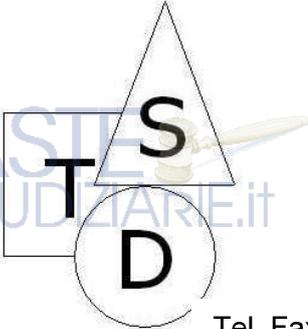


TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
DE SANTIS
via Cavour, 2 - 81030 Sant'Arpino (Ce)
Tel. Fax 081/0126839 pec. carolina.de-santis@archiworldpec.it

G.E. dell'Esecuzione: Dott.ssa MERCURIO ELMELINDA
Procedimento iscritto al n. 48/2021 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA
OMISSIS/ OMISSIS



L'Esperto

ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA



PREMESSA

La sottoscritta Architetto DE SANTIS CAROLINA, con studio professionale in S. Arpino alla Via Cavour n. 2, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2043, in relazione al procedimento di pignoramento immobiliare iscritto al numero di **R.G. 48/2021**, promosso da **OMISSIS** con sede Milano, via Valtellina n° 15/17 C.F. 13048380151 *contro* i sig.ri **OMISSIS** nato a Napoli il 23/09/1983 C.F. OMISSIS e la sig.ra **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli (Na) il 31/07/1983 – C.F. OMISSIS, il primo residente in Castel Volturno alla via Dei Diavoli IV Traversa n° 5, la seconda residente in Giugliano di Napoli (NA) alla via Giovanni Prati n° 8, **nella qualità di proprietari per la quota di 1/2 cadauno in comune ed indiviso, per averla acquistata in stato civile libero, della seguente unità immobiliare:**

Comune di Castel Volturno (CE) alla via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16 ed è censita in catasto al Foglio: 41 - Particella: 5142 - Sub: 16, piano primo.

Premesso quanto sopra, la sottoscritta precisa inoltre che veniva nominata quale Esperto Stimatore in data 11/02/2022 dal G.E. dott.ssa ELMELINDA MERCURIO del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) – Ufficio Espropriazioni Immobiliari.

Primo Accesso

In data 28/02/2022 alle ore 10.00 la scrivente, congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Marianna Rinaldi, effettuava il primo accesso sui luoghi di causa siti in Castel Volturno (CE) alla Via dei Diavoli IV traversa n° 5, **presso l'interno**



16, piano primo, l'unità immobiliare oggetto della procedura risultava abitata da extracomunitari, i quali non comprendendo bene quanto veniva loro riferito, si rifiutavano di essere identificati e sottoscrivere dichiarazioni.

Tuttavia, dopo una serie di trattative, grazie anche all'intervento telefonico del Sig. OMISSIS quale locatore della suddetta unità immobiliare, con regolare contratto di affitto ai suindicati extracomunitari.

Lo stesso riferiva che all'epoca dell'acquisto era stato immesso in detto appartamento (oggi identificato con il sub 16) dai venditori.

Nell'atto di vendita risultava invece l'acquisto dell'appartamento sub 14 presente sullo stesso piano.

Chiarito l'equivoco con il OMISSIS i conduttori extracomunitari hanno consentito alla scrivente ed al custode Avv. Marianna Rinaldi, l'accesso nell'appartamento da loro tenuto in uso, al fine di per poter eseguire il rilievo metrico e fotografico del bene pignorato e cioè il SUB 16.

L'unità immobiliare rilevata è quindi quella censita in catasto al Foglio: 41 - Particella: 5142 - Sub: 16, piano primo nel Comune di Castel Volturno.

Il verbale veniva chiuso alle ore 12.30 e sottoscritto dalla scrivente e dal Custode. Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso gli uffici competenti, la scrivente procede a rispondere ai quesiti che le sono stati formulati.

Successivamente, in data 13 Aprile 2022 alle ore 10.30, è stato effettuato un nuovo accesso sui luoghi di causa dalla scrivente e dal custode.

In tale data è stato effettuato lo scambio di appartamenti così come verificato tramite atto di acquisto, ovvero il sig. [REDACTED] si è appropriato del suo



appartamento identificato con il sub 16, mentre il sig. OMISSIS è entrato in possesso dell'appartamento identificato con il sub 14.

Il compendio pignorato è occupato senza titolo dalla sig.ra OMISSIS nata in Benin City (NGA) il 28/08/1976 e residente in Castel Volturno alla via Augusto Monti n° 16 dal 03/07/2019. (Cfr. All. "16" – Certificato di residenza storico).

In merito al controllo preliminare atto a verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si fa presente che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, **nella quale vengono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del bene immobiliare pignorato.**

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"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.l.a. 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.IIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIa; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dalla **piena**



proprietà di un appartamento ubicato in Castel Volturno (CE) in un complesso condominiale alla Via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16 piano primo. L'appartamento è posto al piano primo e risulta di proprietà dei sig.ri:

- **OMISSIS** nato a Napoli il 23/09/1983 - CF. OMISSIS **per la quota**

di 1/2 bene personale,

- **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli (Na) il 31/07/1983 – C.F. OMISSIS

per la quota di 1/2 bene personale,

il bene è censito catastalmente Nel Comune di Castel Volturno al:

➤ **F. 41, p.IIa 5142, sub 16, piano primo, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 371,85.**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità

agli esecutati, OMISSIS E OMISSIS in forza all'atto di compravendita a rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 05/12/2007 Rep. 39037/12523, trascritto in data 14/12/2007 ai nn. 68382/37506, con il quale gli stessi divennero pieni proprietari dell'appartamento, **ognuno per la quota di 1/2 bene**

personale, sito in Castel Volturno (CE) alla Via Dei Diavoli IV traversa n° 5, censito catastalmente al **F. 2, p.IIa 416, sub 2, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, RC € 386,05.**

(Cfr. All. "1" – Visura storica fabbricati)

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



Sono state invece rilevate delle “difformità sostanziali”, infatti vi è una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Stralcio catastale – Comune di Castel Volturno Foto satellitare- Comune di Castel Volturno



(Cfr. All. “2” – Estratto di mappa)



(Cfr. All. “2” – Foto satellitare)

Dalla comparazione della mappa catastale elaborata dalla SOGEI con la foto satellitare reperita sul WEB è emersa l’esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi rispetto a quanto riportato sulla mappa catastale.

BENI PIGNORATI

PROPRIETA’:

- **OMISSIS** nato a Napoli il 23/09/1983 - CF. OMISSIS **per la quota di 1/2 bene personale,**
- **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli (Na) il 31/07/1983 – C.F. OMISSIS **per la quota di 1/2 bene personale.**

Immobile riportato in Catasto **Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE)** alla Via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16, piano primo, **censito catastalmente:**



- **Comune di Castel Volturno F. 41, p.IIIa 5142, sub 16, piano primo, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 371,85.**

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha previsto la formazione **di un solo lotto di vendita.**

- **Lotto unico:** costituito dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano primo sito in Castel Volturno (CE) alla via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16, riportato al N.C.E.U. F. 41, p.IIIa 5142, sub 16, piano primo, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 371,85.

L'appartamento confina a Sud con BCNC sub 11 (corridoio), a Nord con p.IIIa 773, ad Est con Traversa via dei Diavoli e ad Ovest con Sub 15.

(Cfr. All. "3" – Elaborato planimetrico)

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

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

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

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

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

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

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

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



Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Si procede con la dettagliata descrizione del **LOTTO UNICO**, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile pignorato, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

L'appartamento è ubicato in Castel Volturno via dei Diavoli, IV traversa n° 5 in una traversa della strada statale 7 Quater via Domitiana.

Lo stesso dista circa 2 km, in linea d'aria, dal centro cittadino, 35 km dalla città di Caserta e 30 km dalla città di Napoli, dista 25 km dal casello autostradale di Capua e 9 km dalla stazione ferroviaria di "Cancello Arnone".

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è composto da un appartamento ubicato nella zona periferica di Castel Volturno (CE).

L'appartamento è sito in un complesso immobiliare costituito da tre piani fuori terra.

Il piano terra è adibito a locali artigianali, al piano primo sono collocati cinque appartamenti mentre al piano secondo sono presenti altri quattro appartamenti.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo ed è l'ultimo sulla sinistra posto in fondo al corridoio-ballatoio. L'accesso allo stesso avviene dal portoncino



d'ingresso posto al piano terra dal quale si accede al vano scala che conduce ad un grande ballatoio posto al piano primo e percorrendo tale ballatoio si giunge all'unità immobiliare pignorata che corrisponde all'ultima a sinistra.

