



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 17/24 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione



promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***

(nella qualità di eredi di *** Omissis ***)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 13 marzo 2025 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 18 marzo 2025.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai NN. 5969/4969 in data 12/02/2024, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

Appartamento al quarto piano del fabbricato n. 2 contraddistinto dall'interno 16, riportato presso l'Ufficio del Territorio di Caserta, Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno al fg. 49, particella 1257, sub. 24, Parco delle Rose (Largo delle Rose), piano 4, interno 16, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. euro 387,34.





Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 25/03/2009, rep. 11071 a rogito del dott. Giuseppe Satriano, notaio in Napoli, nel quale interveniva la sig.ra *** Omissis *** in qualità di terza datrice di ipoteca.

La sig.ra *** Omissis *** decedeva in data 15/03/2022 senza lasciare testamento, per cui su istanza del creditore procedente il Tribunale di Napoli nominava con decreto n. 2458/2023 del 19/04/2023 il custode dell'eredità giacente della *de cuius* al quale venivano notificati l'atto di precezzo e l'atto di pignoramento.

Successivamente alla instaurazione della procedura esecutiva in epigrafe, il giudice titolare della procedura di volontaria giurisdizione del Tribunale di Napoli dichiarava la cessazione della eredità giacente della sig.ra *** Omissis *** e, ai sensi dell'art. 476 c.c. individuava quali eredi le nipoti, sig.re *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***.

ASTE SVOLGIMENTO DELL'INCARICO GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 maggio 2025, di intesa con il custode giudiziario, avv. Anna Olimpo, la quale ne dette ritualmente preavviso alle aventi causa della debitrice.

Il giorno stabilito, alle ore 12:00, il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Castel Volturno (CE), alla località "Pinetamare", Viale dei Caprifogli snc, ove constatava che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni ubicato nel complesso immobiliare denominato "Parco delle Rose".

Alla presenza del custode giudiziario, della sig.ra *** Omissis *** si procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato e, precisamente, dell'appartamento per civile abitazione ubicato al quarto piano del fabbricato contraddistinto con il numero 2, numero interno 16, nonché di due posti auto scoperti ubicati all'interno del cortile condominiale.

Non essendovi altri immobili da visionare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 12:45. Il tutto come riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e già in atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:



- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno;
- Acquisizione atto di provenienza dell'immobile pignorato presso l'archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, avendo il notaio rogante cessato la propria attività;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici delle aventi causa della debitrice presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico**

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 17/24. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN), depositata telematicamente in data 16/02/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di verificare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 13/06/1984, con il quale la debitrice acquistava dalla società costruttrice il cespite pignorato.

La certificazione non fa menzione, tuttavia, della avvenuta accettazione di eredità da parte delle nipoti della *de cuius*, in quanto la relativa trascrizione è avvenuta in data successiva al deposito della stessa.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sosponderà 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 **“diffidenza 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 diffidenza 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell’esecutore; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell’esecutore), l’esperto sosponderà 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 sosponderà 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 **“diffidenza sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**diffidenza 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l’esatta descrizione delle diffidenze riscontrate).

In ogni caso, l’esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l’indicazione del **comune censuario, foglio, p.la 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 **sovraposizione 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.

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti dai diritti di piena ed intera proprietà dei seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione ubicato in Castel Volturno (CE), alla località “Pinetamare”, Viale dei Caprifogli snc, facente parte del fabbricato n. 2 del complesso immobiliare “Parco delle Rose”, piano quarto, interno 16, composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e lavanderia, oltre a balconi e terrazzo e due posti auto scoperti assegnati nel cortile condominiale, censito in N.C.E.U. del comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1257 sub. 24, piano 4, interno 16, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 387,34.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità delle aventi causa della debitrice, in virtù di accettazione di eredità avvenuta con provvedimento del Tribunale di Napoli emesso in data 22/01/2024.

I dati catastali dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio descritto in risposta al quesito n. 3.

L'individuazione del fabbricato di cui fa parte il cespote oggetto di pignoramento è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'**Allegato N. 1**.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Comune di Castel Volturno - N.C.E.U. foglio 49 partecilla 1257

**FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in un appartamento per civile abitazione che non presenta alcuna possibilità di comoda suddivisione.

L'appartamento confina con cassa scala comune a Nord-Ovest, con sottostante cortile condominiale a Nord-Est ed a Sud-Est, con sottostante cortile condominiale ed appartamento interno 15 a Sud-Ovest, salvo se altri.

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 indicate 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 **dotezoni 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 altri 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 esegutato.

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.

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE), alla località "Pinetamare", Viale dei Caprifogli snc, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni di maggiore consistenza, contraddistinto come "fabbricato n. 2", edificato su sei livelli fuori terra con annessa area scoperta comune. Il fabbricato è a sua volta parte del complesso immobiliare denominato "Parco delle Rose".

L'appartamento si trova al quarto del fabbricato n. 2, contraddistinto con il numero interno 16, con accesso dal pianerottolo di piano servito da rampa di scale interna ed ascensore. Esso è così composto:

- ingresso di mq. 9,76,
- soggiorno di mq. 27,31,
- cucina di mq. 25,31,
- corridoio di mq. 7,04,
- due bagni di mq. 7,74 e mq. 3,02,
- tre camere da letto di mq. 17,02, mq. 15,70 e mq. 15,35,
- ripostiglio di mq. 2,09,
- lavanderia di mq. 2,75.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 133,09, con altezza interna di m. 2,90.



Ingresso del complesso immobiliare “Parco delle Rose” da Via dei Caprifogli

Completano l'appartamento due balconi di mq. 3,60 e mq. 1,80 e un terrazzo parzialmente scoperto di mq. 23,04. Inoltre, all'appartamento sono assegnati due posti auto scoperti ubicati all'interno del cortile condominiale, contraddistinti entrambi con il numero 16/2.

L'appartamento è utilizzato come civile abitazione, in conformità al titolo abilitativo edilizio e alla categoria catastale attribuita.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne e dalla cassa scale interni al fabbricato n. 2, i quali consentono l'accesso al pianerottolo di piano: la porta di ingresso è la prima posta alla sinistra di chi sale. La predetta porta immette nel vano ingresso che è aperto frontalmente sul soggiorno, mentre sul lato sinistro si aprono le porte del ripostiglio e della cucina. In posizione baricentrica ed

accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina vi è un corridoio che disimpegna un bagno e le tre camere da letto. Il secondo bagno è accessibile dalla camera da letto ubicata in fondo al corridoio, mentre il vano lavanderia è adiacente alla cucina.

L'appartamento dispone di affacci sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest, con vani finestra e portafinestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione può definirsi buona, anche in considerazione della adeguata distanza dai fabbricati circostanti e del livello di piano. Si precisa che il terrazzo ubicato sul lato Sud-Ovest offre vista mare.



