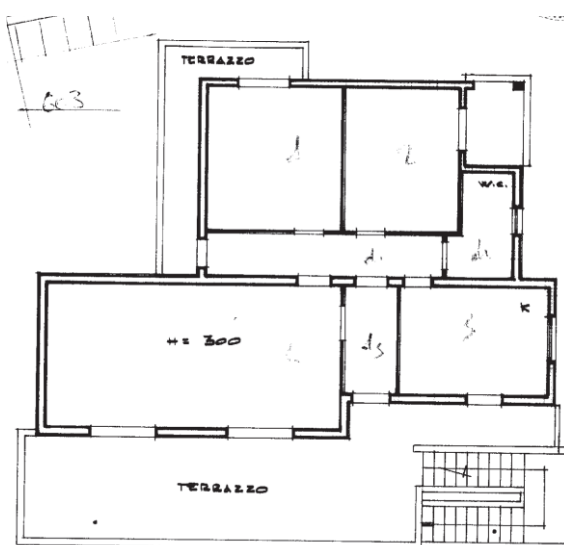
Tabella esplicativa:

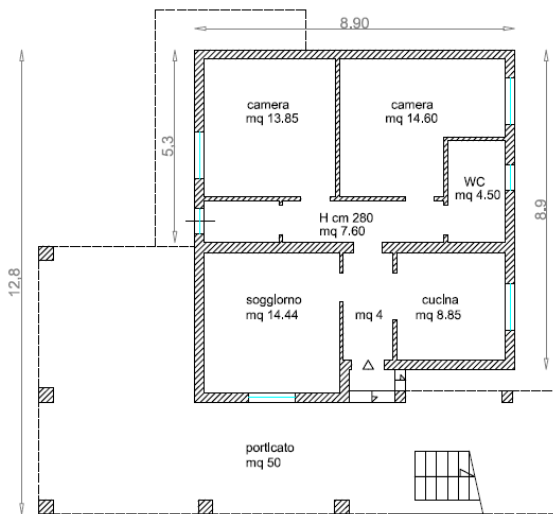
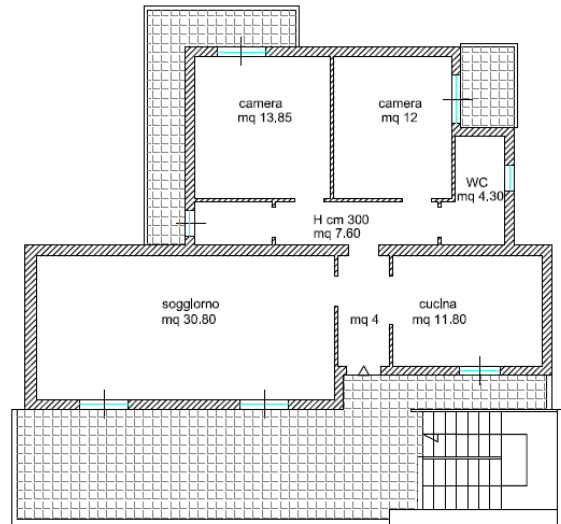
<i>Immobile Pignorato: Foglio xx particella xxx –CASTEL VOLTURNO</i>				
	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Località Lago Piatto Via Val D'Orta	Località Lago Piatto Via Val D'Orta	Località Lago Piatto Via Val D'Orta	Località Lago Piatto Via Val D'Orta
LOCALITÀ	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno	Castel Volturno
FOGLIO	X	X	X	X
PARTICELLA	X	X	X	X
SUB	1-2	1-2	1-2	1-2
PIANO	T-I	T-I	T-I	T-I
CATEGORIA	A/2	A/2	A/2	A/2
CONSISTENZA	Sub 1 5,5 vani mq 93 Sub 2 5 vani mq 111	Sub 1 5,5 vani mq 93 Sub 2 5 vani mq 111	Sub 1 5,5 vani mq 93 Sub 2 5 vani mq 111	Sub 1 5,5 vani mq 93 Sub 2 5 vani mq 111