Si rileva altresì che l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicato **“all'esterno del Perimetro Urbano”, delimitato ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765 del 06/08/1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972, dove l'attività edilizia consentita discende dall'applicazione del combinato disposto della Legge Regionale 45 n. 17/82 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. ed integrazioni.** (Cfr. All. “4” – Certificato destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Volturno)

II LOTTO UNICO è costituito da:

- **UN APPARTAMENTO** che si sviluppa su un unico livello, costituito da un ingresso, cucina, quattro camere da letto, due bagni, un corridoio nonché due balconi, ed un ripostiglio. L'altezza netta risulta essere pari a 2,78 mt; il grado di soleggiamento e l'orientamento dell'intero appartamento è da considerarsi buono dal punto di vista espositivo.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

All'appartamento si accede da Via dei Diavoli a mezzo del portoncino caposcala posto al piano terra, a mezzo del quale si accede poi al piano terra della cassa scale posizionata lungo il lato ovest dello stabile.

All'ingresso non vi è nessun impianto citofonico.

Di fronte al vano di accesso vi è il corpo scala,



Salendo le scale si giunge ad un grande ballatoio, che serve i vari appartamenti posti su tutto il piano e pertanto anche all'appartamento interno 16 che corrisponde all'ultimo appartamento posto su detto ballatoio sul lato sinistro.

All'ingresso dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posizionato un portoncino blindato con pannellatura di finitura in legno di colore chiaro. L'ambiente interno si presenta in mediocre stato di conservazione, rifinito con materiali costruttivi di livello economico-popolare e le pareti ed i soffitti sono tutti tinteggiati.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da mattonelle quadrate chiare, mentre il due bagni sono rivestiti e pavimentati con piastrelle maiolicate color celeste quello interno, mentre quello posto all'esterno dell'appartamento, le piastrelle sono bianche. Le bussole interne sono in legno tamburate; il bagno interno risulta completo di igienici in ceramica di colore bianco con rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore, mentre in quello posto all'esterno è presente solo il wc. (Cfr. All. "5" – Rilievo fotografico)

Gli infissi esterni sono con telaio in legno e vetro, con all'esterno porte alla napoletana in ferro verniciate color grigio in cattivo stato di conservazione. Esternamente il complesso immobiliare risulta in forte stato di degrado. Si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata in Catasto.

La struttura portante dell'intero complesso, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere del tipo telaio con travi e pilastri in C.A. I solai sono del tipo in latero-cemento e si presentano in buone condizioni. Le tompagnature esterne sono del tipo in laterizio forato dello spessore di circa 30 cm.



Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione a causa di problemi di umidità di risalita, il ballatoio e il corridoio esterno dell'appartamento, sono coperti da una struttura in ferro realizzata senza alcun titolo.

È presente sia l'impianto idrico-sanitario che l'impianto di scarico delle acque reflue, è presente una caldaia autonoma posta all'esterno dell'appartamento, sul muro che prospetta sul ballatoio.

Da un esame sommario sugli impianti, effettuato durante le operazioni di sopralluogo, risulta che gli stessi sono stati danneggiati e manomessi e versano in pessime condizioni di conservazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro salvavita. Da una sommaria valutazione, considerati l'obsolescenza dello stesso, nonché il cattivo stato d'uso e manutentivo in cui versa, la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia di sicurezza. Nel complesso il bene pignorato versa in scadenti condizioni di conservazione.

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento dell'appartamento.

I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, in base ai prezzi praticati da diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto elettrico appartamento

	Costo adeguamento impianto elettrico (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 3.000,00
--	--	-------------------

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento appartamento

	Costo adeguamento impianto riscaldamento (<i>calcolo forfettario</i>) IVA compresa	€ 500,00
--	--	-----------------



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E. appartamento

	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) oltre IVA e CNPAIA	€ 200,00
--	---	-----------------



RIEVO FOTOGRAFICO DELL'APPARTAMENTO



Appartamento piano primo foto da via traversa via dei Diavoli



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

14



Ingresso dal vano scala e vista corridoio e pianerottolo



Ingresso appartamento dal vano scala e pianerottolo piano primo

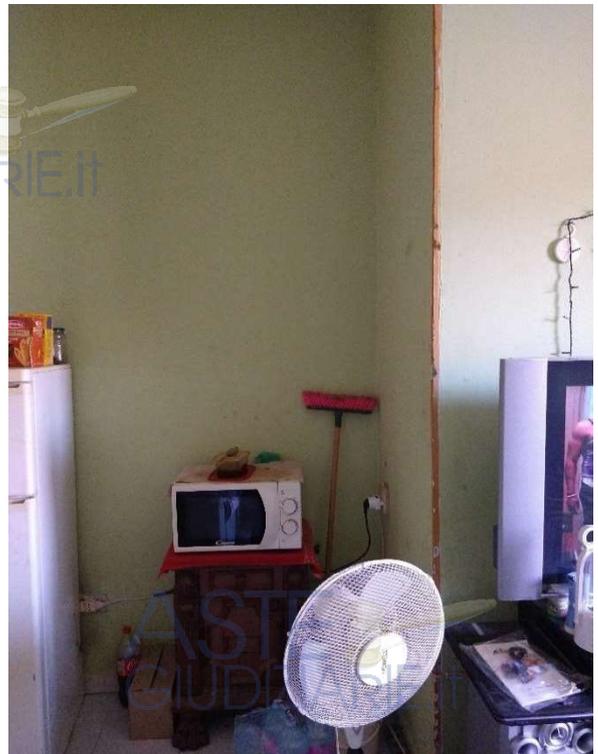
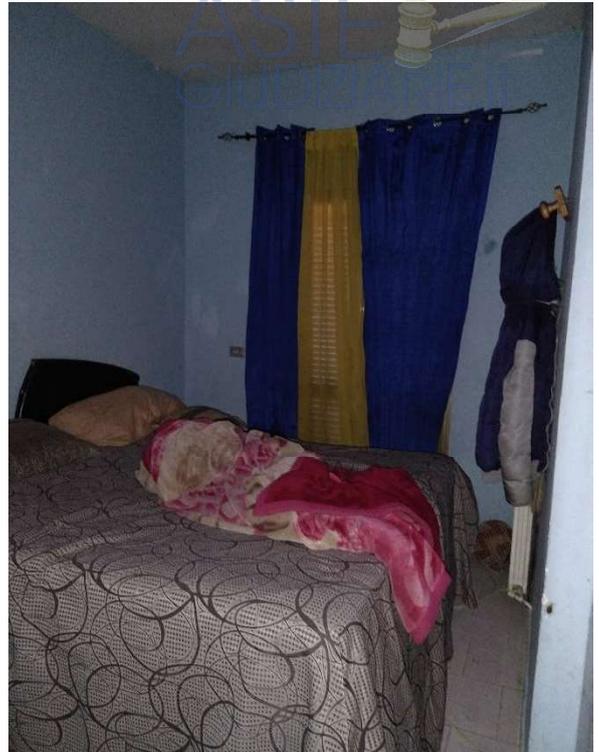




Cucina



Camere da letto



Porta murata che permetteva l'accesso alla scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

17



Bagno interno all'abitazione ed esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

18



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO:



PIANO PRIMO altezza interna ml 2,78; Superficie utile netta: mq 104,15; S.N.R. 79,78 mq.

- CUCINA (mq 18,36)
- CORRIDOIO (mq 16,18)
- CAMERA "1" (mq 18,01)
- CAMERA "2" (mq 19,22)
- CAMERA "3" (mq 12,40)
- CAMERA "4" (mq 11,47)
- RIPOSTIGLIO (mq 1,72)
- BAGNO "1" (mq 4,50)
- BAGNO "2" (mq 2,29)
- BALCONI (mq 14,60)
- BALLATIOIO (mq 65,18)



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Effettuato il rilievo dell'appartamento la scrivente attesta la superfici utile residenziale (SUR) e non (SNR), nonché la superficie lorda (SL) ed infine la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale" (Scomm).

Quest'ultima è calcolata secondo i criteri dettati dalla Norma UNI 10750, inglobando nella superficie residenziale utile anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità. Nel computo della superficie convenzionale vengono considerati anche gli spazi



A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare, la superficie dei balconi verrà considerata pari al 30% fino a 25 mq, la restante parte viene calcolata al 10%.