Vista del fabbricato n. 2 con indicazione dell'ubicazione dell'appartamento

FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono di livello medio, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera e zanzariera;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura, con finitura laccata bianca;
- la porta di ingresso è a battente singolo, di tipo blindato e dotata di serratura di sicurezza;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres effetto parquet in tutti i vani;
- la cucina ha la parete retrostante la zona cottura rivestita con piastrelle in ceramica;
- il vano lavanderia è dotato di lavabo e attacchi per la macchina lavatrice;
- i bagni hanno pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di vari colori: quello di maggiori dimensioni è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e vasca, il secondo è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e piatto doccia.

**Vista del soggiorno****Cucina**

IMPIANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico.

L'impianto elettrico è provvisto di cassetta a parete con interruttori magnetotermico e differenziali, è efficiente ed appare conforme alle normative vigenti.

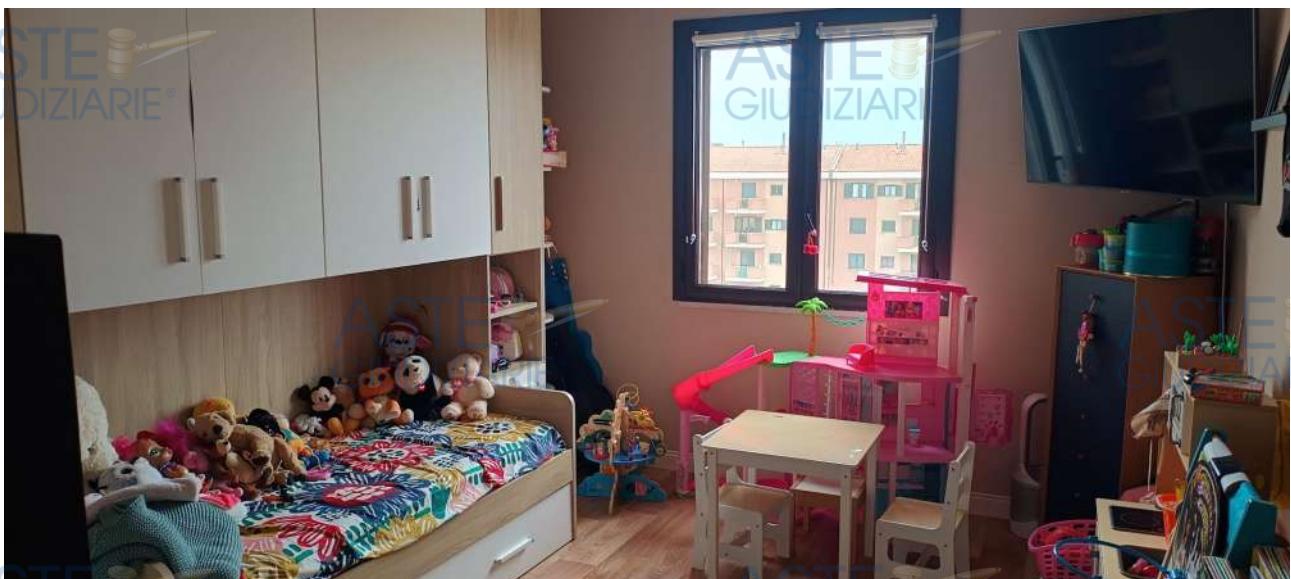
L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico è alimentato con caldaia murale a gas ed è costituito da elementi radianti in ghisa installati a parete. La medesima caldaia dell'impianto termico produce acqua calda sanitaria.

Lo scrivente non ha reperito l'A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, dell'appartamento (pur menzionato nel contratto di locazione), per cui si ritiene necessario procedere alla redazione dello stesso con un costo stimabile in Euro 500,00.