VISURA PLANIMETRICA CATASTALE sub1



VISURA PLANIMETRICA CATASTALE sub2



PLANIMETRIA Dello STATO DI FATTO **sub 1**PLANIMETRIA Dello STATO DI FATTO **sub2**

Non ci sono differenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Q4 **G.E.** : **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

C.E.: SCHEMA SINTETICO - LOTTO UNICO

Piena proprietà del sub 1 della sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974 c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 e

Piena proprietà del sub 2 del sig xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il 18.06.1972 c. f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, coniugati in regime di separazione dei beni, di un manufatto residenziale articolato su due livelli autonomi, collegati da una scala esterna, con annesso spazio esterno, ubicato nel comune di Castel Volturno, alla via D'Orta nn.38/40, località Lago Piatto.

Trattasi di un manufatto indipendente, al quale si acce da due cancelli in ferro di cui uno più ampio. La struttura portante è in cls armato con solai piani e sottotetto a falde con manto di tegole in laterizio; è composto da un paio terra (sub 1) con ingresso principale e secondario, cucina, soggiorno, due camere da letto ed un locale igienico, porticato antistante esposto a sud ed ulteriore spazio circostante;

da un piano primo (sub 2) anch'esso completo di ingresso , cucina, soggiorno, due camere da letto ed un locale igienico, ampio terrazzo a sud e balconi.

E' riportato al N.C.E.U. al Foglio **xx** particella **xx sub 1** cat. **A/2** di cl. 2° p T, vani 5,5 mq 93 e **sub 2** cat. **A/2** cl.2° p.I, vani 5 mq 111, confina a :

NORD p.lla xxxxx; **SUD** via Val D'Orta; **EST** p.lla xxx; **OVEST** p.lla xxx

L'immobile composto dai **sub 1 e 2** è stato legittimato con **P. di C. in Sanatoria (L.47/85 e succ. mod. e int.) n.64/10 del 14.04.10** (cfr all.n.3), rilasciata dal comune di Castel Volturno. Nella documentazione reperita presso l'ente proposto, era presente il **Certificato di Idoneità Statica** a firma di un tecnico abilitato datato **08.03.1986** (l'abitazione era stata costruita in assenza di Licenza Edilizia nel 1973); manca il certificato di Agibilità. Lo stato attuale dei luoghi si presenta perfettamente corrispondente al progetto presentato con P.di C. in Sanatoria; le visure planimetriche corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi.

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE È di € 62.610,00

Q5 G.E. : 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.

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data **05.06.2024**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitisi nel tempo, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO : NEGOZIO DI ACQUISTO

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio A. Limosani del 22.05.2007, trascritto il 25.05.2007 ai nn. 16776/16777

A FAVORE di: **xxxxxxx** nata a **xxxxx** il 23.06.1974

xxxxxxx nato a **xxxxx** il 18.06.1972

CONTRO: **xxxxxxx** nata a **xxxxx** il 12/05/1968

xxxxxxx nato a **xxxxx** il 15/03/1960

xxxxxxx nato a **xxxxx** il 23/04/1963

Su immobile censito : al NCEU del comune di Castel Volturno:

al fgl **x** p.lla **x** cat.A/2, piano T, sub 1 cl.2 vani 5,5 mq 93

al fgl **x** p.lla **x** cat.A/2, piano I, sub 2 cl.2 vani 5 mq 111

confinanti a: **NORD** p.lla **x**; **SUD** **x**; **EST** p.lla **x**; **OVEST** p.lla **x**

ATTO di SUCCESSIONE causa morte *trascritta il 19/11/2008 al n. 35759 ed accettazione tacita di eredità trascritta il 25/05/2007 al n. 16775(cfr. all. n. 7), con rinuncia alla eredità del 21.10.1998 rep.113925- Notaio F. Maddalena (cfr. all. n.3- inserito nella doc. urbanistica)*