Pertanto:

La *Superficie commerciale* risulta essere la somma della Superficie lorda dell'unità abitativa e della Superficie raggugliata dei balconi, ovvero:

Superficie lorda unità abitativa	=	117,65 mq (unità abitativa)
Superficie totale balconi e ballatoio	=	79,78 mq (balconi e ballatoio)

La *Superficie commerciale raggugliata* risulta essere:
(mq 117,65) + (0,30 x mq 25,00) + (0,10 x mq 54,70) = **130,62 mq**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

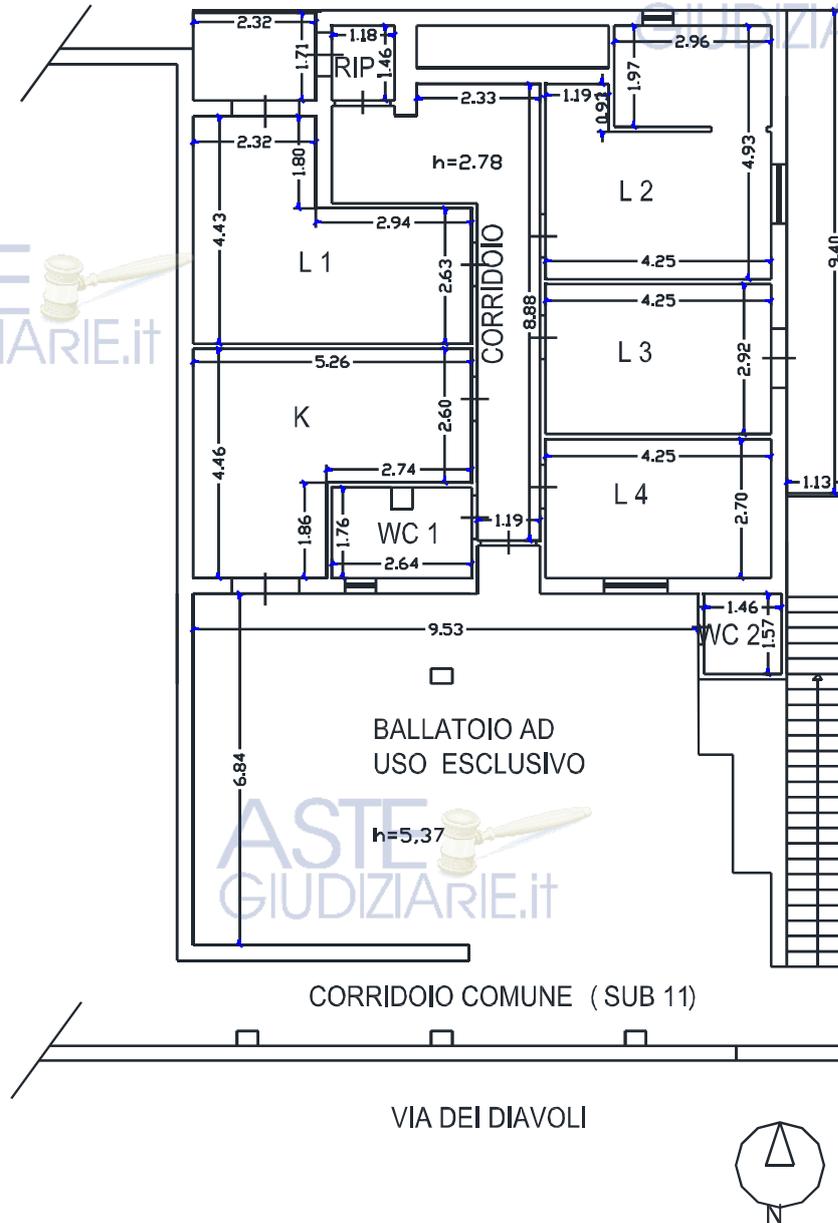
81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

20



F. 41 P.LLA 773

SUB 15



PIANTA PIANO PRIMO
stato di fatto

Stato di fatto (Cfr. All. "6" – Stato di fatto)

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Identificazione catastale del bene pignorato LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO

- **Unità immobiliare sita in Castel Volturno (CE) alla via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16, riportato al N.C.E.U. F. 41, p.lla 5142, sub 16, piano primo, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 371,85.**

Al fine dell'esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni avvenute nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento di cui trattasi e/o in conseguenza di eventuali atti traslativi:



all'N.C.E.U.: (Cfr. All. "1" – Visura storica terreni)



• Unità immobiliare dal 07/11/2007: N.C.E.U. al Fg. 41, P.IIa 5142, SUB 16, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani; VARIAZIONE del 07/11/2007 protocollo n. CE0502832 in atti dal 07/11/2007 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 46521.1/2007)



• Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2005: N.C.E.U. al Fg. 41, P.IIa 5142, SUB 16, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani; Variazione del 14/09/2005 protocollo n. CE0214932 in atti dal 14/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 67798.6/2005)

• Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/1993: N.C.E.U. al Fg. 41, P.IIa 69, SUB 6, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 5 vani; COSTITUZIONE del 20/11/1993 in atti dal 30/11/1993 (n. 2310/A.1/1993)

Altre:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- **non risultano variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;

- **risultano invece delle difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente per **una diversa distribuzione di spazi interni, l'eliminazione della scala interna, l'accesso all'appartamento è**



A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

23



posizionato diversamente da quanto assentito, due vani porta sono stati trasformati in vani finestra ed è presente una copertura in ferro su tutto il ballatoio-terrazzo di proprietà antistante al portoncino d'ingresso ed il corridoio posto al piano primo.

La scrivente precisa che bisogna provvedere alla presentazione di una variazione catastale al fine di aggiornare lo stato di fatto con quello catastale in quanto non conforme con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle

Entrate.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

1	Spese per la variazione catastale, (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 400,00 comprensivi di diritti catastali da versare.
---	---	--

all'N.C.T.: (Cfr. All. "1" – visure storiche)

- Situazione al 14/09/2005: N.C.T. al Fg. 41, P.IIa 5142, Qualità Classe ENTE URBANO, Sup. are 13 ca 14 – VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/09/2005 protocollo n. CE0214931 in atti dal 14/09/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8716.1/2005)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A R C H I T E T T O

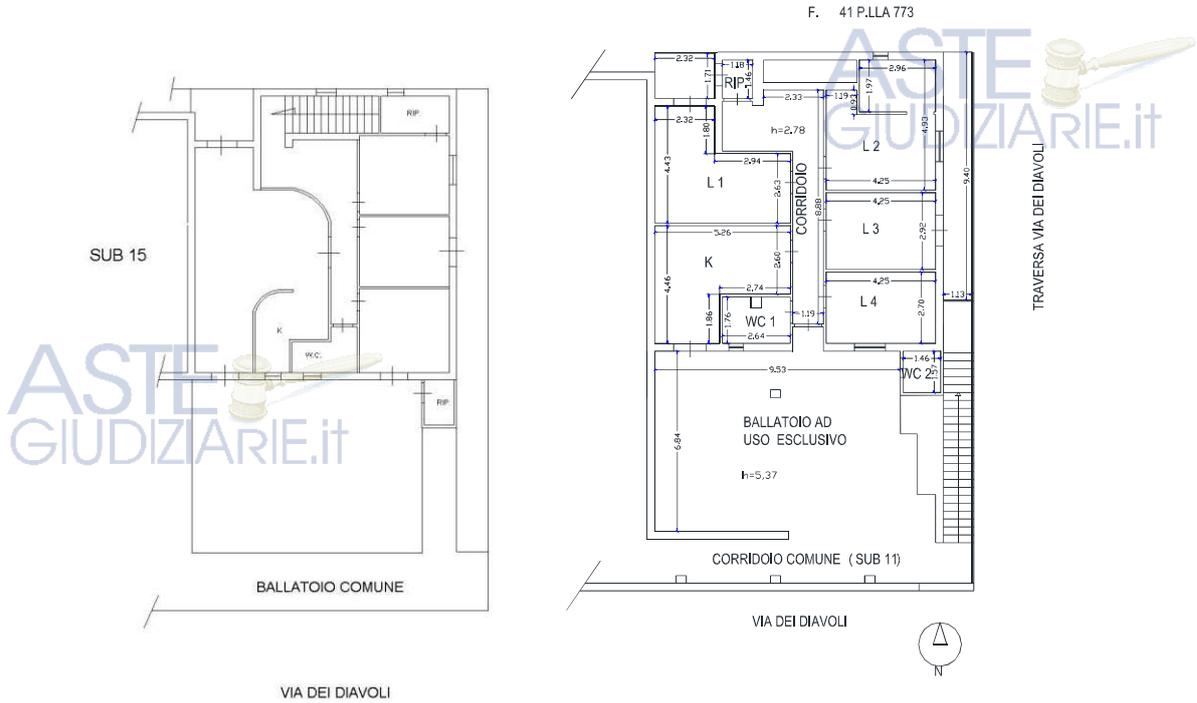
DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

24



Perizia di Stima
Causa: OMISSIS/ OMISSIS- R.G.E 48/2021



(Cfr. All. "7" – Planimetria catastale)

(Cfr. All. "6" – Planimetria stato di fatto)