Terrazzo lato Sud-Ovest vista mare

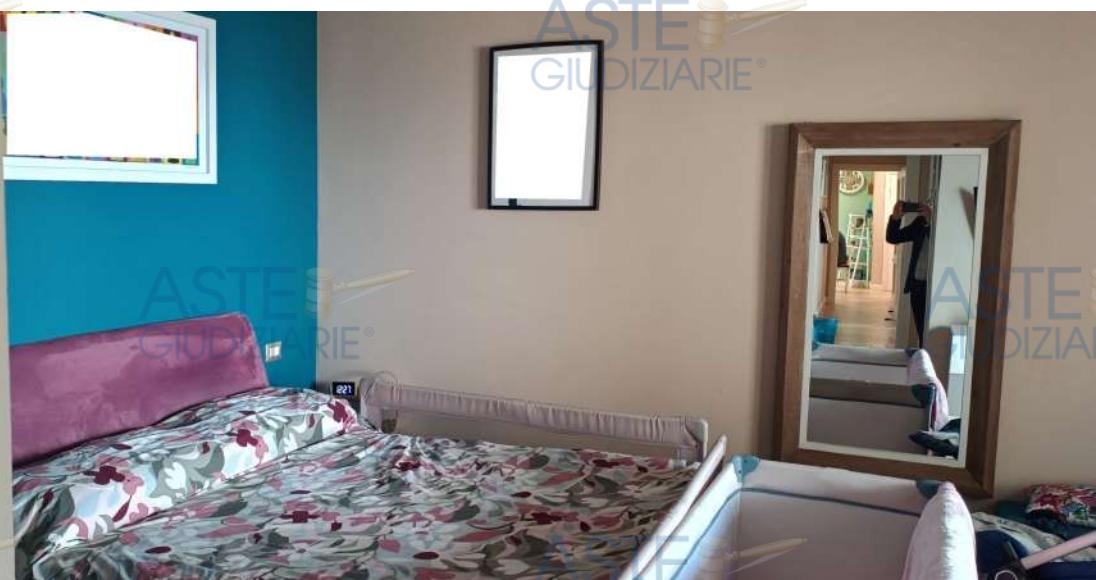


Vista di una camere da letto

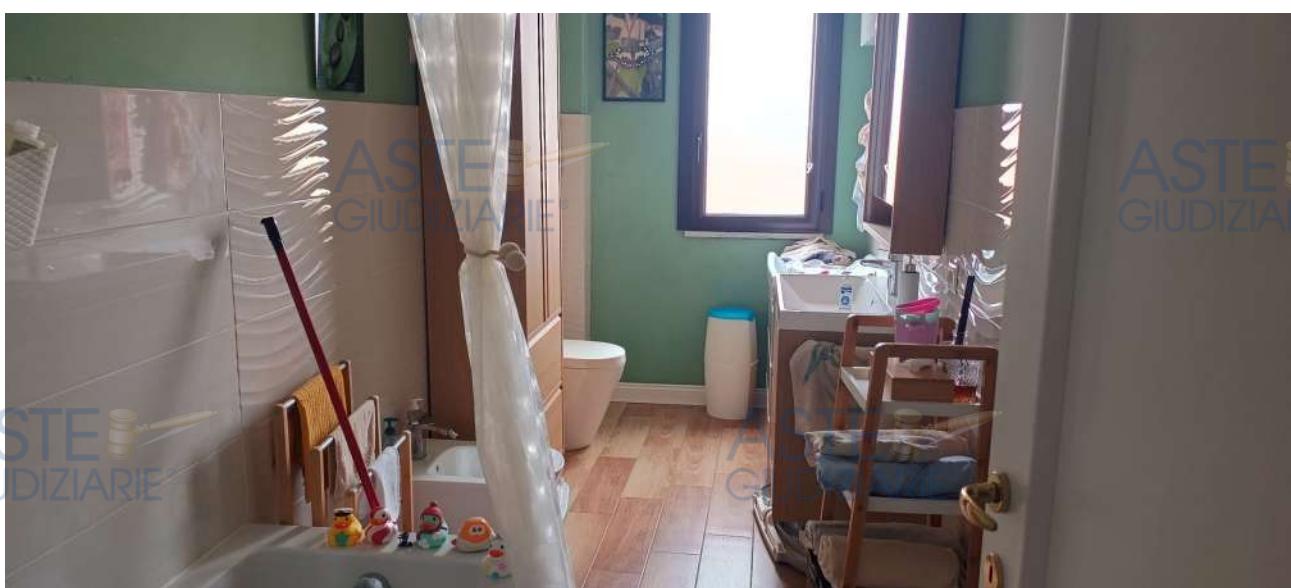
STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano una usura compatibile con la loro vetustà. Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrata una buona condizione di uso e manutenzione di tutti gli impianti e di tutte le finiture, tenuto anche conto che il fabbricato è stato completato presumibilmente nell'anno 1982 e che l'appartamento presenta finiture di tipo e qualità diverse e più recenti rispetto a quelle impiegate nelle altre unità immobiliari, messe in opera in epoca coeva alla costruzione.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi buono.



Seconda camera da letto



Bagno con vasca

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- balconi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza)
- terrazzi fino a 25 mq : 0,35 (0,10 per l'eccedenza)

Descrizione	Incidenza	U.M.	Superficie
Superficie interna calpestabile	100%	mq	133,09
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	5,74
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	13,14
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	1,73
Superficie balconi	25%-10%	mq	1,35
Superficie terrazzi	35%-10%	mq	8,06
TOTALE		mq	163,11

Si precisa che all'appartamento in oggetto sono assegnati due posti auto scoperti all'interno del cortile condominiale in uso esclusivo, secondo quanto indicato espressamente nell'atto di provenienza, per cui essi non sono stati considerati ai fini della determinazione della superficie commerciale.

La planimetria rilevata dell'appartamento è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato nella struttura originaria a partire dall'anno 1964 e terminato nell'anno 1982 (come indicato nell'istanza di condono edilizio di cui al quesito n. 6), con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai laterocementizi. L'edificazione è avvenuta su sei piani fuori terra.

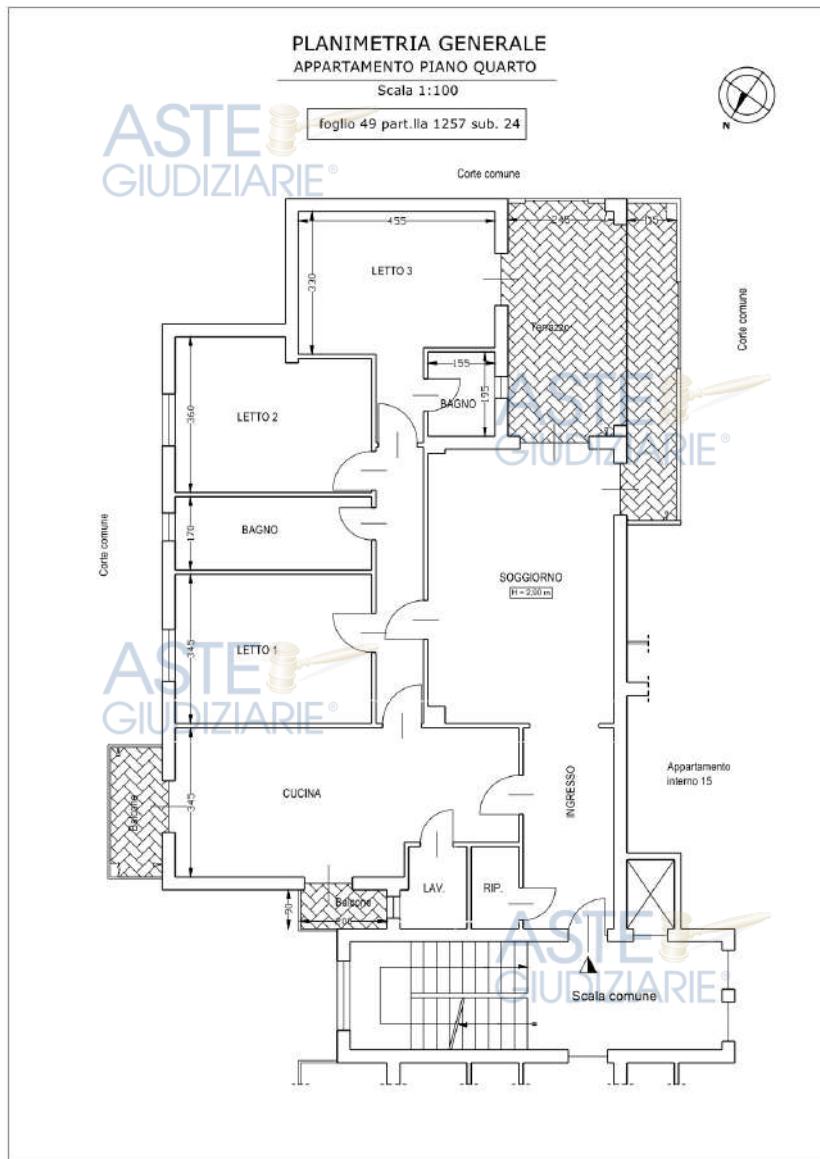


Figura 1 – Planimetria appartamento



L’accesso all’area pertinenziale del complesso immobiliare avviene dalla strada pubblica mediante un cancello ubicato sulla Via dei Caprifogli e privo di numero civico (luogo già denominato come Largo delle Rose). L’accesso è dotato di servizio di portineria e guardiania. L’area scoperta è in parte adibita a viabilità interna, con presenza di viali e aree di parcheggio pavimentati con conglomerato bituminoso, serviti da impianto di illuminazione ed impianto di smaltimento delle acque reflue, in parte occupata da strutture e servizi accessori, quali fabbricato portineria, campo polivalente da basket / pallavolo, piscina, cabina elettrica, ecc.



Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del complesso immobiliare è discreto, anche in considerazione della non recente costruzione.