A FAVORE di : **xxxxxxxxxxxxxx** nata a **xxxx** il 12/05/1968

xxxxxxxxxx nato a **xxxx** il 15/03/1960 e

xxxxxxxxxx nato a **xxxxx** il 23/04/1963

CONTRO : xxxxxx, nato a xxxxxx il 06/03/1933 e deceduto il 04.08.1998

Su immobile censito : al NCEU del comune di Castel Volturno:

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano T, sub 1 cl.2 vani 5,5 mq 93

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano I, sub 2 cl.2 vani 5 mq 111

confinanti a: **NORD** p.lla x; **SUD** x; **EST** p.lla x; **OVEST** p.lla x

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Raffaello Farano del 05.09.1971 rep. n. 4758 raccolta n.1717

A FAVORE di : xxxxxx, nato a xxxxx il 06/03/1933

CONTRO : xxxxxx nato a xxxxxx, il 26.06.1936

Su terreno censito al Catasto Terreni del comune di Castel Volturno partita n. x p.lla x di are 5.05, confinante a sud con asse strada condominiale ad ovest con restante fondo.

Q6 G.E. : verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

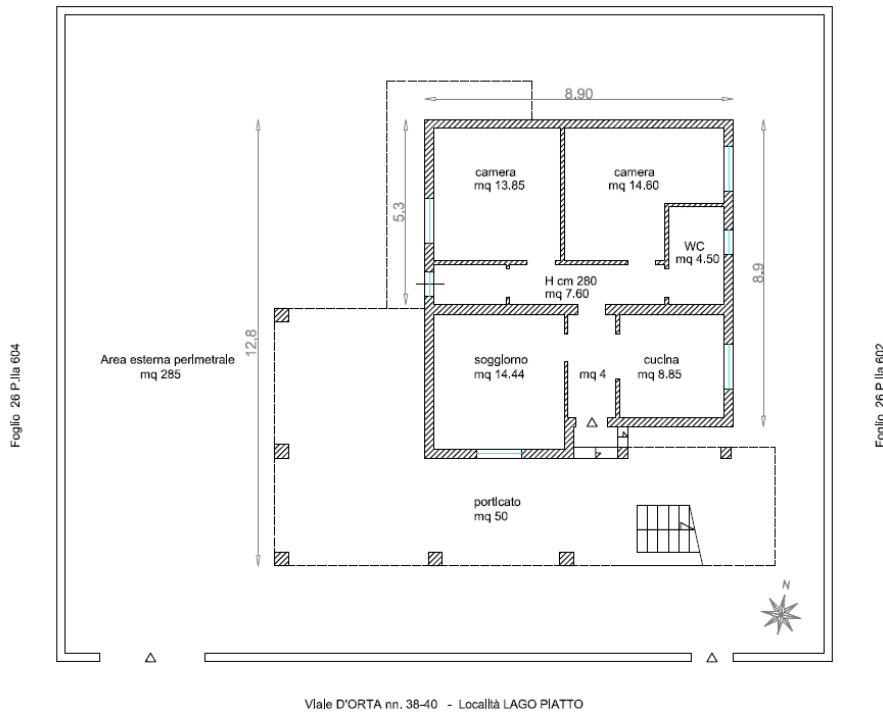
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

C.E. LOTTO UNICO:

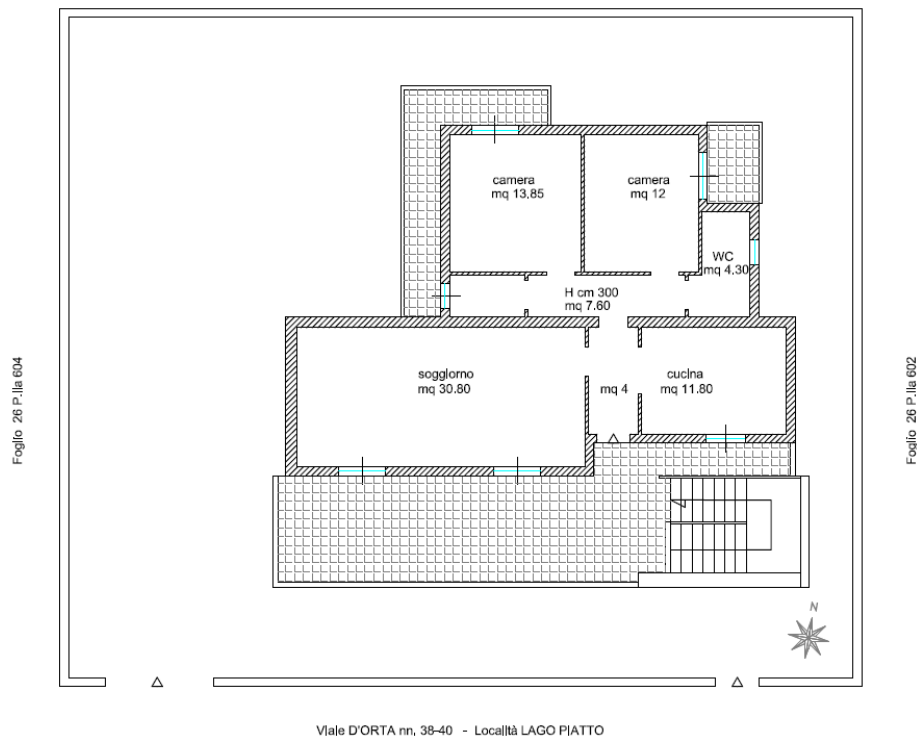
L'immobile composto dai **sub 1 e 2** è stato legittimato con **P. di C. in Sanatoria (L.47/85 e succ. mod. e int.) n.64/10 del 14.04.10** (cfr all.n.3), rilasciata dal comune di Castel Volturno. Nella documentazione reperita presso l'ente proposto, era presente il **Certificato di Idoneità Statica** a firma di un tecnico abitato datato **08.03.1986** (l'abitazione era stata costruita in assenza di Licenza Edilizia nel 1973), ma manca il certificato di Agibilità. Lo stato attuale dei luoghi si presenta perfettamente corrispondente al progetto presentato con P.di C. in Sanatoria; le visure planimetriche corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi.

Non c'è alcun costo aggiuntivo da decurtare al valore di stima

STATO DI FATTO LEGITTIMATO con L.47/85 **SUB 1**



STATO DI FATTO LEGITTIMATO con L.47/85 SUB 2



Q7G.E: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'unità immobiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE), in viale D'Orta nn. 38/40, località Lago Piatto, articolato su due livelli fuori terra (sub 1 e 2), avente destinazione d'uso residenziale con un'ara esterna alla quale si accede attraverso due cancelli, censita al N.C.E.U. al Foglio x, particella x, cat A/2 sub 1 cl2, P.T, di mq 93, sub 2 cl2 di mq 111, è disabitata. Lo stato di abbandono e di conseguente degrado, lo confermano.

Q8 G.E. : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

C.E.: Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla

Sezione A

- 1) Non risultano domande giudiziali
- 2) Ne atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) L'immobile non ricade per tipologia e destinazione d'uso, in tale casistica;
- 4) Esiste un condominio di fatto con canone annuo di circa € 200
- 5) L'area è sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica, L.42/2004. Il bene pignorato è stato infatti, oggetto di *rilascio parere della Soprintendenza*.