ARCHITETTO

DE SANTIS CAROLINA

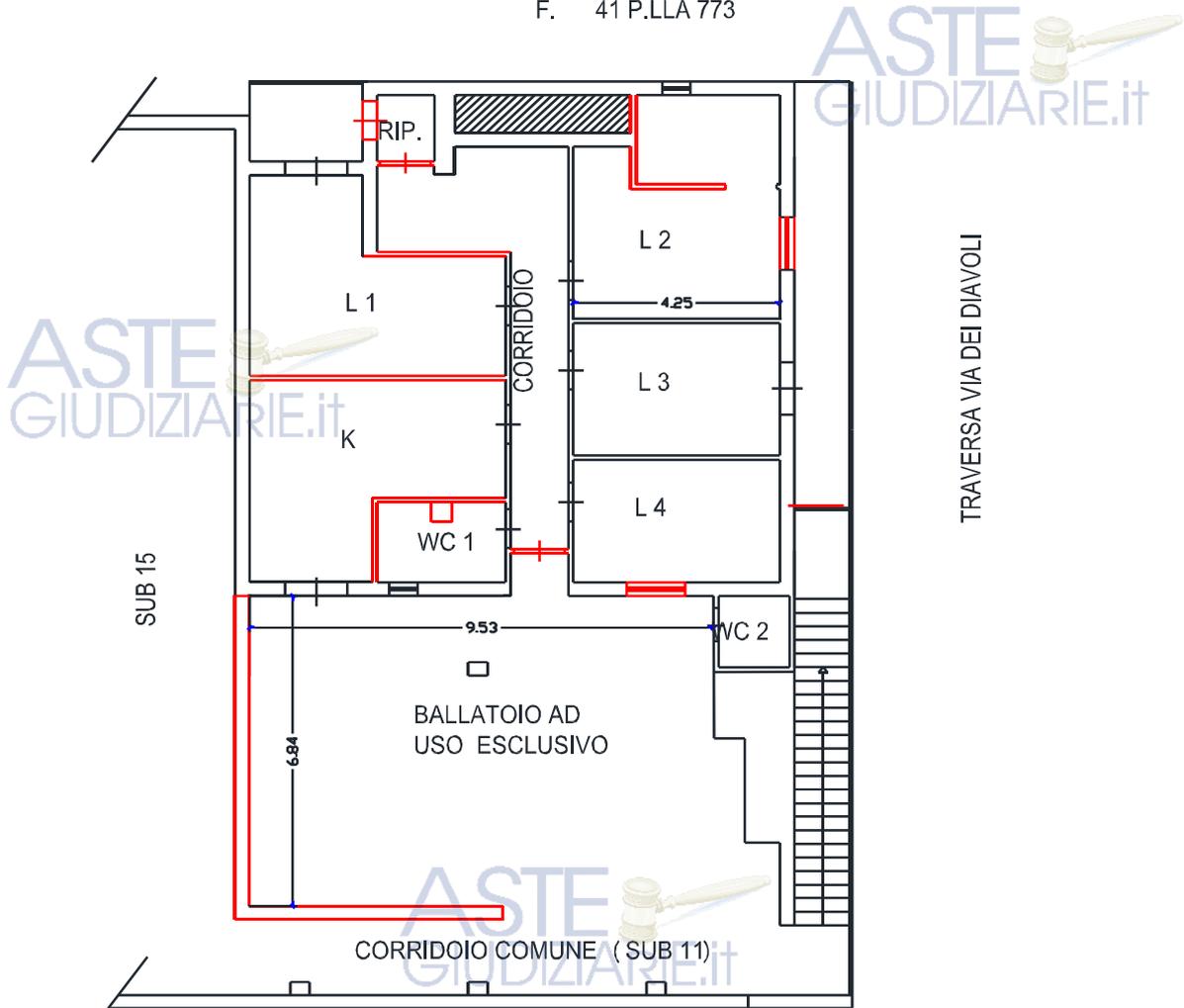
81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

25

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



F. 41 P.LLA 773



PIANTA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE

— DIFFORMITA' TRAMEZZATURE INTERNE CON MODIFICA DEL VANO DI ACCESSO E TRASFORMAZIONI DI ALCUNI VANI PORTA E REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VANO PORTA,



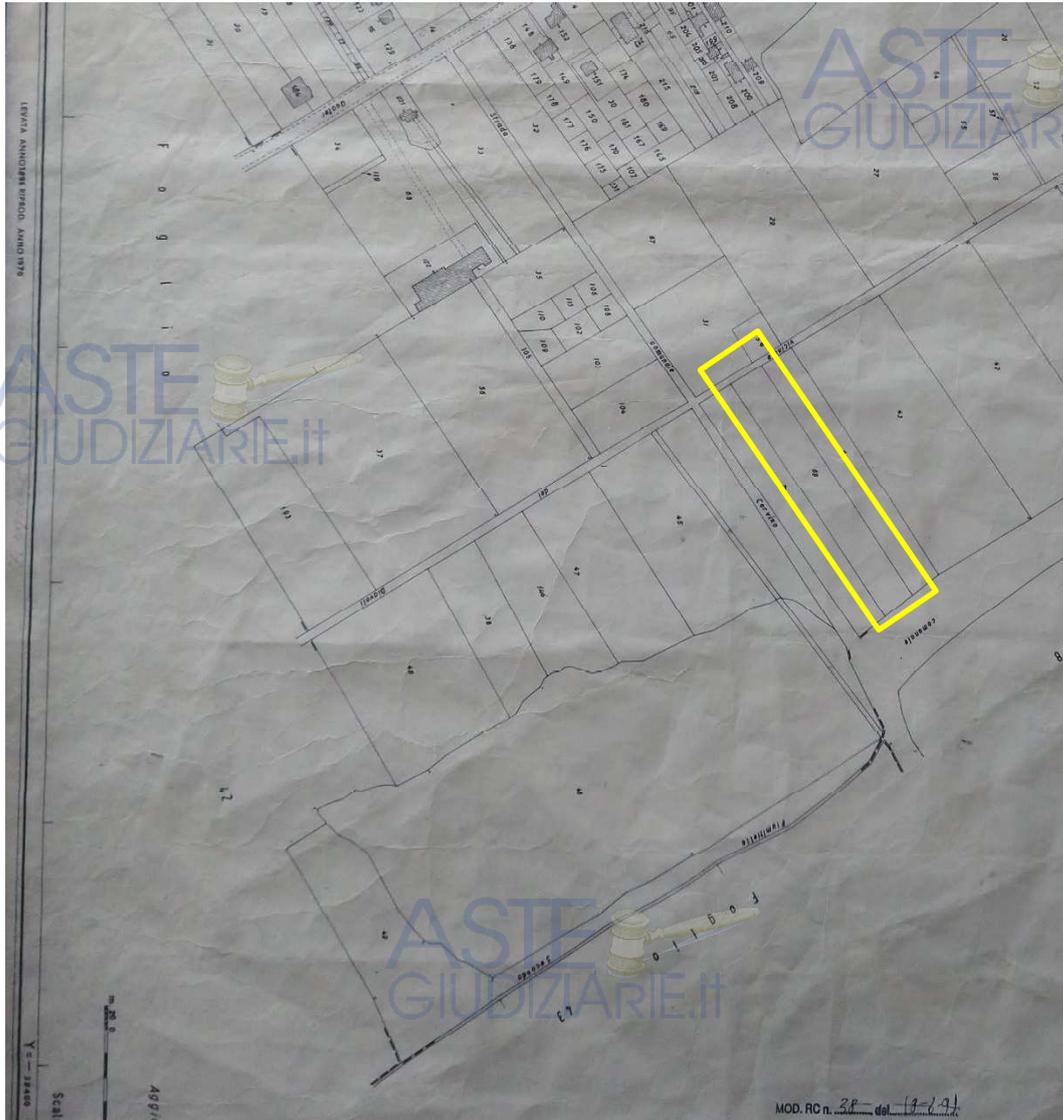
L'ACCESSO ALLA SCALA E' STATO MURATO PER RICAVERNE UN RIPOSTIGLIO



(Cfr. All. "8" – Planimetria difformità stato di fatto e planimetria catastale)



Perizia di Stima
Causa: OMISSIS/ OMISSIS- R.G.E 48/2021



(Cfr. All. "7" – Estratto di mappa del 1896. Particella originaria di terreno: p.lla 69)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ARCHITETTO

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

27

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 _____** (exp.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: - Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in

Castel Volturno (Ce) alla Via dei Diavoli IV traversa n° 5 Piano Primo,

l'appartamento è composto da una cucina, quattro camere da letto, due bagni,

uno interno all'appartamento, l'altro esterno sul ballatoio, un corridoio nonché

due balconi; L'appartamento confina a Sud con BCNC sub 11 (corridoio), a

Nord con p.lla 773, ad Est con Traversa via dei Diavoli e ad Ovest con Sub 15.