I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica del Comune di Castel Volturno, denominata "Pinetamare". La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata a partire dagli anni 1960-70 e si trova a circa km. 8 a Sud-Est dal centro storico. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento pignorato ha accesso da Viale dei Caprifogli (già Largo delle Rose), che costituisce una traversa di Viale delle Acacie, ed è prospiciente lungo il lato Sud-Ovest alla Via del Mare, che costituisce il tratto di lungomare della località Pinetamare. La zona è servita da uno svincolo della S.S. 7 Quater "Domitiana" ed a breve distanza vi sono numerose attività commerciali, alcune delle quali a carattere stagionale.

Il Comune di Castel Volturno conta circa 30.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione. Il capoluogo di provincia Caserta dista circa 42 km, la città di Napoli dista circa 36 km.

Nell'**allegato N. 2** è riportato il rilievo fotografico dell'immobile e nell'**allegato N. 3** è riportata la planimetria dello stato dei luoghi, come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato.

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.la 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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (produendo 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 **diffornità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovraposizione 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 diffornità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate diffornità**, 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 diffornità.

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto in N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al **foglio 49, particella 1257 sub. 24**, Largo delle Rose, interno 16, piano 4, Cat. A/2, classe 2, vani 7,5, Superficie catastale: mq. 164, R.C. Euro 387,34.

Le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile sono riportate nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- costituzione del 19/01/1987, in atti dal 14/10/1992 per omissione di U.I.U. sfuggite alla meccanizzazione (n. 256.1/1987).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 19/10/1999 al 27/03/2025 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà, dal 21/07/1992, per voltura d'ufficio;

in ditta *** Omissis ***, proprietà dal 19/01/1987, per costituzione;

in ditta *** Omissis ***, proprietà 1/1 dal 13/06/1984, per rettifica di intestazione all'attualità.

Si riporta di seguito l'ulteriore ricostruzione della storia catastale dell'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile ai soli fini della verifica della esistenza di vincoli, usi civici e diritti demaniali (cfr. risposta ai quesiti n. 9 e n. 10).

Foglio 49, particella 1257

L'immobile è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1257, ente urbano di are 12.94, con dati derivanti da:

- Riordino fondiario del 17/04/2019 pratica n. CE0051463, in atti dal 17/04/2019 – Istituzione catasto demanio marittimo (n. 7993.1/2019), con l'annotazione: “*Rettifica di errore imputabile all'ufficio e commesso nella compilazione ed acquisizione della tab. di var. n. 5/92 – giusta nota della Direzione comp.le Campania e Calabria n. 23/14099/97/24/220/95 del 29/09/1997; di stadio: variazione accertata a seguito della verifica straordinaria relativa alla fascia costiera – pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 03/07/2018*”.

Dal 28/02/2019 al 17/04/2019, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 49, particella 1257, ente urbano di are 12.90, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 27/02/1987 pratica n. CE0026475, in atti dal 28/02/2019 (n. 17950.1/1987), con l'annotazione: “*Rettifica di errore imputabile all'ufficio e commesso nella compilazione ed acquisizione della tab. di var. n. 5/92 – giusta nota della Direzione comp.le Campania e Calabria n. 23/14099/97/24/220/95 del 29/09/1997*”.

Dal 11/11/2005 al 28/02/2019, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 49, particella 1257, FU D ACCERT (Fabbricato urbano da accertare), di are 12.90, con dati derivanti da:

- Voltura d'ufficio del 30/06/2005 pratica n. CE0278753, in atti dal 11/11/2005 permuta (n. 21711.1/2005), con l'annotazione: “*Rettifica di errore imputabile all'ufficio e commesso nella compilazione ed acquisizione della tab. di var. n. 5/92 – giusta nota della Direzione comp.le Campania e Calabria n. 23/14099/97/24/220/95 del 29/09/1997*”.

Dal 19/06/1998 al 11/11/2005, il suolo era censito con i seguenti identificativi: partita 234, foglio 49, particella 1257, FU D ACCERT (Fabbricato urbano da accertare), di are 12.90, con dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 19/06/1998, in atti dal 22/06/1998 incarico n. 24/97 (n. 40428.1/1998), con l'annotazione: “*Rettifica di errore imputabile all'ufficio e commesso*



nella compilazione ed acquisizione della tab. di var. n. 5/92 – giusta nota della Direzione comp.le Campania e Calabria n. 23/14099/97/24/220/95 del 29/09/1997”.

Dal 07/11/1985 al 19/06/1998, il suolo era censito con i seguenti identificativi: partita 1, foglio 49, particella 1257, ente urbano di are 12.90, con dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 07/11/1985, in atti dal 16/06/1992 (n. 5.5/1992).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 30/06/2005 al passaggio in catasto fabbricati del 28/02/2019;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 19/06/1998 al 30/06/2005.

La visura catastale storica riporta la seguente indicazione in calce: per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 47 particella 1;
- foglio 49 particella 1.

Dalle visure storiche delle predette particelle emerge quanto segue.

La particella 1 del foglio 47 è attualmente soppressa ed è stata variata in data 07/11/1985 per variazione del limite del foglio con la particella 1 del foglio 49.

La particella 1 del foglio 49 risulta attualmente censita come seminativo di ettari 3.82.95 in ditta *** Omissis ***.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata derivano da costituzione del 19/01/1987;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;



- L'immobile è ancora riportato in ditta *** Omissis *** per ineseguita voltura in virtù del provvedimento di accettazione dell'eredità menzionato in risposta al quesito n. 5;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/01/2024 e la relativa nota di trascrizione del 12/02/2024 ai NN. 5969/4969 riportano i dati catastali dell'immobile pignorato come esistenti a tale data e all'attualità;
- L'immobile non era riportato con i dati catastali attuali nel titolo di provenienza del 13/06/1984, in quanto all'epoca era stato denunciato in catasto, ma non vi era ancora stata attribuzione degli identificativi;

Vi sono delle incongruenze nella titolarità in catasto dell'immobile nel corso del ventennio antecedente il pignoramento, a causa di alcuni errori di registrazione commessi dall'ufficio – in particolare per la ditta: *** Omissis ***, che compare anche nella visure in catasto terreni (al riguardo vedasi risposta al quesito n. 9).

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenziano le difformità sotto elencate, rappresentate anche graficamente nella figura n. 2 e nella planimetria dell'allegato N. 4:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità catastali riscontrate richiedono la presentazione di una nuova planimetria catastale laddove risultino sanabili urbanisticamente, con un costo stimato in Euro 500,00 comprensivo di oneri tecnici.

Nell'**allegato N. 5** si riportano le visure catastali del bene pignorato, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale in scala 1:1000.

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.la _____ 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.

