



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

DOVALUE S.P.A. quale procuratrice di SIENA NPL 2018 S.R.L.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. n° 298/2023

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Elmelinda MERCURIO**

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano CAPITELLI

Arch. GAETANO CAPITELLI
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. 522
ISCRITTO ALL'ALBO C.T.U. DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE AL N. 138
ISCRITTO ALL'ALBO PERITI IN MATERIA PENALE DEL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE AL N. 40
Studio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Telefono: xxxxxxxxxxx ; cellulare: xxxxxxxxxxx
email: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
PEC : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita (depositata il 05.12.2023);
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Titolo esecutivo del creditore procedente;
- Nota di iscrizione di ipoteca;
- Certificazione notarile (depositata il 05.12.2023);

Sulla scorta della suddetta produzione e degli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore, si è quindi redatta la stesura dei Moduli per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c. depositato telematicamente in data 14.06.2024. In fase di stesura del suddetto modulo non sono emerse particolari mancanze o incompletezze tali da essere segnalate al G.E. (si specifica che per mero refuso di battitura nei suddetti Moduli è stato erroneamente indicato il numero di particella 1557 in luogo di quello esatto particella 1577).

In particolare, si è verificato che:

⇒ Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all'immobile pignorato, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (20.10.1990) che precede la trascrizione del pignoramento (11.10.2006).

⇒ Nella certificazione ipotecaria sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato. Si specifica che lo scrivente ausiliario ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie estese al ventennio che precede il pignoramento mediante la ricerca sia per nominativo che per identificativo catastale dell'immobile pignorato. Dette ispezioni hanno confermato quelle espresse anche nella richiamata certificazione.

Successivamente a tale verifica, si è svolta la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; 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 sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le

R.G.E. 298/2023

G.E. : E. MERCURIO

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 **"differmità 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 differmità 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'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 difformità 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 **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**.

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

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

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

Il bene pignorato consiste nella **piena ed intera proprietà** di un **Villino** che si sviluppa su un unico piano fuori terra con sovrastante lastrico solare ed annessa corte di pertinenza, ubicato nel comune di **Castel Volturno (CE)** alla 3^a Traversa di Viale "P.co G. Diano" censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 40 p.la 1577 sub 4 cat. A/2 (abitazione)** ed al **Foglio 40 p.la 1577 sub 5 cat. F/5 (lastrico solare)**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati in forza dell'atto di compravendita del 11.10.2006 trascritto in loro favore, per la quota di intera proprietà. Essendo i suddetti debitori esecutati coniugati in regime di comunione legale dei beni al

momento della stipula dell'atto di compravendita, ad essi pertanto è attribuita ciascuno la quota in ragione di 1/2 di proprietà in comunione legale.

Non si riscontrano difformità formali o sostanziali tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati identificativi riportati in catasto alla data del pignoramento medesimo.

In ordine alla individuazione catastale dell'immobile pignorato, è doveroso evidenziare che il mappale col quale esso è identificato (p.lla 1577) non coincide con quello indicato sulla mappa catastale (p.lla 1578) e tanto origina dal fatto che si è verosimilmente verificato un errore derivante dal disallineamento tra mappa in catasto terreni e mappa in catasto fabbricati, condizione riscontrata in più occasioni per il comune di Castel Volturno.

A dimostrazione di ciò concorre la circostanza che l'immobile rappresentato sulla mappa catastale col mappale 1577 si trova ubicato in altra parte del territorio comunale e non coincide affatto per forma, dimensione ed originari intestatari con quello oggetto di pignoramento.

Da una verifica effettuata mediante ricerca dei dati riportati sui precedenti atti di trasferimento confrontati con quelli desumibili dai partitari al cartaceo consultati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio (servizi catastali) si è potuto accertare che il terreno p.lla 1578 sul quale insiste l'immobile staggito deriva per successivi frazionamenti dalla originaria p.lla 16 e pertanto che le ditte intestatarie succedutesi nel corso dei predetti frazionamenti coincidono perfettamente con quelli di cui ai richiamati atti di trasferimento.

Ciò doverosamente specificato si registra una sostanziale sovrapposibilità tra lo stralcio del foglio di mappa catastale elaborato dalla SOGEI con la ortofoto satellitare, come illustrato nella sottostante figura (tratta dal sito formaps.it)



Sovrapposizione mappa catastale su ortofoto satellitare

Date le caratteristiche del bene pignorato si ritiene quindi di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

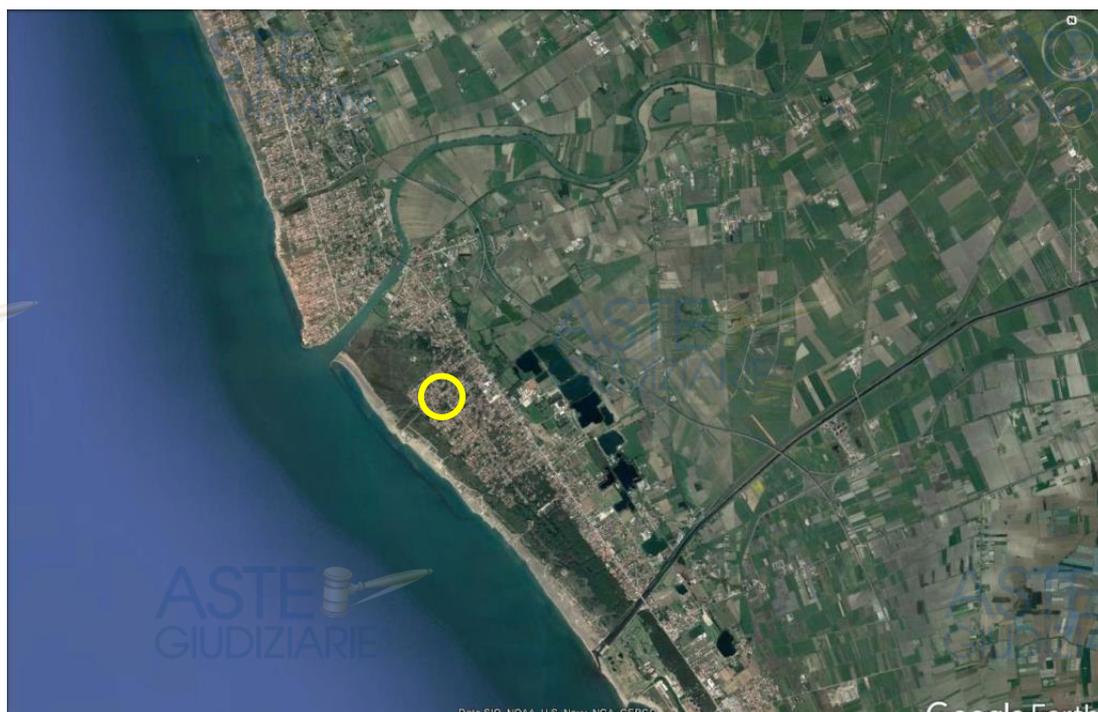
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE PIGNORATO.