Sezione B

- 3) Non ci sono difformità urbanistiche e dunque costi relativi ad eventuale regolarizzazione
- 4) Non risultano difformità catastali

Per i vincoli regolarizzati nel corso della procedura, sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO - SUB 1

1.TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16775 Registro Generale 33242

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16777 Registro Generale 33244

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

3. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 35759 Registro Generale 52293

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8396/4070 del 24/11/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

4. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 18006 Registro Generale 22138

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI S.MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3213 del 20/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

ISCRIZIONI CONTRO- SUB 1

1. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4961 Registro Generale 19067

Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 232355/27038 del 02/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

TRASCRIZIONI CONTRO - SUB 2

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16775 Registro Generale 33242

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16776 Registro Generale 33244

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

3. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 35759 Registro Generale 52293

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8396/4070 del 24/11/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

4. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 18006 Registro Generale 22138

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI S.MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3213 del 20/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobile sito in Castel Volturno (CE)
Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

ISCRIZIONI CONTRO- SUB 2

1. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4961 Registro Generale 19067

Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 232355/27038 del 02/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Su immobile sito in Castel Volturno (CE)
Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

2. ISCRIZIONE del 21/01/2011 - Registro Particolare 274 Registro Generale 2089

Pubblico ufficiale SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. Repertorio 215 del 17/01/2011 IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/1973 E ART. 4 D.L. 209/2002 CONV. L.265/2002
Su immobile sito in Castel Volturno (CE)
Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

3. ISCRIZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 41824

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 3718/2816 del 20/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Su immobile sito in Castel Volturno (CE)
Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

4. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4961 Registro Generale 19067

Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 232355/27038 del 02/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobile sito in Castel Volturno (CE)
Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

Q 9 G.E. : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'area su cui insiste il bene pignorato è ubicata nel Comune di Castel Volturno (CE) in Viale D'Orta nn.38/40, località Lago Piatto; da accertamenti effettuati il fabbricato non è stato edificato su suolo demaniale.

Q 10 G.E. : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Il bene oggetto del pignoramento ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE) in viale D'Orta nn.38/40, località Lago Piatto, identificato al N.C.E.U. al Foglio x particella x, cat A/2, cl 2 sub 1 P. T, mq 93 e sub 2 P.I mq 111, era, sulla originaria particella di terreno, gravato da enfiteusi, affrancata con *provvedimento di affranco canone* del 02.10.1961. I debitori pignorati sono pieni proprietari del bene (cfr. all. n.4)

Q 11 G.E. : 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;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

C.E.: LOTTO UNICO

Per i beni della seguente procedura espropriativa, da informazioni reperite in loco:

Risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione;

Non risultano eventuali spese straordinarie;

Esiste un condominio di fatto e risultano spese condominiali di circa € 200 annui, come dichiarato dall'esecutato, ma non è stato possibile identificare la debitoria.

Q12 G.E. : 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

C.E.: Il procedimento per stimare un immobile è l'insieme di operazioni logiche da eseguire, che si avvalgono di uno o più metodologie, per giungere alla formulazione del giudizio di stima. I metodi estimativi sono:

Il metodo DEL COSTO (Coast approach). E' un procedimento di stima basato sul costo: consente la determinazione del valore attraverso la quantificazione del costo del terreno, di quello di costruzione e del deprezzamento;

Il metodo della CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA (Income approach): comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungano al valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari.

Il metodo di COMPARATIVO DIRETTO (Marchet comparison approach) che è quello preso in considerazione per la stima dell'immobile pignorato, si basa sulla comparazione con beni simili per caratteristiche tipologiche, posizione geografica, anno di costruzione ecc....Tra i valori verificati si cerca di stabilire quale tra questi debba essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il gradino della scala in cui collocare il bene. Il valore medio di mercato verrà fuori facendo riferimento ad alcuni parametri che di seguito saranno elencati (prima fase).

Successivamente il valore medio ottenuto verrà aggiornato da alcuni coefficienti tipici ed esclusivi (parametri correttivi) delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare (seconda fase).