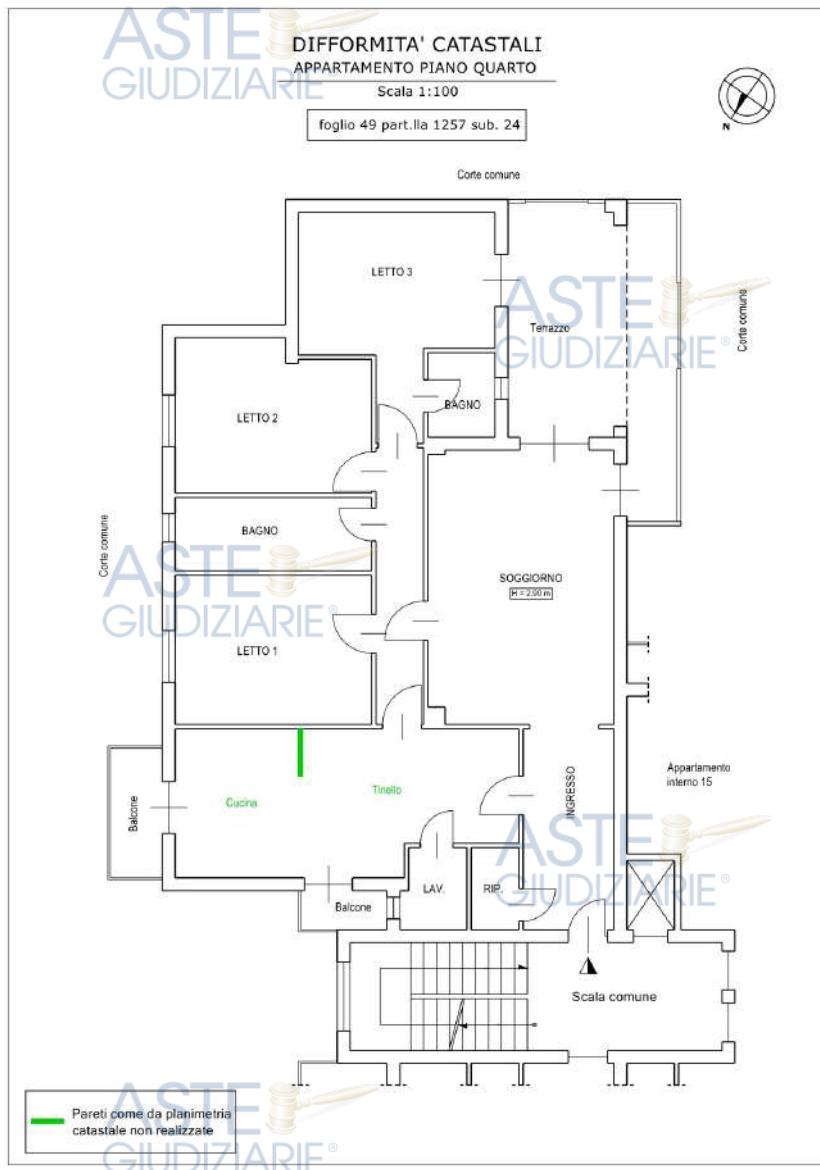


Figura 2 – Rappresentazione grafica delle difformità catastali dell'appartamento

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.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione** ubicato in Castel Volturno (CE), alla località “Pinetamare”, Viale dei Caprifogli snc, Parco delle Rose,

fabbricato n. 2, piano quarto, interno 16; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, lavanderia, due balconi, terrazzo vista mare; all'appartamento sono assegnati due posti auto scoperti all'interno dell'area condominiale; confina con cassa scala comune a Nord-Ovest, con sottostante cortile condominiale a Nord-Est ed a Sud-Est, con sottostante cortile condominiale ed appartamento interno 15 a Sud-Ovest, salvo se altri; è riportato in **C.F. del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1257 sub. 24**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni; vi sono Concessione Edilizia n. 154 del 14/03/1964, nonché istanza di condono prot. n. 29231 del 29/09/1986, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE Euro 157.500,00

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 precedente.

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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A *** Omissis ***, *** Omissis *** ed *** Omissis ***, aventi causa della debitrice, i diritti di proprietà sul cespote oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Accettazione tacita di eredità** del 22/01/2024 avvenuta con atto giudiziario del Tribunale di Napoli, rep. n. 853/2024, trascrizione ai NN. 6443/5357 in data 14/02/2024, consistente in provvedimento di accoglimento reso dal Giudice del Tribunale di Napoli con il quale veniva dichiarata la cessazione dell'eredità giacente della defunta *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, e l'accettazione tacita da parte delle di lei nipoti *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, per i diritti di 1/3 ciascuna; tra i diritti caduti in successione vi è la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Castel Volturno (CE), censito in N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 49, particella 1257 sub. 24.

A *** Omissis ***, essa debitrice, i diritti di proprietà sul cespote oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Compravendita** del 13/06/1984 per notaio Giovanni Lupoli di Capua, rep. n. 8329, trascrizione ai NN. 15466/13904 in data 04/07/1984, mediante il quale la società *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, vendeva a *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, i diritti di piena ed intera proprietà, tra maggiore consistenza, dell'appartamento in Castel Volturno (CE), *** Omissis ***, facente parte del "Parco delle Rose 1", ubicato al piano quarto del fabbricato n. 2, in corso di accatastamento come da denuncia n. 6441/83 all'U.T.E. di Caserta.

NOTE:

- La debitrice *** Omissis *** decedeva in data 15/03/2022 senza lasciare testamento, per cui su istanza del creditore procedente il Tribunale di Napoli nominava con decreto n. 2458/2023 del 19/04/2023 il custode dell'eredità giacente della *de cuius*.

- Successivamente alla instaurazione della procedura esecutiva in epigrafe, il giudice dell’Ottava Sezione Civile del Tribunale di Napoli dichiarava in data 22/01/2024, cron. n. 853/2024, nell’ambito del procedimento civile n. 2700/23, la cessazione della eredità giacente della sig.ra *** Omissis *** e, ai sensi dell’art. 476 c.c. individuava quali eredi le sig.re *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***, sopra generalizzate.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta-SMCV, effettuate sull’immobile e sui nominativi della debitrice e delle attuali eredi (cfr. **allegato N. 6**) nonché la copia dell’atto di provenienza anteventennale dell’immobile (cfr. **allegato N. 7**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l’esperto concluda – sulla base dell’accertamento sopra compiuto – per l’edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespote 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 cespote 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 **sovraposizione 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:
 - i. **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);
 - 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare in data 08/05/2025 apposita richiesta, acquista con protocollo n. 31467, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fa parte il cespote oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il complesso immobiliare sito in Castel Volturno alla località “Pinetamare” denominato “Parco delle Rose” è stato edificato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- **Licenza Edilizia lotto n. 154 del 14/03/1964**, rilasciato alla società *** Omissis *** per “la costruzione del parco delle rose lotto 154 di un fabbricato in Via Domitiana Pinetamare”.

Inoltre, per il fabbricato n. 2 del Parco delle Rose, di cui fa parte il cespote pignorato, risulta presentata una **istanza di condono edilizio, prot. n. 29231 del 29/09/1986**, ai sensi della Legge 47/85.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno ha prodotto, in esito alla istanza dello scrivente, attestazione prot. n. 64823 del 11/08/2025 riguardante la documentazione esistente relativa a quanto oggetto di pignoramento, il cui contenuto è sinteticamente riportato di seguito.