Castel Volturno è una cittadina di pianura di antiche origini, di circa 26.000 abitanti sostenuta principalmente dalle attività del terziario. Il territorio comunale si estende su una superficie di 72,23 km² e possiede 25 km di spiaggia e 10 di pineta. La parte meridionale del territorio (Villaggio Coppola, Marina d'Ischitella e Marina di Lago Patria) è parte integrante dell'Area Metropolitana di Napoli, incuneandosi tra l'Agro Aversano ed il Giuglianese. La comunità dei castellani vive concentrata per la maggior parte nel capoluogo comunale ma risiede anche nella località di Lago Patria e in un buon numero di case sparse sui fondi rurali. In seguito alla sensibile espansione edilizia verificatasi negli ultimi decenni l'abitato, caratterizzato da pianta a scacchiera, si è saldato con il limitrofo comune di Mondragone mentre la località di Lago Patria è divenuta contigua al comune di Giugliano in Campania (NA). Nel corso dei secoli il territorio comunale, occupato un tempo da vasti acquitrini, è stato profondamente modificato dall'uomo e oggi è tappezzato di campi coltivati e pascoli; un residuo delle antiche paludi sopravvive lungo la costa, presso la foce del fiume Volturno, dove si distende una vasta zona umida, popolata da un'abbondante e rara avifauna acquatica migratrice o stanziale –ne fanno parte, tra gli altri, il falco di palude, il cavaliere d'Italia, l'airone cinerino, l'airone rosso e la cicogna. Tra le principali voci dell'economia locale figura il turismo, sostenuto da un rilevante apparato ricettivo; il terziario include anche un'articolata rete commerciale e, tra

i servizi, sportelli bancari e agenzie assicurative, immobiliari e di consulenza informatica. Le attività rurali, in sensibile contrazione, si articolano nella produzione di cereali, pomodori, fave, meloni e uva e nell'allevamento di ovini, bovini e bufali; la zootecnia, inoltre, alimenta l'attività di diverse imprese industriali lattiero-casearie. Per il resto, il settore secondario fa registrare una certa vivacità nei comparti edile, elettronico, metallurgico e delle confezioni. Sono presenti case di riposo, le scuole dell'obbligo e alcuni istituti d'istruzione secondaria di secondo grado (licei scientifico e linguistico, istituto tecnico commerciale e istituto professionale alberghiero); sede di distretto sanitario, dispone, per quanto riguarda l'assistenza sanitaria, anche di un presidio di guardia medica, una casa di cura privata accreditata, un laboratorio e un ambulatorio di assistenza specialistica.

Castel Volturno è servito dalla strada statale di grande comunicazione n. 7 quater Domiziana, che collega la conurbazione partenopea con il basso Lazio, nonché dalla statale n. 264 del basso Volturno, che congiunge la piana di Caiazzo con il litorale tirrenico proprio all'altezza di Castel Volturno. Dista 8 chilometri dallo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Roma-Napoli e 33 Km dal casello di Capua dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli). L'immobile pignorato è ubicato in posizione semi-centrale rispetto al nucleo storico.



Ortofoto del comune di Castel Volturno con ubicazione dell'immobile pignorato

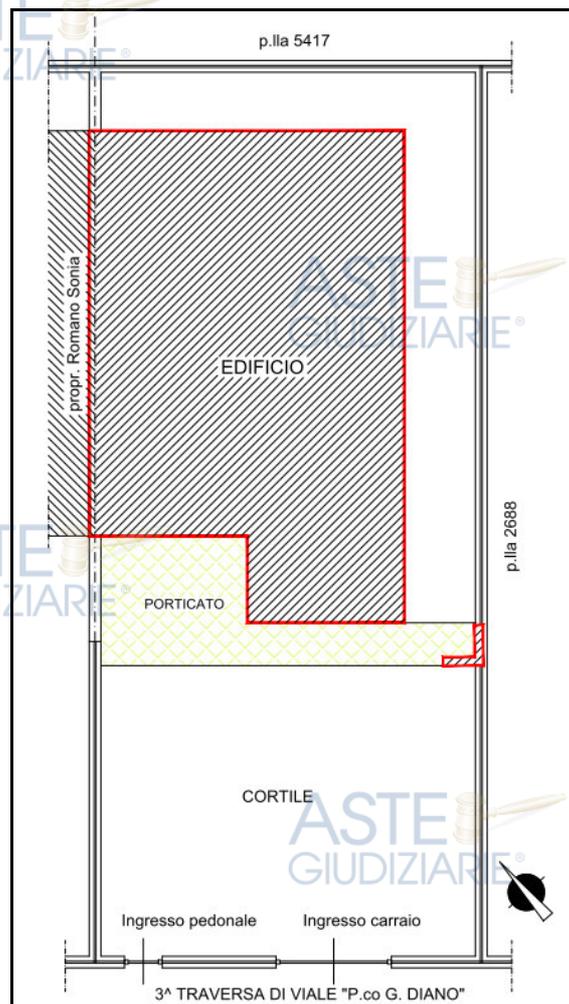
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Al villino pignorato si accede dalla 3^a Traversa del Viale "P.co G. Diano" (tale viale costituisce a sua volta una traversa posta sul lato sinistro di Viale Lenin percorrendolo in direzione nord e susseguente il civico 82). La suddetta 3^a traversa è posta sul lato destro di V.le "P.co G. Diano" ed è munita al suo imbocco di un cancello in ferro con ingressi differenziati carraio e pedonale. Percorrendo la traversa, a fondo cieco, l'immobile staggito è l'ultimo posto sulla destra ed il primo di una serie di tre villette a schiera.