I beni sono riportati nel **N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE) al: F.**

41, p.lla 5142, sub 16, cat. A/2, piano primo, cl. 4, vani 6, RC € 371,85.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è rilascio

di un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, ai sensi della legge 28**

febbraio 1985, N 276/2007 dove la planimetria dell'appartamento

assentito non corrisponde allo stato di fatto; non risulta alcuna ordinanza

di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 34.100,00 (€ TRENTAQUATTROMILACENTO/00)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* 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.

I trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti a ritroso fra la trascrizione del pignoramento al termine del ventennio anteriore la data dell'atto di compravendita avvenuto **in data 05/12/2007 dai sig.ri OMISSISE e OMISSISE, ognuno per la quota di 1/2, bene personale**, i frazionamenti e le variazioni catastali eseguiti in tale arco temporale sono i seguenti:

- ❖ **Con atto di compravendita** a rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA del 05/12/2007 Rep. 39037/12523, trascritto in data 14/12/2007 ai nn. 68382/37506 i beni identificati al **F. 41, p.lla 5142, sub 16, cat. A/2, classe 3, vani 6, RC € 371,85** perviene in piena proprietà agli esecutati, ognuno per la quota di 1/2, acquistandolo OMISSIS. (Cfr. All. "9" – Atti di Trasferimento)
- ❖ **Con sentenza traslativa del Tribunale di Biella** l'Associazione OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta per atto di sentenza traslativa del 18/02/2004 numero di repertorio 26664/1 TRIBUNALE DI BIELLA, trascritto il 18/03/2004 nn. 10338/8005 da potere di OMISSIS nato il 23/01/1955 a Napoli C.F. OMISSIS (Cfr. All. "9" – Atti di Trasferimento)
- ❖ **Con atto di compravendita** pervenne la piena proprietà dell'immobile a



OMISSIS, il 18/02/1995 rep. 33610 per atto del Notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 20/03/1995 nn. 6016/4892 da potere . (Cfr. All. "9" – Atti di Trasferimento)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione nn. 68383/19904 del 14/12/2007 Ipoteca volontaria, con atto a rogito notaio LOMBARDI ARMIDA a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro OMISSIS e OMISSIS Per la somma di euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 capitale, durata 30 anni, gravante sull'immobile in oggetto.

Trascrizione nn. 23016/12578 del 19/05/2014 Verbale di pignoramento immobiliare del 07/03/2014 n 2046 A favore Banca Monte dei Paschi di Siena Contro OMISSIS e OMISSIS emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, gravante sull'immobile in oggetto. **(estinta)**

Trascrizione nn. 9048/6631 del 11/03/2021 Verbale di pignoramento immobiliare del 19/01/2021 n 369 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, A favore SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma C.F. 14535321005 Contro [REDACTED], **gravante sull'immobile in oggetto.**

Trascrizione nn. 11319/8370 del 26/03/2021 Verbale di pignoramento immobiliare del 09/03/2021 n 1941 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord, A favore SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma C.F. 14535321005 Contro [REDACTED] **ale pignoramento ha originato la procedura N. 62/2021 RGE unita alla 48/2021 RGE con istanza di riunione.** (Cfr. All. "10" –

Visura ipotecaria)



In conclusione, alla luce della ricostruzione ipocatastale sopra riportata, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha inoltre verificato, attraverso ispezione ipotecaria, l'inesistenza di atti di disposizione della proprietà o di atti che prescindono dalla volontà successivi al pignoramento e nell'atto di provenienza, in capo agli esecutati, non siano contenute riserve di usufrutto in favore dei danti causa o di terzi.

In merito allo **stato civile degli esecutati**, si ribadisce che sono stati reperiti i certificati di Stato civile sia all'ufficio Anagrafe del Comune di Castel Volturno per il sig. C. [REDACTED], sia per la sig.ra OMISSIS all'Ufficio anagrafe del Comune di Giugliano di Napoli e si rileva che entrambi sono di Stato civile libero. (Cfr. All. "11" – Certificati di Stato libero ufficio anagrafe Castel Volturno e Giugliano)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta



nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

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

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.

Al fine di procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si è proceduto ad inoltrare regolare istanza di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castel Volturno (CE) a mezzo PEC, pertanto si procedeva ad acquisire la documentazione tecnica che ha assentito l'immobile pignorato.

A seguito di ricerca effettuata, dunque, si è verificato che per l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, è stato rilasciato del Comune di Castel Volturno un **Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47, n° 276/07 del 06/11/2007 rilasciato al Sig. OMISSIS**, nato a Milano il 07/06/1964 ed ivi residente alla via Pestalozzi n°16, in qualità di presidente OMISSIS, con sede in Garbagnate Milanese al viale Forlanini n°121, inerente l'ultimazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione comprendente una autorimessa al piano terra e n°5 appartamenti al primo piano e n° 4 appartamenti al 2° piano, insistenti nell'area contraddistinta nel NCEU al foglio 41 particella 5142 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10, ubicato in Castel Volturno alla via dei Diavoli. (Cfr. All. "12" – Documentazione Urbanistica rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno)

In particolare si è rilevato che l'appartamento oggetto della presente procedura di esecuzione, di proprietà dei sig.ri OMISSIS ubicato al primo piano, originariamente



era identificato catastalmente al foglio n°41, part.IIa n°5412 ma il subalterno era il n°6, successivamente soppresso con VARIAZIONE del 07/11/2007 protocollo n. CE0502832 in atti dal 07/11/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 46521.1/2007) ed è stato costituito il sub 16.

La scrivente esperto stimatore, come richiesto dal Giudice, ha effettuato la sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto, con la planimetria del permesso di costruire in sanatoria, al fine di rilevare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato, **e da tale sovrapposizione ha riscontrato le seguenti difformità urbanistiche:**

- spostamento del vano porta di ingresso, rientrato rispetto a quanto riportato sul grafico assentito allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 276/2007,
- l'appartamento presenta una divisione completamente diversa dal grafico assentito allegato al permesso di costruire in sanatoria n° 276/2007,
- è stato realizzato un balcone sul lato est dell'appartamento;
- sono stati trasformati alcuni vani da finestre a porta e la realizzazione di nuovi vani porta;
- della scala posta a nord dell'appartamento, riportata nel grafico del permesso di costruire in sanatoria n° 276/2007, che avrebbe consentito l'accesso all'appartamento non è presente nello stato di fatto, dato che il vano di accesso è murato;
- sul ballatoio-terrazzo di proprietà esclusiva, antistante al portoncino d'ingresso, così come sugli altri ballatoi-terrazzi degli restanti appartamenti



presenti sul piano, è presente una copertura in ferro che difatti ha trasformato tutti quei terrazzi-ballatoi scoperti in terrazzi-ballatoi coperti, **senza alcun titolo autorizzativo.**

La scrivente fa presente che per raggiungere l'appartamento posto al piano primo, l'accesso è garantito da una scala posta sul lato ovest del fabbricato non riportata nel grafico del permesso di costruire in sanatoria n° 276/2007.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

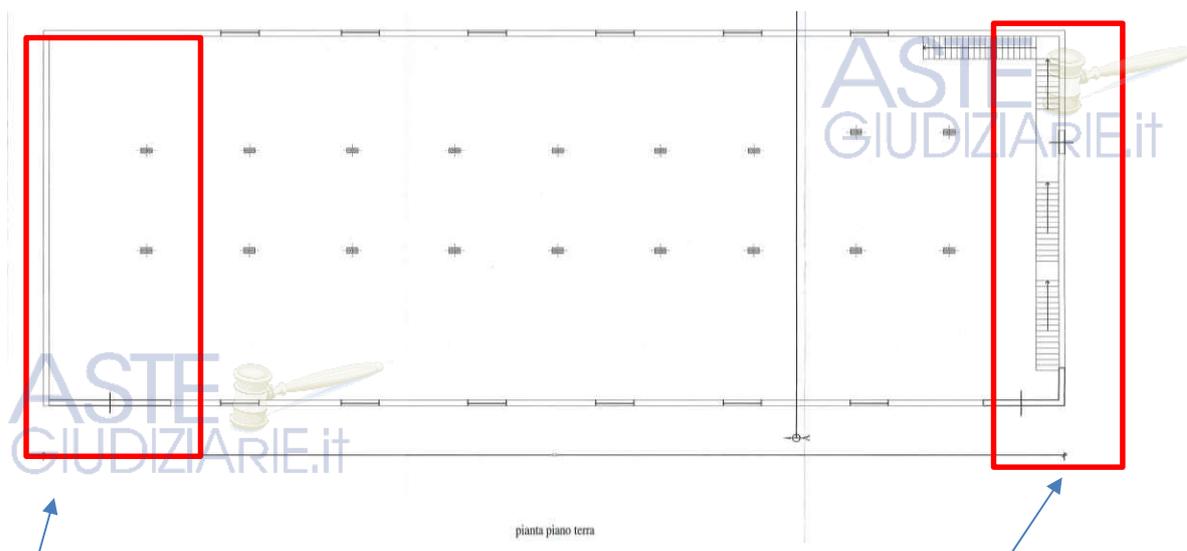
A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

36





Punto in cui è stata realizzata la scala che
permette l'accesso ai piani

Scala assentita con permesso n° 276/2007,
dove non è stato possibile verificarne l'esistenza in quanto
al piano terra sono stati realizzati dei negozi che al momento
del sopralluogo erano chiusi



In considerazione alle tipologie di abuso riscontrate e per gli interventi già realizzati inerenti l'appartamento, **occorre presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** (articolo 36, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380), mentre per la realizzazione della copertura che insiste su tutto il ballatoio esterno agli appartamenti posti al piano primo, dove si è riscontrata la presenza di pilastri e travi in ferro, non risulta sia stata presentata



alcuna richiesta di autorizzazione al Comune di Castel Volturno né tantomeno alcuna richiesta di autorizzazione sismica.