PRIMA FASE : il valore medio al mq di riferimento dell'unità immobiliare è scaturito da un insieme di fattori utilizzando, come già detto, il "metodo comparativo". Tale metodo consiste nel confrontare il bene pignorato con altri analoghi sul territorio, tenendo conto dei seguenti fattori:

- a. localizzazione dell'immobile
- b. tipologia
- c. grado di vetustà sia interno che esterno
- d. unità accessorie (box-auto, cantina, corte, giardino, ascensore.....)
- e. collocazione storico-temporale

Per la comparazione è stato necessario raccogliere attendibili informazioni da:

- 1-AGENZIE IMMOBILIARI del mercato locale
- 2-OMI (osservatorio del mercato immobiliare)
- 3-BORSINO Immobiliare

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Le indagini di mercato svolte sul territorio di Castel Volturno su immobili con eguale destinazione d'uso o simile, presso agenzie locali e dai ricerche fatte su immobili similari e sullo stesso territorio e venduti all'asta, ha dato il seguente valore:

Costo di una villetta bifamiliare ubicata in località Lago Piatto ha un valore di mercato compreso tra 320 €/mq e 420 €/mq; tale costo varia in funzione delle condizioni in cui versa l'immobile.

300€<valore di mercato<400€

Vm = €/ mq 350,00

OMI

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/BAGNARA-LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	270	400	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	270	400	L	0,8	1,2	L

Per le stesse motivazioni di cui sopra, il prezzo medio di riferimento sarà di : **335€/ mq**

Da notare che il prezzo medio si riferisce ad un immobile con stesse caratteristiche ma con un normale stato conservativo

Borsino immobiliare

Immobile ricadente in seconda fascia:

ABITAZIONI CIVILE

Valore minimo €/mq 306 – Valore medio €/mq 383 – Valore massimo €/mq 460

VILLE E VILLINI

Valore minimo €/mq 332 – Valore medio €/mq 437 – Valore massimo €/mq 542

Prendendo in considerazione i valori minimo, date le attuali condizione dell'immobile avremo come valore di mercato **€/mq 332**

La media dei valori riscontrati al punto 1,2 e 3: € 350,00 + € 335,00+€ 332,00, da il più probabile valore di mercato che è = **339,00 €/mq**

SECONDA FASE : i coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, correttivi del valore medio di mercato al mq, tengono conto

- a) Della zona in cui è ubicato l'immobile
- b) Dell'esterno dell'immobile (tipologia costruttiva)
- c) Dell'interno dell'unità immobiliare
 - a) L'immobile pignorato, è situato in un'area residenziale, distante dal centro abitato, dove si trovano la maggior parte dei servizi quali, scuole, uffici comunali, locali commerciali ecc.... E' poco distante dal mare, per il raggiungimento del quale, non è necessario l'utilizzo di mezzi a motore. L'area su cui insiste è caratterizzata da abitazioni con analoga tipologia costruttiva, ossia villette bifamiliari con spazio esterno circostante ed altezza non superiore a due piani abitativi. Il panorama naturale è costituito dalla sola presenza del mare, ma il contesto generale è essenzialmente antropico (coeff. correttivo **0,90**).
 - b) L'immobile si presenta organizzato su due livelli fuori terra indipendenti per la presenza di una scala esterna posizionata all'interno dell'area comune che circonda la villetta; Esternamente l'immobile si presenta ben organizzato sui due livelli, con porticato al piano terra e terrazzo al secondo; la regolarità delle aperture e le contenute dimensioni della copertura a tetto con falde inclinate, quasi invisibile dal viale di accesso, gli conferiscono un equilibrato aspetto. Ma lo stato di avanzato degrado ne compromette la qualità sia visiva che funzionale. (coeff. correttivo **0,80**)
 - c) Dal punto di vista della fruibilità degli spazi interni, i due subalterni si presentano ben organizzati e completi di ogni ambiente perché siano vivibili ed autonomi. Le aperture posizionate tra est-sud ed ovest, rendono questi molto luminosi e per tutte le ore diurne. Ma lo stato di abbandono e dunque di degrado anche dal punto di vista impiantistico, rendono questi ambienti poco vivibili (coeff. correttivo **0,85**)

Viene riportata qui di seguito una tabella riassuntiva dei vari coefficienti, relativamente alle tre parti dell'unità immobiliare analizzate.