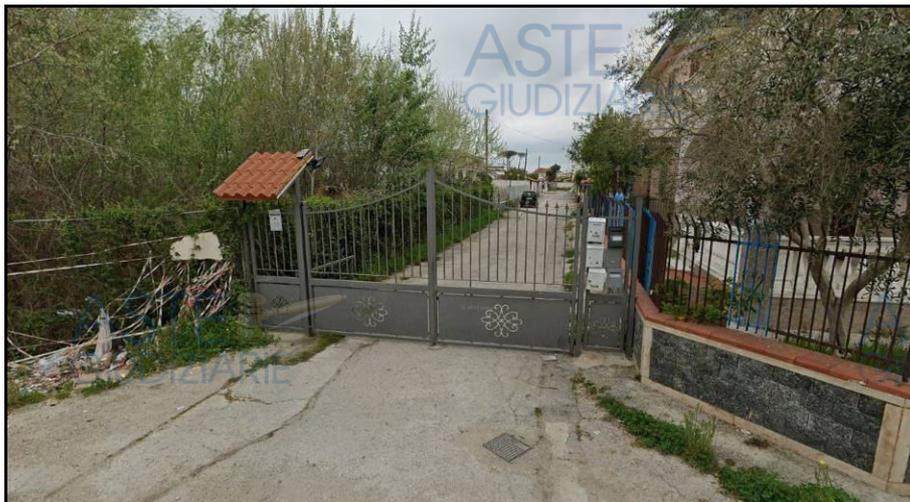


Ubicazione dell'immobile rispetto al contesto

Detto villino, la cui epoca di realizzazione è da far risalire agli inizi degli anni '80, è costituito da una struttura portante di tipo misto in muratura e c.a., solai in laterocemento e copertura a lastrico solare non accessibile se non mediante apposizione di scala a pioli.



Planimetria generale dell'immobile



L'ingresso alla 3^a traversa di V.le "P.co G. Diano"



L'ingresso all'immobile pignorato

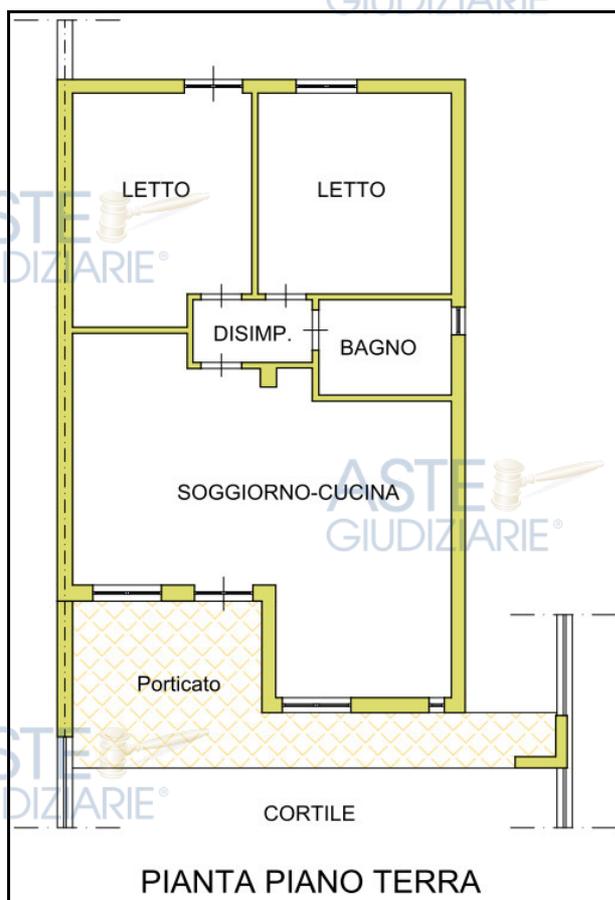


Prospetto dell'immobile sulla 3^a traversa di V.le "P.co G. Diano"

L'ambito territoriale nel quale insiste l'immobile è prettamente residenziale, con discreta presenza di negozi di vicinato. Dista km 4,0 dal Municipio e dal centro storico, Km 2,3 dallo svincolo della SS 7quater (prolungamento della Nola-Villa Literno) e Km 1,5 dal presidio ospedaliero Pineta Hospital. Poco distanti le fermate dei mezzi di trasporto pubblico su gomma.

Il villino, come detto, si articola su un unico piano fuori terra ed è contornato ad ovest da un antistante cortile mentre sui lati sud ed est da stretti spazi scoperti pertinenziali. L'intero lotto è recintato

sui lati da un basso muretto in muratura con sovrastante inferriata. Al suddetto cortile si accede mediante cancello carraio e cancelletto pedonale.



L'ingresso al villino è preceduto da un porticato. La distribuzione funzionale interna si compone di ampio Soggiorno-Cucina e, a seguire, un piccolo disimpegno da cui si accede a due camere da letto ed un bagno. L'altezza netta interna è di mt 2,95.



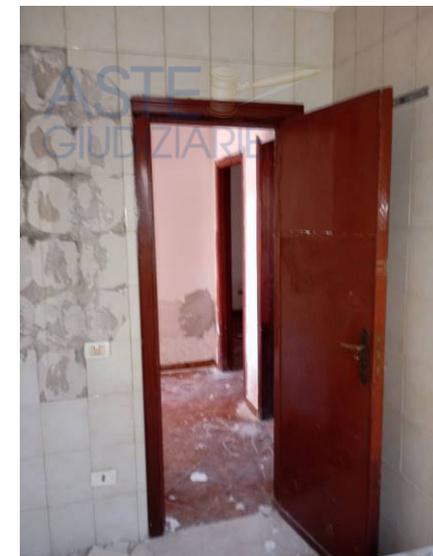
Il Soggiorno – Cucina



La prima camera da letto



La seconda camera da letto



Il Bagno

Il lastrico solare, come detto, non è praticabile in quanto raggiungibile solo mediante apposizione dall'esterno di una scala a pioli e pertanto non è stato possibile effettuarne un rilievo fotografico per mancanza di detto apprestamento e per la presenza sugli stretti spazi pertinenziali sui lati sud ed est di materiali di risulta, erbacce ed infestanti.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono le seguenti:

- **Infissi interni:** In legno tamburato con pannellature lisce finitura mogano;
- **Infissi esterni:** In alluminio preverniciato a vetro singolo, muniti di tapparelle;
- **Pavimentazioni:** In gres porcellanato;
- **Rivestimenti:** In gres porcellanato;
- **Finiture pareti interne:** Tinteggiatura in idropittura;
- **Impianto di riscaldamento:** Assente;
- **Impianto acqua calda sanitaria:** Prodotta mediante scaldabagni e boiler elettrici;
- **Impianto elettrico:** Del tipo sottotraccia con comandi serie "Magic" e quadretto BT munito di interruttori magnetotermici e differenziale (salvavita), bisognevole di intervento di manutenzione straordinaria;

Nel cortile della villetta insiste un pozzo artesiano con pompa sommersa per l'emungimento di acqua di falda di cui però non se ne è potuto verificare il funzionamento poiché risulta disattivato l'allacciamento alla rete elettrica.