Queste ultime difformità non sono sanabili, per cui per rendere l'immobile conforme al vigente regolamento urbanistico è necessario demolire la porzione di copertura in ferro presente sul ballatoio-terrazzo abusiva annesso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Il costo presumibile per le pratiche urbanistiche relative sia al ripristino dello stato dei luoghi con il taglio e il trasporto a rifiuto della tettoia in ferro presente sul ballatoio-terrazzo annesso all'unità immobiliare oggetto della presente procedura e sia per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria atto sanare le difformità all'appartamento riscontrate in fase di accesso ammonta forfettariamente a € 6.000,00.

L'immobile, così come riportato nel certificato rilasciato dell'Ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno, è ubicato **“all'esterno del Perimetro Urbano”, delimitato ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765 del 06/08/1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972, dove l'attività edilizia consentita discende dall'applicazione del combinato disposto della Legge Regionale 45 n. 17/82 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. ed integrazioni;**

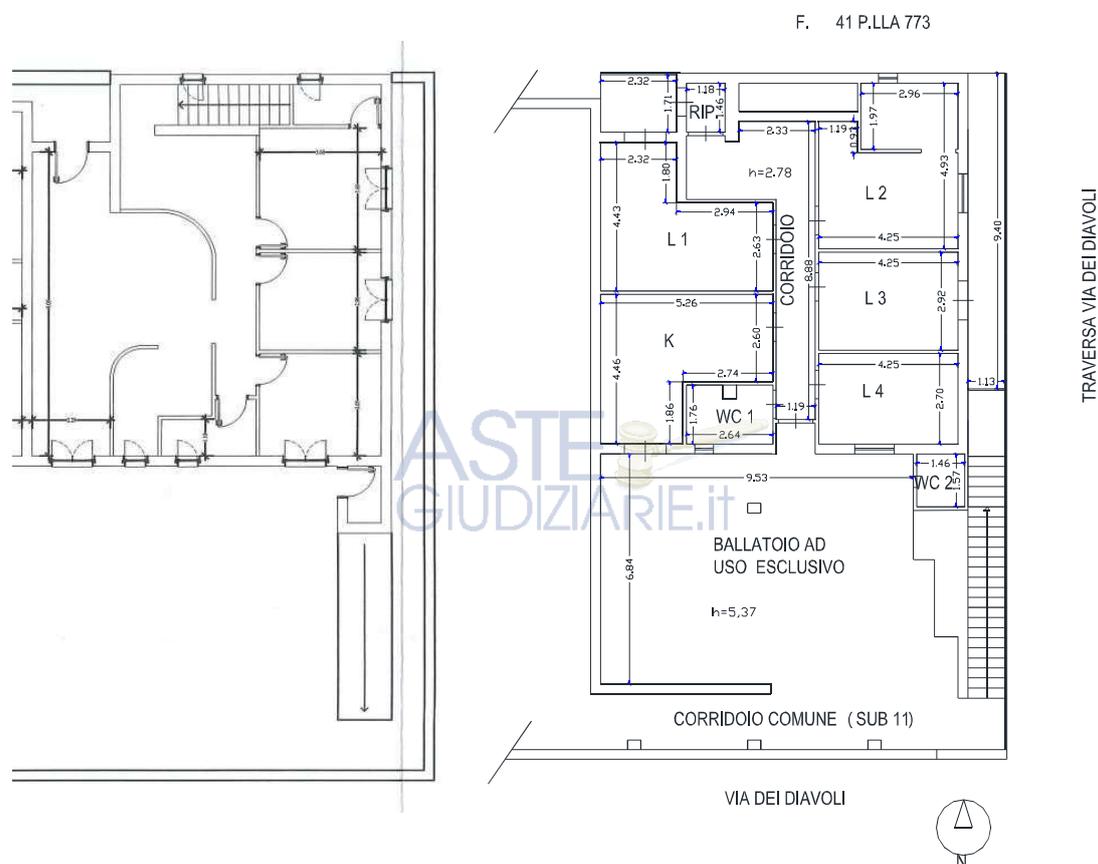
L'edificazione con destinazione d'uso residenziale è assoggettata alla limitazione di mc 0.03/mq di area fabbricabile, per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0.07 mc/mq.

Su tale terreno restano salve le prescrizioni del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa



Alluvioni) predisposto dall'”Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno”, adottato con Delibera n. 2 del 03/03/2004, approvato con D.P.C.M. del 10/12/2004 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 04/02/2005.

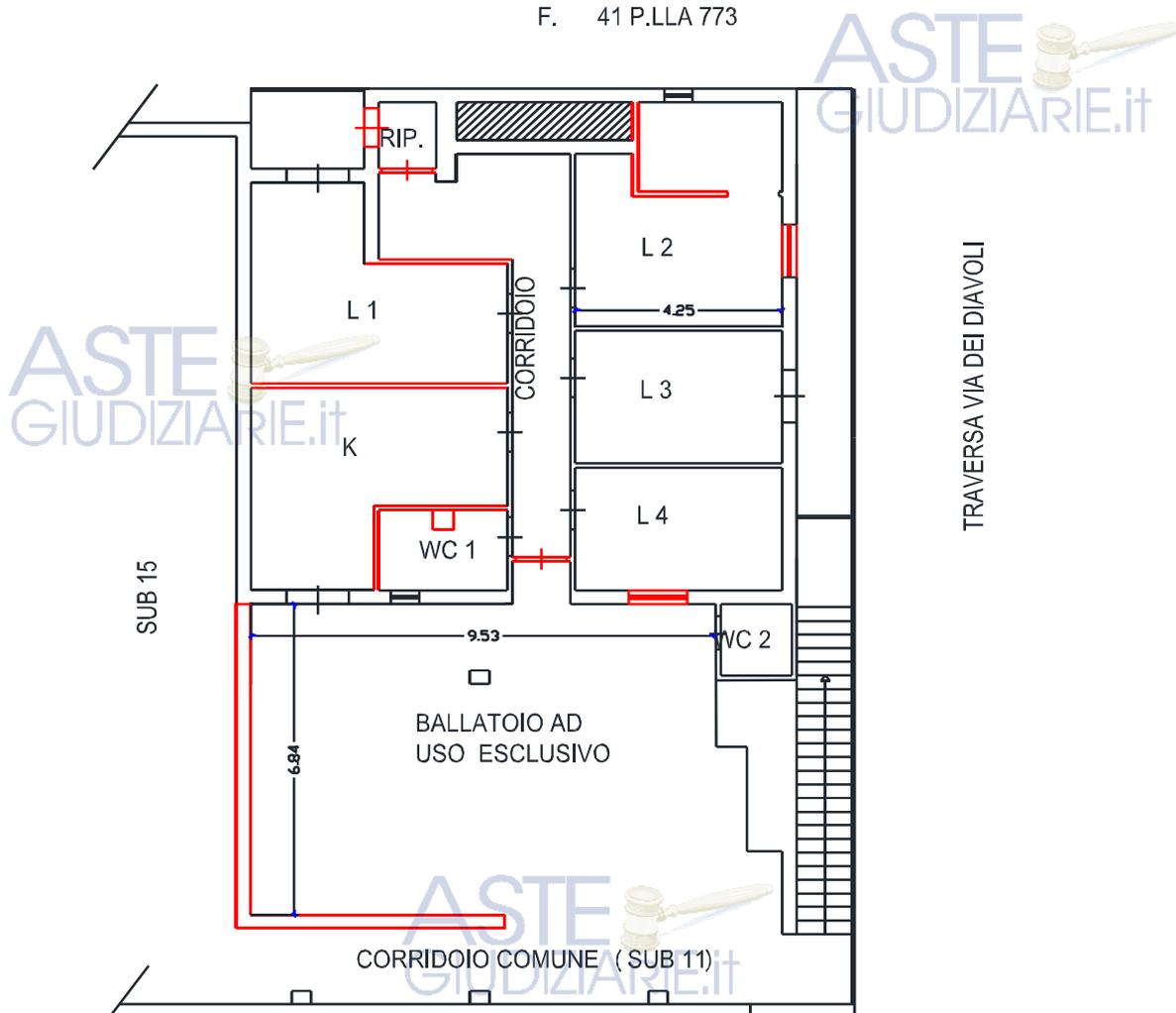
Che in data 17/06/2021 la Giunta Comunale con provvedimento n° 49 ha ADOTTATO IL P.U.C. Piano Urbanistico Comunale ai sensi della L.R.16/2004 e ss.mm.ii, e del Regolamento di Attuazione n° 5 del 04/08/2011. (Cfr. All. “4” – Certificato destinazione urbanistica)