CRITERIO	GIUDIZIO	COEFF.C.
ZONA IN CUI RICADE L'IMMOBILE Ubicazione -panorama	DISCRETO	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO Tipologia costruttiva-manutenzione-accessori	MEDIOCRE	0,80
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO Tipologia-illuminazione -aerazione-finiture-	DISCRETO	0,85

Moltiplicando

il valore di mercato (prima fase) per il coefficiente correttivo 0,85 (seconda fase), si ottiene il prezzo di €/mq 228,15, che moltiplicato per mq 271,61 dà il valore effettivo dell'immobile che è = € 78.264,00. Applicando una riduzione del 20% si ottiene il valore definitivo di € 62.611,20 che per approssimazione è = € **62.610,00**

LOTTO UNICO : Valore stimato € 62.610,00

Q13 G.E. : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

C.E.: LOTTO UNICO

In risposta al presente quesito si ribadisce, che per l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Castel Volturno (CE) in viale D'Orta, località Lago Piatto nn.38/40, identificato al N.C.E.U. al Foglio x particella x, cat. A/2 sub 1 piano T mq 83, *piena proprietà* della sig.ra xxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974 e foglio x particella x, cat. A/2 sub 2 piano I mq 111, *piena proprietà* del sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il 18.06.1972, non trattasi di quota indivisa su immobili pignorati per intero, i cui unici e rispettivi proprietari sono gli esegutati.

Q14 G.E. 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 esegutato 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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

C.E.: La sottoscritta in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., ha provveduto a reperire presso gli uffici preposti, la documentazione necessaria quale: residenza attuale e storica, stato civile e stato di famiglia degli esegutati alla presente allegati; relativamente alla residenza ed all'estratto di matrimonio con annotazione al margine risulta quanto segue:

xxxxxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974 risiede nel comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Frazione: sc. B; ha contratto matrimonio, con il sig. xxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il 18.06.1972, xxxx il xxxxxx (cfr. all 5)

xxxxxx, nato a xxxxx il 18.06.1972 risiede nel comune di xxxxxxxx, ha contratto matrimonio con la xxxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974, in xxxxxxxx (cfr. all 5)

Con atto in data 20/02/2007 rep.86464 racc.9931 a rogito del Notaio dott. Filippo Improta del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola gli sposi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotata il 11/05/2007.

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso residenziale, composta da due subalterni, sita nel comune di Castel Volturno (CE), in viale D'Orta ai nn 38/40, organizzata su due livelli, piano terra e primo piano , collegati da una scala esterna e con accesso dall'area esterna comune; censito al N.C.E.U. del comune di Castel Volturno al fgl x p.lla x cat.A/2, sub 1 P.T.mq 93 e p.lla 603 cat A/2 sub 2 P.I mq 111, confinante a **NORD** p.lla x; **SUD** via Val D'Orta; **EST** p.lla x; **OVEST** p.lla x

piena proprietà, per la quota di 1/1 del sub 1 della sig.ra xxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974 coniugata in regime di separazione legale dei beni;

piena proprietà, per la quota di 1/1 del sub 2 del sig. xxxxxxx, nato a xxxxxx il 18.06.1972 coniugato in regime di separazione legale dei beni.

L'immobile composto dai **sub 1 e 2** è stato legittimato con **P. di C. in Sanatoria (L.47/85 e succ. mod. e int.) n.64/10 del 14.04.10** (cfr all.n.3), rilasciata dal comune di Castel Volturno. Nella documentazione reperita presso l'ente proposto, era presente il **Certificato di Idoneità Statica** a firma di un tecnico abitato datato **08.03.1986** (l'abitazione era stata costruita in assenza di Licenza Edilizia nel 1973); manca il certificato di Agibilità. Lo stato attuale dei luoghi si presenta perfettamente corrispondente al progetto presentato con P.di C. in Sanatoria; le visure planimetriche corrispondono perfettamente allo stato dei luoghi.