Nell'insieme confina a nord con villetta in aderenza in ditta xxxxxxxxxxxx allibrata col subalterno 6 a sud con altro immobile distinto col mappale 2688, ad ovest con la 3^a Traversa di Viale "P.co G. Diano", e ad est con altro immobile distinto col mappale 5417.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta sia internamente che esternamente in cattivo stato di conservazione e manutenzione anche in virtù del fatto che, come dichiarato dal debitore esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nel corso dell'accesso, detto immobile risulta abbandonato e disabitato dal 2015.

Si riscontrano infatti diffuse infiltrazioni di umidità provenienti dal lastrico di copertura per effetto del parziale svellimento dello strato di impermeabilizzazione, distacchi di intonaco e dello strato di finitura delle tinteggiature dalle pareti e dal soffitto, asportazione di porzioni di rivestimento dal locale bagno, diffuse infiltrazioni di umidità per risalita nella parte bassa delle pareti per effetto di un insufficiente isolamento del vespaio ed in fondazione. Più in particolare, poi, nella seconda camera da letto posta a destra si rileva il totale danneggiamento delle pignatte del solaio, con totale distruzione delle stesse, fenomeno che a detta dell'esecutato è stato cagionato in anni trascorsi da un incendio localizzato verificatosi in detto ambiente. Ed infatti è possibile notare che in una fase successiva fu apposta una controsoffittatura, a guisa di sistema antisfondellamento, oggi quasi completamente crollata.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. Agli atti della pratica edilizia esaminata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.



Infiltrazioni dal soffitto e asportazione rivestimento nel locale Bagno



Infiltrazione dal soffitto con distacco intonaco e formazione di muffe



Stato del solaio della 2ª camera da letto



Infiltrazioni alle pareti dal suolo e distacco intonaco dal soffitto nel locale soggiorno



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell'Agence del Territorio. Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di "Superficie Pertinenze".

Queste ultime vengono così determinate:

- Superficie esclusiva di ornamento:
 - balconi, terrazzi e simili:
 - 1) 30% della superficie lorda fino a 25 mq;
 - 2) 10% per la parte eccedente i 25 mq;
 - giardini e aree scoperte:
 - 1) 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - 2) 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio,
 - Cantine, soffitti, ecc:
 - 1) 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - 2) 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si riportano i seguenti dati:

SUPERFICIE UTILE DEGLI AMBIENTI	
Ambiente	S.U. (mq)
Soggiorno-Cucina	39,60
Camera da letto 1	15,61
Camera da letto 2	15,24
Bagno	4,94
Disimpegno	2,94
TOTALE S.U.	78,33

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (S.P.)			
Pertinenza	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie raggugiata (mq)
Porticato	18,50	0,30	5,55
Cortile	110,00	0,10	11,00
TOTALE			16,55 mq

Nel computo della superficie non si è ritenuto di conteggiare quella afferente il lastrico solare essendo uno spazio sostanzialmente non praticabile e che assolve al solo scopo di copertura piana.

RIASSUMENDO SI HA LA SEGUENTE SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Utile -S.U.- (mq)	Sup. Pertinenze -S.P.- (mq)	Sup. Coperta -S.C.- (mq)	Superficie Commerciale - (Sc+Sp) - (mq)
78,33	16,55	90,67	107,22

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. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.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 **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

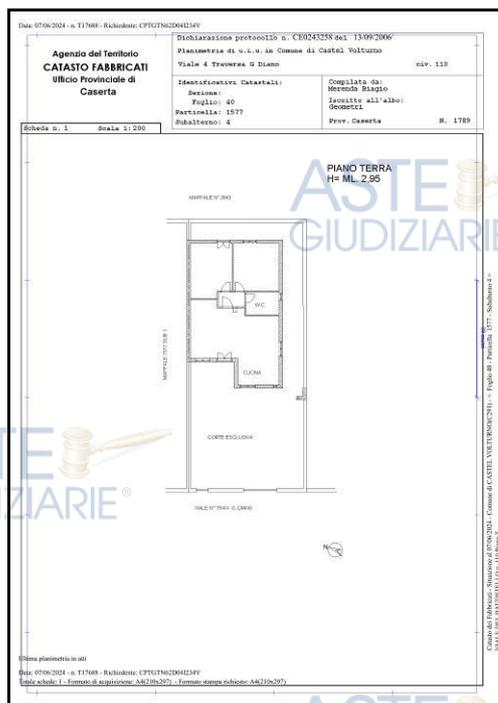
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO - CATASTO FABBRICATI DAL 10.10.2016							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
40	1577	4	A/2	4	4 vani	Totale 103 mq Tot. escluso aree scoperte mq 93	€ 289,22
Intestatari							
Dati anagrafici				Codice fiscale		Diritti e oneri reali	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per ½ in c.b.	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per ½ in c.b.	
Indirizzo : VIALE DEL BATTISTELLO n. 110 Piano T							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. CE0185111 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 85969.1/2016)							

LASTRICO SOLARE - CATASTO FABBRICATI DAL 10.10.2016

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
40	1577	5	F/5		109 mq		
Intestatari							
<i>Dati anagrafici</i>				<i>Codice fiscale</i>		<i>Diritti e oneri reali</i>	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per ½ in c.b. Proprietà per ½ in c.b.	
Indirizzo : VIALE DEL BATTISTELLO n. 110 Piano T							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2016 Pratica n. CE0185113 in atti dal 10/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 85970.1/2016)							