La Licenza Edilizia lotto 154 del 14/03/1964 non è stata rinvenuta nell'archivio comunale in quanto essa è stata presumibilmente oggetto di acquisizione da parte della Procura di Santa Maria Capua Vetere e mai restituita, per cui non è stato possibile estrarne copia.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico non ha a disposizione registri da cui risulti il rilascio del detto titolo edilizio, forse anch'essi acquisiti dall'Autorità Giudiziaria. Peraltro, la consultazione del registro delle licenze disponibile in copia presso l'archivio comunale non consente di individuare la licenza edilizia citata a nome di *** Omissis ***, in quanto la licenza edilizia n. 154 del 1964 è stata rilasciata in data diversa per immobili aventi diversa ubicazione.

Il fabbricato n. 2 del Parco delle Rose risulta oggetto di istanza di condono edilizio presentata dalla società “*** Omissis ***” in data 29/09/1986 con protocollo n. 29231 – pratica 8389/UT, composta da un modello 47/85-R e un modello 47/85-C, entrambi contraddistinti con il progr. 0368226704 per “opere ad uso residenziale” rientranti nella tipologia di “abuso 7”, in cui viene dichiarato inizio lavori 1965 e ultimazione anno 1982. Al riguardo viene evidenziato che dalla consultazione dei rilievi aerofotogrammetrici del territorio eseguiti con volo dell'ottobre 1968 non risulta la sagoma dell'edificio *de quo*.

L'importo dell'oblazione autodeterminato nella suddetta pratica di condono è pari a Lire 504.000 (Lire 450.000 + 12%), di cui risultano versate le seguenti tre rate:

- Rata di Lire 168.000 con bollettino di c/c postale n. 360 del 24/09/1986;
- Rata di Lire 170.800 con bollettino di c/c postale n. 526 del 28/11/1986;
- Rata di Lire 176.400 con bollettino di c/c postale n. 335 del 30/03/1987.

La pratica è stata oggetto oggetto di integrazione, prot. n. 24509 del 04/12/1991, consistente in elaborati progettuali e successiva integrazione, prot. n. 59431 del 07/12/2018, corredata di ulteriori elaborati grafici.

Dalla consultazione degli ultimi elaborati depositati si evince che il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi limitatamente ai piani terra e primo non compresi nell'istanza di condono, consistenti in “tettoie, manufatti, verande e pergole”.

La documentazione relativa alla pratica di condono è stata estratta in copia dallo scrivente ed è allegata alla presente perizia (cfr. allegato N. 8).

Dalle verifiche d'ufficio non risultano, limitatamente all'immobile in oggetto, altri titoli edilizi, anche in sanatoria, o altre istanza edì condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

Non vi sono, infine, ulteriori procedimenti amministrativi di tipo edilizio, quali D.I.A., S.C.I.A. C.I.L.A. o C.I.L., anche in sanatoria, riferiti all'immobile in oggetto ed ai nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e il titolo abilitativo

Lo scrivente ha eseguito il confronto tra l'attuale stato dei luoghi, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici di progetto allegati alla istanza di condono edilizio, prot. n. 29231 del 29/09/1986. Infatti, non vi sono ulteriori elaborati grafici consultabili allo stato attuale, come già evidenziato in precedenza.

Le difformità rilevate risultano le seguenti:

- parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con abbattimento della porzione di tramezzo che separava la cucina dall'attiguo tinello, che attualmente costituiscono ambiente unico.

Le difformità sopra descritte sono rappresentate graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nella figura n. 3.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

La difformità rilevata tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati all'istanza di condono edilizio, seppure di modestissima entità, costituisce di fatto un abuso edilizio non oggetto di sanatoria, realizzato in epoca imprecisata in occasione di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile, che presenta finiture certamente non risalenti all'epoca della costruzione.

Va osservato al riguardo che la difformità predetta è da considerarsi come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata che, tuttavia, allo stato non può essere sanata in quanto pende ancora istanza di condono edilizio in corso di istruttoria.

Al riguardo, si cita ancora per completezza quanto riportato nell'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno.

"In riferimento al predetto procedimento di condono edilizio, riguardo al quale lo scrivente Settore se ne riserva l'esito finale – diniego o accettazione, essendo il relativo iter istruttorio ancora in

corso, allo stato il medesimo non è completo della necessaria documentazione ed il suo perfezionamento è subordinato in via generale:

- innanzitutto al necessario ripristino dell'originario stato dei luoghi così come cristallizzato in sede di presentazione dell'istanza di condono, mediante la rimozione e/o la demolizione delle opere aggiuntive, quali tra le altre – Tettoie, manufatti, verande e pergole;
- all'inoltro della documentazione ancora occorrente ed all'effettuazione degli adempimenti ancora necessari come previsti;
- all'acquisizione dei pareri da parte delle Amministrazioni / Enti concorrenti, per ciò che riguarda l'aspetto paesaggistico – di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. ed il cambio di destinazione, ai sensi della L.R. n. 11/96, relativo al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23. Si evidenzia che riguardo all'aspetto paesaggistico ambientale, in data 20 dicembre 2018 con verbale n. 7, la Commissione locale per il Paesaggio si è espressa con “parere non favorevole” dichiarando la pratica “non procedibile”, in quanto dal rilievo fotografico risultavano opere non sanate;
- alla corresponsione delle somme dovute a titolo di oblazione, previa ricognizione e verifica circa la congruità di quelle già corrisposte, dei contributi di concessione, del danno ambientale e dei diritti di segreteria;
- ad ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione”.

In definitiva, la sanatoria dell'immobile e dell'intero fabbricato di cui esso fa parte, non è solo subordinata alla eliminazione delle opere abusive, ma anche al rilascio dei pareri positivi paesaggistico e idrogeologico, nonché alla corresponsione di ulteriori oneri a titolo di oblazione, di oneri concessionari e di danno ambientale, per cui non è possibile allo stato esprimere considerazioni circa l'effettiva possibilità di rilascio di un titolo edilizio in sanatoria e degli oneri che cedono a carico dell'unità immobiliare in argomento.

In via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, si ritiene opportuno operare una decurtazione del valore finale di stima paria al 10% del valore di mercato per tenere conto della incertezza relativa alla possibilità di rilascio di titolo edilizio in sanatoria e dell'importo dei lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici allegati all'istanza di condono.

Nell'**allegato N. 8** si riporta copia della attestazione prodotta dall'Ufficio tecnico del comune di Castel Volturno, nonché della documentazione significativa acquisita dallo scrivente.