NEGOZIO DI ACQUISTO

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio A. Limosani del 22.05.2007, trascritto il 25.05.2007 ai nn. 16776/16777 (atto unico per sub 1 e 2)

A FAVORE di: xxxxxx nata a xxxxx il 23.06.1974

xxxxxxx nato a xxxxx il 18.06.1972

CONTRO : xxxxxxxx nata a xxxx il 12/05/1968

xxxxxxx nato a xxxxx il 15/03/1960

xxxxxxx nato a xxxxx il 23/04/1963

Su immobile censito : al NCEU del comune di Castel Volturno:

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano T, sub 1 cl.2 vani 5,5 mq 93

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano I, sub 2 cl.2 vani 5 mq 111

confinanti a: **NORD** p.lla x; **SUD** via Val D'Orta; **EST** p.lla x; **OVEST** p.lla x

ATTO di SUCCESSIONE causa morte *trascritta il 19/11/2008 al n. 35759 ed accettazione tacita di eredità trascritta il 25/05/2007 al n. 16775(cfr. all. n. 7), con rinuncia alla eredità del 21.10.1998 rep.113925- Notaio F. Maddalena (cfr.all.n3 in documentazione urbanistica)*

A FAVORE di : xxxxxxxx nata a xxxxx il 12/05/1968

xxxxxx nato a xx il 15/03/1960 e
 xxxxxx nato a xx il 23/04/1963
 CONTRO : xxxxxx, nato a xx il 06/03/1933 e deceduto il 04.08.1998

Su immobile censito : al NCEU del comune di Castel Volturno:

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano T, sub 1 cl.2 vani 5,5

al fgl x p.lla x cat.A/2, piano I, sub 2 cl.2 vani 5

confinanti a: **NORD** p.lla xx; **SUD** via Val D'Orta; **EST** p.lla xx; **OVEST** p.lla xx

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Raffaello Farano del 05.09.1971 rep. n. 4758 raccolta n.1717

A FAVORE di : xxxxxx, nato a xxxx il 06/03/1933

CONTRO : xxxxxx nato a xxxxx, il 26.06.1936

TRASCRIZIONI CONTRO sub 1

1.TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16775 Registro Generale 33242

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16777 Registro Generale 33244

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

3. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 35759 Registro Generale 52293

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8396/4070 del 24/11/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (cfr all. n.7)

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

4. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 18006 Registro Generale 22138

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3213 del 20/05/2024
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 1 cat.A/2 cl 2 P.T mq 93

TRASCRIZIONE CONTRO sub 2

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16775 Registro Generale 33242

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2007 - Registro Particolare 16776 Registro Generale 33244

Pubblico ufficiale LIMOSANI ALFREDO Repertorio 13938/5924 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

3. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 35759 Registro Generale 52293

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8396/4070 del 24/11/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (cfr all. n.7)

Al fgl. x, p.lla xx sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

4. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 18006 Registro Generale 22138

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI S.MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3213 del 20/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in Castel Volturno (CE)

Al fgl. x, p.lla x sub 2 cat.A/2 cl 2 P.I mq 111

VALORE STIMATO:

LOTTO UNICO : costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli in Castel Volturno (CE), identificato al N.C.E.U. al Foglio x, part.lla x categoria A/2 classe 2°, sub 1 P.T mq 93 e sub 2 P. I mq 111, di proprietà per 1/1 rispettivamente della sig.ra xxxxxxx, nata a xxxxx il 23.06.1974 e del sig. xxxxxx nato a xxxxx

il 18.06.1972, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di**

€ 62.610,00 (sessantaduemilaseicentodieci/00)

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta con scienza e coscienza.

Il Consulente Esperto

arch. Angela Falco