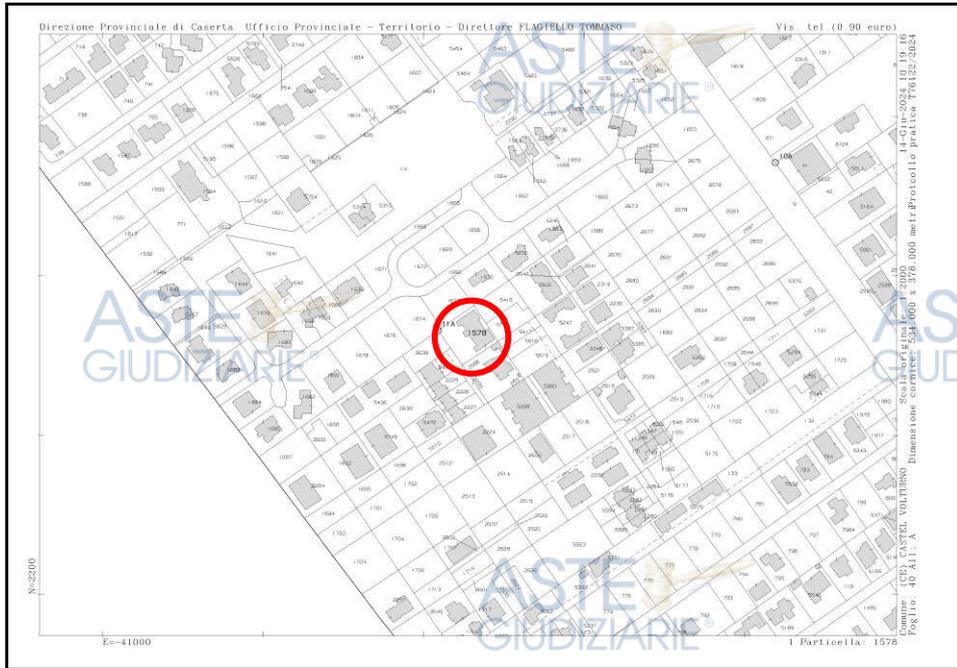


Planimetria catastale dell'unità immobiliare

Non risulta acquisibile la planimetria catastale del lastrico solare sub 5. Negli allegati si riportano le visure catastali storiche delle due u.i.u. e la planimetria catastale sub 4 sopra illustrata (all.3b-3c-3d). Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'immobile pignorato e l'estratto di mappa (all. 3e-3a)

CATASTO TERRENI - DAL 21.08.1988

Foglio	Particella	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				ha are ca	Dominicale	Agrario
40	1578		Pascolo / 3	07 46	Euro 0,23	Euro 0,12
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 30/07/1984 in atti dal 15/09/1994 (n. 163.1/1984)						
PARTITA: 1211						



Stralcio dal Foglio 40 di Mappa Catastale

VARIAZIONI CATASTALI DELL'UNITA' P.I.a 1577 SUB 4 (APPARTAMENTO) ANTECEDENTI

AL 10.10.2016

Relativamente all'unità immobiliare:

Situazione all'impianto meccanografico	Impianto meccanografico del 30/06/1987. L'unità risulta essere identificata col subalterno 2 senza dati di classamento (categoria, classe, consistenza e rendita).
Situazione dal 05.06.1986	CLASSAMENTO del 05/06/1985 in atti dal 30/03/1999 (n.3737.2/1985). Vengono inseriti i dati di Categoria A/2, Classe 2 e Consistenza di 4 vani, rendita Euro 0,67 L. 456. Permane l'identificavo sub 2
Situazione dal 01.01.1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Viene rideterminata la rendita catastale pari a Euro 206,58 L. 400.000. Permane l'identificativo sub 2
Situazione dal 13.09.2006	AMPLIAMENTO del 13/09/2006 Pratica n. CE0243258 in atti dal 13/09/2006 AMPLIAMENTO (n. 15301.1/2006). L'unità acquisisce il nuovo identificativo sub 4 e viene rideterminata la rendita catastale pari a Euro 289,22
Situazione dal 02.10.2006	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2006 Pratica n. CE0256642 in atti dal 02/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16213.1/2006)
Situazione dal 09.11.2015	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Relativamente agli intestatari:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 22/10/1987
2			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 22/10/1987
3			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 22/10/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Situazione degli intestati dal 22/10/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/10/1990
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/10/1990
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/10/1990
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/10/1987 Pubblico ufficiale CONTE GIOACCHINO Sede FRIGNANO (CE) Repertorio n. 71278 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 401 registrato in data 28/10/1987 - Voltura n. 7552/1987 in atti dal 24/01/1990	

Situazione degli intestati dal 29/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/09/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/1990 Pubblico ufficiale FIORDILISO Sede Sessa Aurunca (CE) Repertorio n. 24096 - UR Sede Sessa Aurunca (CE) Registrazione n. 1676 registrato in data 19/11/1990 - C/VENDITA Voltura n. 9129.1/1990 - Pratica n. CE0218832 in atti dal 16/09/2005	

Situazione degli intestati dal 13/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/10/2006
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 13/09/2006 Pratica n. CE0243258 in atti dal 13/09/2006 AMPLIAMENTO (n. 15301.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 11/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con VARRIALE SALVATORE
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con SOMMA SABRINA
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/10/2006 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37506 - C/VENDITA Voltura n. 77227.1/2006 - Pratica n. CE0309756 in atti dal 15/11/2006			

Situazione degli intestati dal 11/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con VARRIALE SALVATORE fino al 11/10/2006
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con SOMMA SABRINA fino al 11/10/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37506 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 31043.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/10/2006			

VARIAZIONI CATASTALI DELL'UNITA' P.IIa 1577 SUB 5 (LASTRICO) ANTECEDENTI AL

10.10.2016

Relativamente all'unita' immobiliare:

Situazione dal 13.09.2006	(ALTRE) del 13/09/2006 Pratica n. CE0243263 in atti dal 13/09/2006 COSTITUZIONE DI LASTRICO SOLARE (n. 3098.1/2006)
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Relativamente agli intestatari:

Situazione degli intestati dal 11/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con VARRIALE SALVATORE
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con SOMMA SABRINA
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/10/2006 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37506 - C/VENDITA Voltura n. 77227.1/2006 - Pratica n. CE0309756 in atti dal 15/11/2006			

Situazione degli intestati dal 11/10/2006

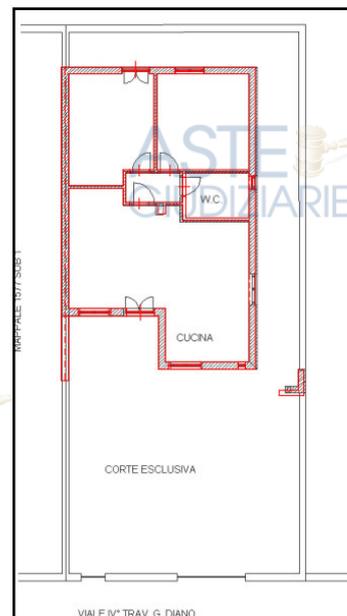
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con VARRIALE SALVATORE fino al 11/10/2006
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con SOMMA SABRINA fino al 11/10/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/10/2006 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37506 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 31043.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/10/2006			