Licenza Edilizia in Sanatoria ai sensi della
legge 28 febbraio 1985 n° 276/07 del 06/11/2007
(All. 12)

Planimetria stato di fatto (All.6)

F. 41 P.LLA 773



PIANTA PIANO PRIMO DIFFORMITA' TRA LO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA ASSENTITA CON PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

— DIFFORMITA' TRAMEZZATURE INTERNE CON MODIFICA DEL VANO DI ACCESSO E TRASFORMAZIONI DI ALCUNI VANI PORTA E REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VANO PORTA,



L'ACCESSO ALLA SCALA E' STATO MURATO PER RICAVARNE UN RIPOSTIGLIO



(Cfr. All. "13" – Planimetria difformità tra lo stato di fatto e quello assentito urbanisticamente)



Tabella costi

Spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi e per sanare urbanisticamente le difformità riscontrate.	€ 6.000,00 comprensivi di Iva e Cassa
--	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come verbalizzato in sede di primo accesso, il bene che costituisce il **LOTTO UNICO** per la vendita risultava occupato da extra comunitari, che non comprendevano bene quanto veniva loro riferito, e che rifiutavano di fornire le loro generalità e di sottoscrivere alcuna dichiarazione.

Tuttavia, dopo una serie di trattative gli stessi esibivano un contratto di locazione relativo al sub 14 e non al 16.

Letta la documentazione fornita e in seguito ad un successivo contatto telefonico effettuato con il locatore dell'appartamento sig. OMISSIS (il quale giuridicamente è



il proprietario del Sub 14) il quale riferiva che era all'oscuro di detto errore e che lui aveva sempre utilizzato quell'appartamento come il sub 14 dal giorno della propria immissione in possesso.

Sul posto e dall' esatta verifica degli atti e dello stato dei luoghi si è accertato che **c'è stato uno scambio di appartamenti, ovvero i sigg. OMISSIS detenevano erroneamente l'appartamento identificato catastalmente con il sub 14, mentre il sig. OMISSIS deteneva erroneamente l'altro appartamento contraddistinto con il sub 16.**



(Cfr. All. "3" – Elaborato Planimetrico)

Successivamente, in data 13 Aprile 2022 alle ore 10.30, è stato effettuato un nuovo accesso sui luoghi di causa dalla scrivente e dal custode.

In tale data è stato effettuato lo scambio di appartamenti così come verificato tramite atto di acquisto, ovvero il sig. [REDACTED] è appropriato del suo appartamento identificato con il sub 16, mentre il sig. OMISSIS è entrato in possesso dell'appartamento identificato con il sub 14.

Il compendio pignorato è occupato senza titolo dalla sig.ra OMISSIS nata in



Benin City (NGA) il 28/08/1976 e residente in Castel Volturno alla via Augusto Monti n° 16 dal 03/07/2019.

Alla luce di quanto sopra esposto la scrivente, ha calcolato l'indennità di occupazione dell'appartamento oggetto di pignoramento di proprietà degli esecutati.

La stima dell'indennità di occupazione si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi pari al valore attuale di tutti i futuri redditi conseguibili, computati ad un tasso prefissato, aumentati eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Per n molto elevato, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$



Detta formula di capitalizzazione del reddito.

Il valore locativo dell'immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità simili nelle zone limitrofe a quella dell'immobile interessato sia prendendo come riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza del bene, le finiture e lo stato in cui versa l'immobile ed il posto.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Dalla valutazione è scaturito un parametro oscillante tra 1,00 €/mq e 1,30 €/mq.

Quindi, il reddito mensile, prendendo in considerazione un valore adeguato pari a 1,1 €/mq, sarà pari ad € 143,68 per cui il reddito annuale sarà pari ad € 1.724,18.

Reddito lordo mensile arrotondato per difetto

€ 140,00 canone mensile

Reddito lordo annuale

140,00 €/mq x 12 (mesi) = € 1.680,00 reddito lordo annuo

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);
- 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)

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, per l'esecutata, nonché precedenti dante causa, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casaconiugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.



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

1) Risultano Iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione nn. 68383/19904 del 14/12/2007 IPOTECA VOLOONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/12/2007 Numero di repertorio 39038/12524 Notaio Lombardi Armida a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Contro OMISSIS e OMISSIS capitale € 120.000,00, totale 240.000,00, Durata 30 anni, **gravante sull'immobile in oggetto.**

2) Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn. 23016/12578 del 19/05/2014** Verbale di pignoramento immobiliare del 07/03/2014 n 2046 A favore Banca Monte dei Paschi di Siena Contro OMISSIS e OMISSIS emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, gravante sull'immobile in oggetto. **(estinta)** (Cfr. 9 Estinzione procedura)
- **Trascrizione nn. 9048/6631 del 11/03/2021** Verbale di pignoramento immobiliare del 19/01/2021 n 369 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, A favore SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma C.F. 14535321005 Contro [REDACTED], **gravante sull'immobile in oggetto.**
- **Trascrizione nn. 11319/8370 del 26/03/2021** Verbale di pignoramento immobiliare del 09/03/2021 n 1941 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord, A favore SIENA NPL 2018 SRL Sede Roma C.F. 14535321005 Contro [REDACTED] **Tale pignoramento ha originato la procedura N.**



62/2021 RGE unita alla 48/2021 RGE con istanza di riunione. (Cfr. All. "10" –

Visura ipotecaria)

3) Risultano difformità urbanistico-edilizie così come descritto e documentato al punto n°6;

4) Risultano difformità Catastali così come descritto e documentato al punto

n° 3.

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.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. di Caserta per il territorio di Castel Volturno (CE) e dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento così come riportato nel certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno. (Cfr. All. "14" – *Certificato rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno*)

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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune Castel Volturno (CE) e dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi Civici di Napoli è stato possibile accertare che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Nello stesso è riportato: omissis.....**SI CERTIFICA CHE NELL'ORDINANZA DEL R. COMMISSARIO REGIONALE per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione / quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castel Volturno (CE), si può leggere che non è indicato il terreno indentificato in catasto impianto al foglio di mappa 41 e numero di mappa 69 per cui non risulta gravato da usi civici;**

che il suddetto Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO per l'Agricoltura e delle Foreste n: 17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castel Volturno (CE), si può leggere che fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'Art. 11 della legge n. 1766/1927, non è indicato il terreno indentificato in catasto impianto al foglio di mappa 41 e numero di mappa 69 per cui non è gravato da usi civici.

Omissis..... (Cfr. All. "15" – Certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici di Napoli)

Si precisa che il lotto di terreno su cui è stato realizzato l'immobile, così come certificato dal Comune di Castel Volturno, deve essere



affrancato dal canone enfiteutico.

La scrivente ha proceduto a richiedere la quantificazione dell'importo per l'affranco del canone enfiteutico, che verrà detratto come spesa sulla valutazione finale del bene. (Cfr. All. "17" –

Certificato rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Castel Voltumo per quantificazione canone e Verbale di Delibera n° 52/2013)

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.

Immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, quindi non vi è nessuna spesa di gestione dell'immobile.

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.

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS). “Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS -



International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

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

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato



di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

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

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

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

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di



accertamenti sul valore economico di immobili simili a quello oggetto della presente stima, nonché richiedere ad alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio una serie di prezzi. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che è il metro quadrato utile. Tali valori hanno determinato la costruzione di una serie di prezzi unitari, all'interno della quale sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il "range" del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Castel Volturno un valore di mercato che oscilla tra i 300,00 ÷ 500,00 €/mq Commerciale:

- **Luise Immobiliare**

Via Domitiana Km 31,800, 81030 Castel Volturno CE

- **Baia Verde Immobiliare Di Chianese Vittorio**

Viale Lenin, 236, 81030 Castel Volturno CE

In rispondenza alle caratteristiche dell'unità da stimare, si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel Comune di Castel Volturno (CE), aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:

- *ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;*
- *livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto pubblico;*
- *zone limitrofe;*
- *amenità del sito;*
- *assenza di inquinamento;*



2. Caratteristiche di posizione:

- esposizione prevalente del fabbricato;
- panoramicità;
- distanza dal fronte strada;



3. Caratteristiche dei servizi:

- scuole di ogni ordine e grado;
- municipio;
- farmacie;
- negozi al dettaglio;
- parco giochi;
- spazi verdi;
- verde attrezzato;
- spazi per sport.