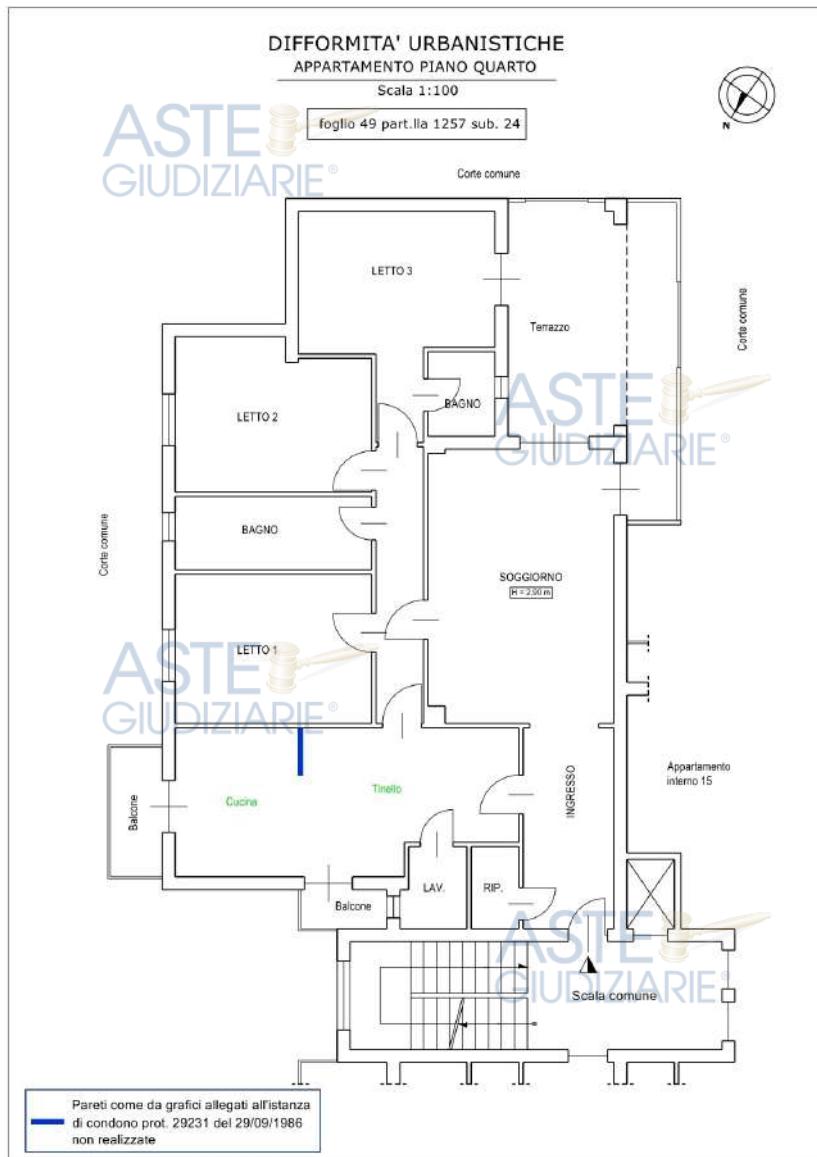


Figura 3 – Rappresentazione grafica delle difformità urbanistiche dell'appartamento

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.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal sig. *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, unitamente al proprio nucleo familiare in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 01/01/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1 il 31/01/2019 al n. *** Omissis ***, codice identificativo *** Omissis ***, riportato nell'allegato N. 10.

Il contratto ha durata di anni quattro a partire dal 01/01/2019 e termine di validità inizialmente fissato per il 31/12/2022, rinnovato per un periodo avente pari durata con nuova scadenza fissata per il 31/12/2026. L'importo corrisposto a titolo di canone di locazione mensile è pari a Euro 400,00, per un importo annuo di Euro 4.800,00, oltre ad oneri condominiali.

In evasione del quesito postomi, il sottoscritto provvederà di seguito a verificare la congruità del canone di locazione attualmente corrisposto, in quanto il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

I beni oggetto di pignoramento si trovano in zona periferica del Comune di Castel Volturno, in località Coppola Pinetamare, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona periferica D9 del Comune di Castel Volturno (Periferica: Villaggio Coppola / Pinetamare) aggiornati al secondo semestre 2024, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni di locazione abitazioni civili: €/mq. 3,70 - €/mq. 5,00.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari consultate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad appartamenti per civile abitazione in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 3,20 - €/mq. 5,50.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione favorevole, in contesto di parco chiuso con servizi, stato di manutenzione buono, finiture di medio livello, ecc.), si prende come riferimento prudentemente il canone di locazione unitario di €/mq 4,35 mensili, pari al valore medio dei dati O.M.I.

La superficie dell'immobile in oggetto è pari a mq. 163,11, come precedentemente indicato, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 4,35 x mq. 163,11 = € 709,53 ≈ € 700,00.

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 700,00 x 12 = € 8.400,00.

La verifica della congruità del canone di locazione attualmente corrisposto si può sintetizzare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,6% canone ordinario di mercato.

Pertanto, sostituendo i valori precedentemente determinati risulta:

Canone praticato: €/mese 400,00

Canone ordinario di mercato: €/mq 700,00

$400,00 < 466,90 (= 700,00 \times 0,667)$ - **NON VERIFICATO**

Ne risulta che il canone di locazione attualmente praticato non è congruo.

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe, come più sotto elencato;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- d) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- f) I beni pignorati fanno parte di un fabbricato costituito in condominio;
- g) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- h) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 18942/4886 del 10/04/2009 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo nascente da atto del 25/03/2009 per notaio Giuseppe Satriano di Napoli, rep. N. 11071, relativamente all'immobile, tra maggiore consistenza, ubicato in Castel Volturno e censito in **N.C.E.U. al fg. 49, part.lla 1257 sub. 24**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà nella qualità di terzo datore di ipoteca.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 335.000,00, totale: Euro 670.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 33241/22521 del 09/08/2010 in virtù di atto giudiziario del 08/06/2010 notificato dagli Ufficiali giudiziari di Pozzuoli, rep. N. 553/10, mediante il quale veniva disposto il **pignoramento**, tra maggiore consistenza, dell'immobile ubicato in **Castel Volturno e censito in N.C.E.U. al fg. 49, part.IIA 1257 sub. 24**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento non originava procedure esecutive iscritte a ruolo.

- **Trascrizione** ai NN. 26026/19912 del 02/08/2017 in virtù di atto giudiziario del 03/07/2017 notificato dall'Ufficiale giudiziario di Santa Maria Capua Vetere, rep. N. 11750, mediante il quale veniva disposto il **pignoramento** dell'immobile ubicato in **Castel Volturno e censito in N.C.E.U. al fg. 49, part.IIA 1257 sub. 24**, a favore di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento ha originato la procedura esecutiva n. 364/2014 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, che risulta estinta con ordinanza del 20/05/2021 ai sensi degli artt. 631 c.p.c. e 172 disp. att. c.p..