Situazione degli intestati dal 13/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 11/10/2006
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 13/09/2006 Pratica n. CE0243263 in atti dal 13/09/2006 COSTITUZIONE DI LASTRICO SOLARE (n. 3098.1/2006)			

DIFFORMITA' CATASTALI

Non si riscontrano difformità catastali nel raffronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, a meno di piccoli scostamenti dovuti a distorsioni nella scansione del documento, come illustrato nella figura a fianco. (all. 3e)



In conclusione alla risposta del quesito si segnala inoltre che:

⇒ **In riferimento alla rispondenza dei dati catastali:** gli estremi identificativi dell'immobile pignorato indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli del titolo di provenienza;

⇒ **Non vi sono variazioni catastali** richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

LOTTO UNICO: – **piena ed intera proprietà** di un **Villino** che si sviluppa su un unico livello al piano terra con sovrastante lastrico solare non praticabile e annessa corte di pertinenza, ubicato nel Comune di **Castel Volturno (CE)** alla **3^a Traversa di Viale "Parco G. Diano"**. L'unità immobiliare, a formare la prima di un complesso di tre autonome villette a schiera, si compone di un ampio ambiente soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno e piccolo disimpegno ed è preceduto da un antistante porticato. Nella zona anteriore, lato sud, si sviluppa un cortile parzialmente pavimentato in piastrelle di cemento cui si accede dalla suddetta traversa tramite cancello carraio e cancelletto pedonale; sono presenti inoltre sui lati nord ed est degli stretti spazi pertinenziali scoperti. Nell'insieme confina a nord con villetta catastalmente distinta con p.lla 1577 subalterno 6, a sud con altro immobile distinto col mappale 2688, ad ovest con la predetta 3^a Traversa di Viale "Parco G. Diano" e ad est con altro immobile distinto col mappale 5417. L'immobile è riportato Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 40 p.lla 1577 sub 4 cat. A/2** di classe 4, consistenza di vani 4, superficie 103 mq e totale escluse aree scoperte 93 (per quanto concerne l'unità residenziale) ed al **Foglio 40 p.lla 1577 sub 5 cat. F/5**, consistenza di 109 mq (per quanto concerne il lastrico solare). Il descritto stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato sulla planimetria catastale. L'edificio, realizzato in assenza di titolo abilitativo, è stato successivamente sanato in virtù domanda di condono edilizio ex Legge 47/85 mediante rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 133/06 dell'11.05.2006 cui è conforme lo stato dei luoghi. Allo stato l'immobile si presenta in non buono stato di conservazione e manutenzione essendo stato abbandonato e disabitato dall'anno 2015.

PREZZO BASE euro € 50.600,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a 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.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta ai debitori eseguiti in virtù del seguente titolo di provenienza:

- ❖ **Atto di compravendita** per notaio Armida Lombardi del **11.10.2006** rep. 37506 racc. 11246 trascritto a S. Maria C.V. il **24.10.2006** ai nn. **63262 / 31043** di registro generale e particolare, col quale i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) hanno acquistato l'immobile staggito, in regime di comunione legale dei beni, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). (*all.5a*).

Provenienza dei precedenti danti causa antecedente il ventennio:

- ❖ **Atto di compravendita** per notaio Fiordiliso Gennaro del **29.10.1990** rep. 24096 trascritto a S. Maria C.V. il **22.11.1990** ai nn. **25907 / 21054** col quale il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) ha acquistato l'immobile da xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). (*all.5b*).⁽¹⁾

Quest'ultimo costituisce il rogito a carattere derivativo-traslativo avente natura di atto "inter vivos" che precede di oltre un ventennio la data di trascrizione del pignoramento.

Tuttavia, si ritiene opportuno riportare anche gli estremi dei titoli di provenienza degli ulteriori precedenti danti causa al fine di dimostrare la discordanza tra il mappale 1577 col quale l'immobile è individuato in catasto fabbricati ed il mappale 1578 col quale lo stesso è invece individuato sulla mappa ed in catasto terreni per evidente disallineamento, così come già descritto in risposta al quesito n. 1. La individuazione di tali titoli è stata altresì d'ausilio per la ricerca dell'originario identificativo catastale all'impianto per la verifica in ordine agli Usi Civici, per la cui trattazione si rimanda alla risposta al quesito n. 10.

Provenienza ultraventennale dei precedenti danti causa:

- ❖ **Atto di divisione** per notaio Gioacchino Conte del **22.10.1987** rep. 71278 trascritto a S. Maria C.V. il **04.11.1987** ai nn. **21854 / 18060** col quale in favore i sigg. xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) viene attribuita la quota corrispondente a "[...] Parte del complesso in Castelvoturno, in località "Parco Europa", ad ovest della Via Consortile, e precisamente la prima casetta a contare da sud, costituita da un piano terra composto da soggiorno-cucina, due stanze e bagno In catasto alla partita 6339, foglio 40, particella 1577 sub 2 [...]" . (*all.5c*)

¹ - Nell'atto del 29.10.1990, l'immobile staggito risultava all'epoca catastalmente allibrato col subalterno 2;

1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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.c.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di valido titolo abilitativo.

Tuttavia, a seguito di domanda di Condono ex legge 47/1895 inoltrata dal precedente proprietario xxxxx xxxxx (protocollo 28583 del 27.09.1986 – Pratica n. 8000/UT) il comune di Castel Volturno ha rilasciato il

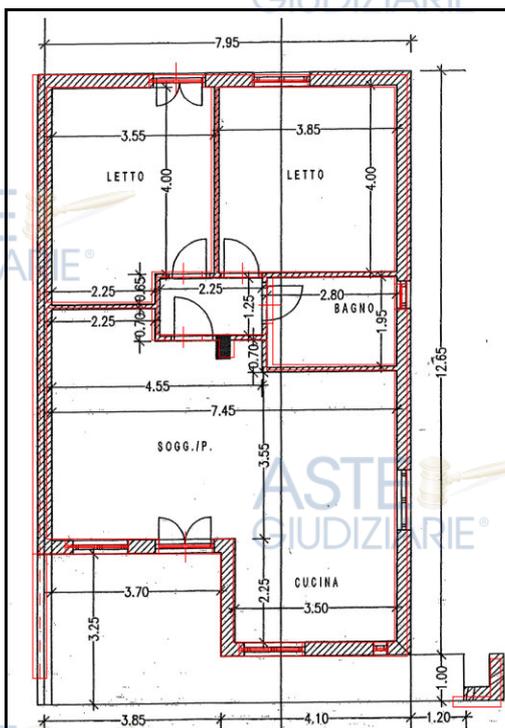
Permesso di Costruire in Sanatoria n. 133/06 del 11.05.2006. Dall'esame del predetto titolo abilitativo e

dei relativi grafici progettuali, acquisiti in copia presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno (**all.**