LOTTO UNICO

Il lotto di vendita in oggetto, avrà la seguente superficie commerciale:

Descrizione	Sup. Comm. [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer. Tot. [mq]
Unità immobiliare al Piano primo	117,65	1,00	117,65
Balconi e terrazzo S.N.R.	79,78	0,30 fino a 25,00mq la restante parte al 10%	12,97
TOTALE			130,62

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia



alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Si sono assunti i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia di abitazione in questione, che oscillano tra 350,00 ÷ 500,00 €/mq Commerciale.

(Cfr. All. "12" – Estratto delle quotazione OMI).

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/PINETA GRANDE-BAIA VERDE-VILLAGGIO DEL SOLE-FASCIA DOMIZIANA DA SCATOZZA A PINETAMARE

Codice di zona: DB

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	2,1	3,2	L

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



BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Abitazioni

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 279	Euro 349	Euro 419

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 400,00 al metro quadro.**

Per cui si avrà:

€/MQ	MQ	VALORE €
400,00	130,62	52.248,00

METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicate dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi pari al valore attuale di tutti i futuri redditi conseguibili, computati ad un tasso



A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)



prefissato, aumentati eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Per n molto elevato, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

Detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Il valore locativo dell'immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità similari nelle zone limitrofe a quella dell'immobile interessato sia prendendo come riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza del bene, le finiture e lo stato in cui versa l'immobile ed il posto.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Dalla valutazione è scaturito un parametro oscillante tra 1,00 €/mq e 1,20 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

57



Quindi, il reddito mensile, prendendo in considerazione un valore medio adeguato pari a 1,1 €/mq, sarà pari ad € 143,68 per cui il reddito annuale è pari ad 1.724,18 €
In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r(K+1)/2K$ dove r = interesse annuo K = numero di rate anticipate

quindi $2,5 \% (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 25% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

Lotto Unico = $(1.724,18 \times 0,80) + (1.724,18 \times 0,0195) = \quad \quad \quad \text{€ } 1.412,96$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,0%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

Lotto Unico **€ 1.412,96/0,030** = **€ 47.098,71**

Secondo il parere della scrivente, il valore di mercato finale è determinato dalla



media dei valori ottenuti sviluppando le due metodologie esposte in precedenza, di conseguenza:

Metodo di capitalizzazione del reddito	Metodo del confronto di mercato	Valore finale di vendita ottenuto dalla media dei due valori
47.098,71	52.248,00	€ 49.673,35

DECURTAZIONI

Il valore di **€ 49.673,35** sarà ulteriormente decurtato di una percentuale di scarto dovuta al tipo di trattativa di mercato ovvero dalla differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile che viene calcolata pari al 10% pertanto si avrà:

- Decurtazione pari al 10% per vendita forzata € 4.967,33
- Pratiche tecnico/urbanistiche € 6.000,00
- Pratiche catastali, ape ed adeguamento impianti € 4.100,00
- Spese da sostenere per l'affranco del terreno (QUOTA SPETTANTE PER OGNI PROPRIETARIO DI OGNI SINGOLO APPARTAMENTO) € 500,00

Totale € 15.567,33

Pertanto il VALORE FINALE LOTTO UNICO è pari a: **€ 34.100,00**
(TRENTAQUATTROMILACENTO/00)



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

Per il caso in esame non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, in quanto risulta pignorata l'intera proprietà.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti 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**.

La scrivente, comunica, così come si evince dal certificato di residenza storico acquisito presso l'ufficio anagrafe del comune di Castel Volturno che il sig. **OMISSIS** nato a Napoli il 23/09/1983 CF. OMISSIS risulta residente alla via Dei Diavoli IV traversa n° 5, mentre la sig.ra **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli (Na) il 31/07/1983 – C.F. OMISSIS risulta residente in residente in Giugliano di Napoli (NA) alla via Giovanni Prati n° 8 (Cfr. All. "16" – Certificato di residenza storico). **Entrambi gli esecutati risultano di stato civile libero.** (Cfr. All. "11" – Certificato di stato civile).



Conclusioni

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

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

Contratto di mutuo fondiario per Notaio Armida Lombardi (rep. n. 39038 – racc. n. 12524) stipulato in data 05/12/2007, registrato a Napoli il 10.12.2007 al n. 874811T **contenente atto di pagamento e quietanza nonché munito di formula esecutiva in data 21.12.2007.**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dalla **piena proprietà** di un appartamento ubicato in Castel Volturno (CE) in un complesso condominiale alla Via dei Diavoli IV traversa n° 5, interno 16 piano primo. L'appartamento è posto al piano primo e risulta di proprietà dei sig.ri:

- **OMISSIS nato a Napoli il 23/09/1983 - CF. OMISSIS per la quota di 1/2 bene personale,**
- **OMISSIS nata a Mugnano di Napoli (Na) il 31/07/1983 – C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 bene personale.**

Il compendio pignorato è occupato senza titolo dalla sig.ra OMISSIS nata in Benin City (NGA) il 28/08/1976 e residente in Castel Volturno alla via Augusto Monti n° 16 dal 03/07/2019.

Il bene è censito catastalmente al:

- **F. 41, p.IIa 5142, sub 16, piano primo, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 371,85.**



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati, OMISSISE OMISSIS in forza all'atto di compravendita a rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 05/12/2007 Rep. 39037/12523, trascritto in data 14/12/2007 ai nn. 68382/37506, con il quale gli stessi divennero pieni proprietari dell'appartamento, **ognuno per la quota di 1/2 bene personale.**

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico, così come certificato dall'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno e dall'ufficio Usi Civici di Napoli. Si precisa che il terreno su cui è stato realizzato il bene dovrà essere affrancato dal canone enfiteutico, così come quantificato dal Comune di Castel Volturno.

Il bene viene individuato come lotto unico.

Non sono state rilevate "differmità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo ma state invece rilevate delle "differmità sostanziali", tra la situazione di fatto rispetto all'ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria n° 67/2007 rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Castel Volturno. Le differmità sono solo in parte sanabili. L'area ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è classificata nel vigente P.R.G. del Comune di Castel Volturno, sito "**all'esterno del Perimetro Urbano**".

PREZZO BASE € 34.100,00

(€ TRENTAQUATTROMILACENTO/00)

La scrivente rassegna la presente relazione con i relativi allegati, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, 30 Luglio 2022

L'Esperto

ARCHITETTO DE SANTIS CAROLINA



A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

63



ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** - VISURE STORICHE TERRENI E FABBRICATI;
- ALLEGATO N. 2** - ESTRATTO DI MAPPA-FOTO SATELLITARE;
- ALLEGATO N. 3** - ELABORATO PLANIMETRICO;
- ALLEGATO N. 4** - CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI C.V.;
- ALLEGATO N. 5** - RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ALLEGATO N. 6** - PLANIMETRIA STATO DI FATTO;
- ALLEGATO N. 7** - PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA
DEL 1896;
- ALLEGATO N. 8** - PLANIMETRIE CON DIFFORMITA' CATASTALI
RISCONTRATE;
- ALLEGATO N. 9** - ATTI DI TRASFERIMENTO;
- ALLEGATO 9-1** - ATTO D'ACQUISTO DEL SUB 14 SIG. CACCAPUOTI;
- ALLEGATO N. 10** - VISURE IPOTECARIE;
- ALLEGATO N. 11** -CERTIFICATI DI STATO LIBERO C [REDACTED]
- ALLEGATO N. 12** - TITOLO AUTORIZZATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE
IN SANATORIA CON PLANIMETRIA ASSENTITA PIANO PRIMO;
- ALLEGATO N. 13** - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA' TRA LO STATO DI
FATTO E QUELLO ASSENTITO;
- ALLEGATO 14** - CERTIFICATO SUOLO DEMANIALE COMUNE DI CASTEL
VOLTURNO;
- ALLEGATO N. 15** - CERTIFICATO USI CIVICI NAPOLI;



ALLEGATO N. 16 CERTIFICATO RESIDENZA STORICA

ALLEGATO N. 17 CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI CASTEL
VOLTURNO PER CALCOLO DELL’AFFRANCO DEL CANONE ENFITEUTICO E
DELIBERA COMUNALE N° 52/2013.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A R C H I T E T T O

DE SANTIS CAROLINA

81030 VIA CAVOUR N° 2 S. ARPINO (CE)

65