- **Trascrizione** ai NN. 5969/4969 del 12/02/2024 in virtù di atto giudiziario del 03/01/2024 notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. N. 8995, mediante il quale veniva disposto il **pignoramento** dell'immobile ubicato in **Castel Volturno e censito in N.C.E.U. al fg. 49, part.IIA 1257 sub. 24**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di piena ed intera proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

3) Difformità urbanistico-edilizie: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 6;

4) Difformità Catastali: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 3.

Nell'**allegato N. 6** si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi della debitrice e dei suoi aventi causa.

Le informazioni relative ai precedenti pignoramenti sono state ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e sono anche state oggetto di attestazione richiesta dal creditore procedente e versata in atti.

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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire le visure ipotecarie relative all'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, attualmente censito in N.C.T. del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1257, derivante dal frazionamento della originaria particella 1 avvenuto in data 07/11/1985.

Infatti, le visure catastali eseguite sia in Catasto Fabbricati che in Catasto Terreni riportano alcune incongruenze nella intestazione del cespite (vedasi risposta al quesito n. 3), per cui l'area di sedime è riportata attualmente in ditta: *** Omissis ***.

Le ricerche effettuate hanno tuttavia individuato un atto di permuta del 30/06/2005 rogato dall'Agenzia del Demanio nella persona del dott. *** Omissis ***, rep. N. 427/05, trascrizione ai NN. 44593/23869 del 10/08/2005, mediante il quale il *** Omissis *** cedeva alla società *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, tra maggiore consistenza, l'area di sedime in Castel Volturno, località Pinetamare, censita al foglio 49, particella 1257, per il diritto di piena ed intera proprietà.

Per completezza si precisa che la società costruttrice dell'immobile *** Omissis *** (titolare anche dell'istanza di sanatoria prot. n. 29231 del 29/09/1986) si è fusa con la *** Omissis *** per incorporazione in virtù di atto del 28/08/1990, rep. N. 73101, rogato dal notaio Gioacchino Conte di Frignano (CE).

Nell'allegato N. 6 si riporta la visura ipotecaria eseguita sulla particella 1257 del foglio 49 e la nota di trascrizione dell'atto di permuta del 30/06/2005.

Il citato atto di fusione del 28/08/1990 tra le società *** Omissis *** e *** Omissis *** è riportato tra gli allegati dell'istanza di condono edilizio del 29/09/1986 (cfr. allegato N. 8).

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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Le visure ipocatastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Castel Volturno non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il cespote oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, la certificazione prot. N. PG/2025/0309124 del 20/06/2025 in cui si legge quanto segue:

- nella Ordinanza del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castel Volturno (CE), si può leggere che non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 49;
- 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.

La copia della predetta certificazione è riportata nell'**allegato N. 9**.

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 cespote pignorato.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito in condominio, a sua volta parte di un Super Condominio denominato "Parco delle Rose". Lo scrivente ha ritualmente provveduto ha richiedere le informazioni utili relative alle spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento all'amministratore P.T. del condominio con e-mail del 05/08/2025.

Tuttavia, nonostante i solleciti telefonici inoltrati, nessuna comunicazione è giunta fino alla data di deposito della presente relazione.

Dalle informazioni recepite in fase di accesso, risulta quanto segue:

- millesimi dell'appartamento: 45,8274;
- Quota condominiale ordinaria: Euro 150,00.

La comunicazione inoltrata all'amministratore di condominio è riportata nell'allegato N. 11.

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 precise 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote 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 **adegua**menti 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 risultti 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 risultti 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 cespote 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.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall’Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Castel Volturno (D9: Periferica: Villaggio Coppola Pinetamare) per il secondo semestre 2024:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 750,00 – max. €/mq 1.050,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona periferica del comune di Castel Volturno validi per l’anno 2024:

Abitazioni in stabili di prima fascia: min. €/mq 806,00 – max. €/mq 1.304,00;

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 624,00 – max. €/mq 1.015,00.

3) Analisi di mercato

L’indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, ubicati in zona periferica del comune di Castel Volturno presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

1. Agenzia *** Omissis *** – Giugliano in Campania;
2. Agenzia *** Omissis *** – Castel Volturno.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Si precisa che i valori sono riferiti esclusivamente ad immobili ubicati in località “Pinetamare” ed in complessi immobiliari simili a quello in cui è ubicato l’immobile oggetto di valutazione.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell’analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Preliminarmente si osserva che i valori indicati dalla Banca dato O.M.I. risultano inferiori rispetto a quelli derivanti dall'analisi di mercato ed a quelli riportati dal borsino immobiliare per immobili di prima fascia (superiore alla media della zona).

In effetti, l'immobile in argomento è ubicato in un contesto di parco chiuso, dotato di servizi accessori, quali guardiania, parcheggio riservato, campi sportivi, ecc, che determina un incremento di valore rispetto ad altri immobili ubicati in contesti maggiormente degradati della zona.

Pertanto, il valore medio globale viene determinato a partire dai dati precedentemente indicati, con esclusione dei dati O.M.I., risultando pari a €/mq. 1.090,00.

D'altra parte va riferito che l'immobile in argomento presenta finiture di buon livello, diverse da quelle standard del complesso immobiliare in cui è ubicato e poste in opera in tempi recenti.

In definitiva si ritiene opportuno attribuire all'immobile in argomento un valore unitario pari a:
€/mq. 1.090,00

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	-20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta	0%

	presente parte del giorno	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato contabilizzatore	c/ + 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 163,11.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 163,11 x €/mq 1.090,00 x (1 – 0,20 + 0,05 + 0,05 + 0,05 + 0,10 + 0 + 0,05) = Euro 195.568,89.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'attuale stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle planimetrie depositate in catasto. La regolarizzazione potrà essere eseguita con la presentazione di planimetria aggiornata il cui costo viene quantificato in via forfettaria in **Euro 500,00** (cfr. risposta al quesito n. 3).

- **Regolarizzazione urbanistica**

Considerate l'incertezza relativa all'esito dell'istanza di condono in corso di istruttoria, l'importo della detrazione viene posto pari in via forfettaria al 10% del valore di stima, ovvero a **Euro 19.560,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che può essere rilasciato con un costo quantificabile in **Euro 500,00**.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 20.560,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 195.568,89 – Euro 20.560,00 = **Euro 175.008,89**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 175.008,89 – (Euro 175.008,89 x 0,10) = Euro 157.508,00
≈ **Euro 157.500,00.**

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.

Non applicabile, in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno delle aventi causa della debitrice per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.

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 risultati 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.**

Le informazioni acquisite presso gli uffici competenti sono di seguito riportate.



Residenza

I certificati di residenza relativo alle aventi causa della debitrice, rilasciati in data 10/04/2025, riportano le seguenti informazioni:

*** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

*** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

*** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

Non si sono acquisiti i certificati di stato civile in quanto i beni sono pervenuti *mortis causa* e, pertanto sono da considerarsi beni personali.

I certificati anagrafici relativi alle aventi causa della debitrice sono riportati nell'**allegato N. 12**.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 1 settembre 2025

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