6a-6b), non emergono difformità rispetto al rilievo dello stato dei luoghi effettuato, così come può evincersi

dalla figura che segue ove è rappresentata la sovrapposizione del predetto rilievo (con tratto di colore

rosso) sulla pianta estrapolata dai grafici progettuali (a meno di trascurabili disallineamenti per effetto di piccole distorsioni dovute alla restituzione della scansione da copia fotostatica). (all. 6c)



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (colore rosso) sui grafici del P.D.C. 133/06

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del comune di Castel Volturno prot. n. 0104289/2023 del 21.12.2023 (all. 6d) nella quale sono indicati anche i vincoli gravanti sull'area nel quale insiste l'immobile staggito, risulta che per detto comune è al momento vigente il solo "Perimetro Urbano" adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972 in applicazione dell'art. 17 della Legge 765/1967 (norme sulla edificazione residenziale nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione – n.d.r.). È specificato inoltre che in detto perimetro è vietato qualsiasi intervento edilizio ad eccezione delle sole opere di "manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" codificate dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. L'area in questione, inoltre, ricade nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.

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

R.G.E. 298/2023

G.E. : E. MERCURIO

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.).

Al momento dell'accesso effettuato unitamente al custode giudiziario l'immobile è risultato disabitato anche se presenti alcuni mobili e suppellettili di proprietà degli esecutati.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con la documentazione raccolta o visionata dallo scrivente esperto stimatore nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuata non solo per nominativo dei debitori esecutati ma anche relativamente all' identificativo catastale dell'immobile pignorato. (*all. 4a-4b-4c*)

Di seguito si espongono le risultanze.

SEZIONE A: Oneri e vincoli 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
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo** – Area compresa: a) Nell'ambito di zona assoggettata a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. n. 42/2004; b) Nell'ambito di zona assoggettata a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23 e s.m.i.; c) Nell'ambito della perimetrazione del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno quale zona retroarginale di tipo "R".

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

1) Iscrizioni ipotecarie –

Iscrizione nn. 63263 / 23871 del 24.10.2006 di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Lombardi Armida del 11.06.2006 Repertorio 37507/11247 sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Castel Volturno al **Foglio 40 p.IIa 1577 sub 4 e p.IIa 1577 sub 5;**

A favore -

Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

Capitale: € 140.000,00;

Ipoteca: € 280.000,00;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Trascrizione nn. 28474 / 19705 del 28.07.2011 per Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Immobili derivante da Atto Giudiziario del 20.04.2011 rep. 206/2011 del Tribunale di Marano di Napoli sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Castel Volturno al **Foglio 40 p.IIa 1577 sub 4 e p.IIa 1577 sub 5;**

A favore -

Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

N.B.: Giova evidenziare che per effetto del suddetto pignoramento l'immobile fu sottoposto a procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 330/2011 dichiarata estinta con provvedimento del 14/09/2019 dal G.E. dr.ssa Linda Catagna.

Trascrizione nn. 44546 / 35212 del 29.11.2023 per Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento Immobili derivante da Atto Giudiziario del 21.11.2023 rep. 10773/2023 del Tribunale di Napoli Nord sulla seguente unità negoziale:

- Immobile censito in C.F. di Castel Volturno al **Foglio 40 p.IIa 1577 sub 4 e p.IIa 1577 sub 5;**

A favore -

Siena NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – per la quota di 1/1;

Contro -

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – per la quota di 1/2;

3) Difformità urbanistico-edilizie. Vedasi quanto riferito in risposta al quesito n. 6;

4) Difformità Catastali. Nessuna;

ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che:

- Non risultano emessi provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Dai Registri Immobiliari consultati non risultano trascritti atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Sull'immobile staggito non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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

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

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale (vedi anche quanto riferito in risposta al successivo quesito sub 10).

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra

vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Poiché l'immobile pignorato ricade nel comune di Castel Volturno il cui territorio, unitamente a quello dei comuni contigui della fascia costiera, si caratterizza per la intensa presenza di fondi gravati da livello e usi civici, lo scrivente esperto stimatore ha provveduto ad effettuare una visura storica all'impianto, consultando al cartaceo i partitari negli archivi del Catasto di Caserta, al fine di risalire all'originario identificativo catastale del lotto sul quale insiste l'immobile medesimo. Tale ricerca consente infatti di individuare, tra le altre, anche il nominativo del primo intestatario e l'esistenza di livellari. L'area di maggiore consistenza dalla quale, per successivi frazionamenti, si è originato il lotto p.lla 2002 sul quale insiste l'immobile pignorato, risultava all'epoca dell'impianto del N.C.T. identificato al F. 40 p.la 2part, intestatario sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sulla scorta della documentazione raccolta si è pertanto effettuata la richiesta all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania il quale ha rilasciato un certificato (all. 7) nella quale è specificato: "*[omissis] nel suddetto Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19/11/1959, relativo al Comune di Castelvolturno (CE), si può leggere, tra l'altro, che:“(...) DICHIARA Affrancate dal canone le sottonotate quote del demanio “Pineta Grande” del Comune di Castelvolturno come appresso assegnate con ordinanza Commissariale 8.2.1933 approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.3.1933: 1) quota n. 190 alla ditta xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, nata il xxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx, della estensione di Ett. 2.25.00 in catasto fol. 40 part. 2/p, canone L. 90. (...)”.*

In virtù di tale disposizione, l'area sul quale insiste il bene pignorato risulta quindi affrancata dall'uso civico.

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

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

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

Da quanto si è potuto accertare nel corso dei sopralluoghi, per l'immobile staggito non risulta sussistere condominio.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile staggito può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore. La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati reperibili, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizza l'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame, il modello che si applicherà è quello del confronto di mercato poiché si ritiene che per il caso specifico sia quello più idoneo a fornire risultati attendibili. Tuttavia, non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie simili tali da costituire un campione valido, si sono prese a riferimento alcune valutazioni tratte dalle agenzie immobiliari, da inserzioni nei siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili simili, di epoca pressoché coeva ed

ubicati in aree prossime all'edificio o ricadenti nella medesima zona O.M.I. Rilevati quindi gli immobili "comparabili" si è proceduto col determinarne il prezzo unitario (in €/mq) e, quindi, il valore medio. Nel campione si sono anche considerati i valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione (zona O.M.I. D8 – Periferica-Pineta Grande) riferiti al 1° semestre 2024 nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali della zona ove ricade il bene pignorato. (all. 9a-9b)

Determinazione del valore normale zona OMI

Il valore normale degli immobili per le zone OMI è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove

- Val OMI_{min} e Val OMI_{max} : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita
- K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha:

Zona OMI D8

Val. min= 490 €/mq ;

Val. max= 670 €/mq;

K1 = 0,5 (70<S<120 mq)

K2 = 0,2 (piano terra)

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$$

$$\text{Valore normale unitario} = 490 + (670 - 490) \times 0,275 = 539,50 \text{ €/mq}$$

Rilevamento dati

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villino unifamiliare	182	75.000	412,10	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villa su 2 livelli	200	170.000	850,00	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villa unifamiliare	220	140.000	636,37	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villa bifamiliare	70	75.000	1071,43	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villa bifamiliare	140	85.000	607,15	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Villa unifamiliare	100	100.000	1000,00	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
ZONA O.M.I. D8	Abitazioni civili			539,50	Sito Agenzia delle Entrate
BORSINO IMMOBILIARE	Ville e villini – valore medio			658,00	Sito Borsino Immobiliare
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI					721,83 €/mq

I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare (sito www.immobiliare.it) riporta che per il comune di Castel Volturno a Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 697 al metro quadro, con un aumento del 14,83% rispetto a Settembre 2023 (607 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Volturno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 697 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 547 al metro quadro.

Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario così determinato va infine perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo la seguente tabella:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COEFFICIENTI DI MERITO	
CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA (casa a schiera)	1.02
VETUSTA' (> 40 anni)	0.80
FINITURE (civili)	1.00
MANUTENZIONE (scadente)	0.95
ASCENSORE (assente/inutile)	1.00
SERVIZI IGIENICI (singolo)	0.95
RISCALDAMENTO (assente)	0.95
CONDIZIONATORE (assente)	1.00
INFISSI ESTERNI (tapparelle)	1.00
FINISTRATURE (vetro singolo)	0.98
SPAZI ESTERNI (cortile)	1.02
PARCHEGGIO (posto auto)	1.04
ESPOSIZIONE (doppia/ordinaria)	1.00
TOTALE	0.73

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a:

$$P.U. = 721,83 \text{ €/mq} \times 0,73 = \text{€/mq } 526,94$$

Il valore dell'immobile sarà dato dal prodotto del suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata:

Valore stimato: (€/mq 526,94 x mq 107,22) = € 56.498,51

RIEPILOGO CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal valore sopra determinato decurtato dall'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 10%) e delle spese per redazione APE.

LOTTO UNICO	
Valore stimato del bene	€ 56.498,51
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 5.649,85
Spese per redazione APE	€ 250,00
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 50.600,00 (cifra arrotondata)

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non la quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

Dai certificati di residenza che si allegano (*all. 8a-8b*) risulta che i debitori esecutati xxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx risultano residenti in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx.

Dal certificato di matrimonio (*all. 8c*) dei predetti sigg. xxxxxxxxxxxxxx risulta che i medesimi hanno contratto matrimonio in xxxxxxxxx il xxxxxxxxxx. Non essendovi annotazioni sul regime patrimoniale ne consegue che gli stessi risultavano in regime di comunione legale dei beni al momento della stipula dell'atto di compravendita col quale hanno acquistato dell'immobile staggito.

CONCLUSIONI :

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agencia del Territorio di Caserta, l'Archivio Notarile di Napoli, la Conservatoria dei RR.II di Caserta-S. Maria C.V., l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno, nonché di varie agenzie immobiliari e operatori del settore locali.

Successivamente, sulla base delle documentazioni acquisite si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'III.mo G.E. che ringrazia per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

S. Maria C.V. 16.10.2024

*L' Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano Capitelli
(firmato digitalmente)*

ALLEGATI

- 1) RILIEVO PLANIMETRICO DELL' IMMOBILE PIGNORATO
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 40 del comune di Castel Volturno;
 - b. Catasto Fabbricati: visura storica F. 40 p.lla 1577 sub 4;
 - c. Catasto Fabbricati: visura storica F. 40 p.lla 1577 sub 5;
 - d. Planimetria Catastale della p.lla 1577 sub 4;
 - e. Planimetria Catastale con sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi;
 - f. Catasto Terreni: visura storica F. 40 p.lla 2002;
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE:
 - a. Ispezione ipotecaria per soggetto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
 - b. Ispezione ipotecaria per soggetto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
 - c. Ispezione ipotecaria per immobile: Catasto Fabbricati foglio 40 p.lla 1577 sub 4;
- 5) TITOLO DI PROVENIENZA:
 - a. Copia atto di compravendita per notaio Armida Lombardi del 11.10.2006;
 - b. Nota di trascrizione atto di compravendita per notaio Gennaro Fiordiliso del 29.10.1990;
 - c. Nota di trascrizione atto di divisione per notaio Gioacchino Conte del 22.10.1987;
 - d. Nota di trascrizione atto di compravendita per notaio Gennaro Fiordiliso del 31.07.1984;
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:
 - a. Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 133/06 del 11.05.2006;
 - b. Grafici di progetto di cui alla P.D.C. n. 133/06;
 - c. Sovrapposizione del rilievo stato dei luoghi sulla planimetria di cui al P.D.C. n. 133/06;
 - d. Certificato di destinazione urbanistica con indicazione dei vincoli;
- 7) DOUMENTAZIONE USI CIVICI:

Certificato sull'affranco Usi Civici;
- 8) CERTIFICATI ANAGRAFICI
 - a. Certificato di residenza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
 - b. Certificato di residenza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
 - c. Certificato di matrimonio coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 9) QUOTAZIONI DA BANCHE DATI:
 - a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI;
 - b. Quotazione Borsino Immobiliare;
- 10) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA;