



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

III Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott. Giuseppina VECCHIONE

R.G.E. n. 195/2021

promossa da: OMISSIS

contro: OMISSIS

FASCICOLO DELL'ESPERTO STIMATORE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione di tipo economico sita nel Comune di Castel Volturno (CE), viale P. Canonica, Parco Venere traversa di Via F. Brunelleschi, Censita al foglio 4, p. IIa 380:

- **sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra, Partita 6762**

Esperto Stimatore:

Firma digitale arch. Simona SISTI

INDICE ANALITICO**RELAZIONE DI STIMA**

| | |
|--|-----------|
| Premessa | 3 |
| Quesito 1: "Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento" | 5 |
| Quesito 2: "Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto" | 9 |
| Quesito 3: "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato" | 21 |
| Quesito 4: "Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto" | 31 |
| Quesito 5: "Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato" | 33 |
| Quesito 6: "Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico" | 35 |
| Quesito 7: "Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile" | 39 |
| Quesito 8: "Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene" | 39 |
| Quesito 9: "Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale" | 41 |
| Quesito 10: "Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo" | 41 |
| Quesito 11: "Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso" | 44 |
| Quesito 12: "Procedere alla valutazione del bene" | 44 |
| Quesito 13: "Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota" | 50 |
| Quesito 14: "Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio" | 50 |
| Riepilogo | 52 |
| Riepilogo per base d'Asta | 53 |
| Dati di Fatturazione | 56 |
| Allegati | 57 |
| Conclusione | 58 |



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il Preg.issimo G.E. Dott. Giuseppina VECCHIONE, dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, con Decreto del 26 agosto 2022, incaricava quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione in epigrafe, la sottoscritta arch. Simona SISTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1648, che accettava l'incarico con Verbale di giuramento del 2 settembre 2022.

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava da Internet, dall'area riservata del sito "Procedure.it", gli atti informatizzati contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo.

In data 1 ottobre 2022 provvedeva al deposito telematico del modulo predisposto per il controllo della documentazione in atti.

Sopralluogo

In accordo con il custode Avv. Ottavio Mirra, l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito in Castel Volturno (CE) vengono fissate per il giorno 27 settembre 2022 alle ore 10.00, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R dal Custode Giudiziario incaricato.

La sottoscritta, come per ogni procedura, prima di arrivare sui luoghi di causa, identifica la posizione del bene pignorato sovrapponendo la mappa catastale con quella satellitare. Le difficoltà riscontrate si sono poi palesate sul posto. Dopo una attenta ricerca tra i vicoli di "Via Venezia" e zone limitrofe, durata ben un'ora e mezza, non riuscendo a trovare il bene pignorato, la sottoscritta in accordo con il custode chiede informazioni alle persone del luogo. Capendo che la località indicata su una vecchia planimetria catastale - Viale Venere - risulta il percorso fornito dai passanti del luogo ci dirigiamo e finalmente a circa 20 km dalla nostra posizione riusciamo ad individuarlo.

La sottoscritta si limita al solo rilievo fotografico data l'incombente da parte degli esecutati di presenziare alle operazioni. Procede ad eseguire anche il rilievo delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla valutazione e descrizione dell'immobile.

In data 15 novembre, alle ore 15.00, avviene un secondo accesso organizzato insieme al Custode Avvocato Ottavio Mirra, ritrovandoci ancora una volta impossibilitati ad entrare per assenza degli esecutati alle operazioni peritali rimandiamo al terzo il prosieguo delle operazioni al terzo accesso.

In data 3 dicembre, alle ore 10.00, avviene il terzo sopralluogo per completare il rilievo metrico e fotografico iniziato.

Premesso ciò, la sottoscritta in itinere ai vari accessi, ha verificato l'eventuale esistenza di gravame civico per l'area di sedime su cui insiste il fabbricato pignorato, precisamente al foglio **4, p. Ila 380** del Comune di Castel Volturno. Per questo motivo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizi Catastali, oltre ad effettuare un preventivo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ha acquisito la visura storica all'impianto della stessa da cui risulta che la particella madre, sia la **3 p.**

Con quest'ultimo dato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (in Napoli): né è scaturita, la **sicura assenza di gravame di uso civico**, secondo quanto riportato sull' Ordinanza del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in Contrada Marina, distinto in Catasto al Foglio 4, particella 3 part. di ettari 2.25.00, Canone annuo di Lire 112,50



in favore di OMISSIS, indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 215, quota n. 4, gruppo A. così come nel Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19 maggio 1963.

Indagini per stesura relazione

L'incarico conferito alla sottoscritta dal G.E. consiste nell'eseguire la descrizione e la stima dell'immobile oggetto di esecuzione, oltre a rispondere agli altri quesiti richiesti.

Per questo motivo, dopo un attento studio del fascicolo e:

- la raccolta degli atti di provenienza del bene pignorato all'esecutato,
- l'acquisizione della documentazione per la ricostruzione storica catastale con le relative ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Caserta,
- il controllo della regolarità edilizia e urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno
- richiesta di esistenza di uso civico del bene staggito presso la Regione Campania,
- acquisizione del certificato di residenza storico e dello stato civile presso l'Ufficio Anagrafe
- ricognizione di mercato per la stima del più probabile valore del cespite, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

la sottoscritta è in grado di riportare quanto di seguito.

Completata la fase di acquisizione e di analisi della documentazione richiesta, la scrivente ha elaborato la presente relazione di stima articolandola per punti, rispondendo analiticamente a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nell'allegato verbale di conferimento dell'incarico, utilizzando l'articolazione del mandato stesso come palinsesto della perizia.

Termini consegna relazione di stima

Giova ricordare che il G.E. Giuseppina VECCHIONE fissava per il 19 gennaio 2023 la data della prossima udienza pertanto si determinava il termine di deposito dell'elaborato peritale e per l'invio alle parti nel giorno 19 dicembre 2022 (30 giorni prima dell'udienza).

Modulo per controllo documentazione per l'esperto stimatore

Con atto di pignoramento del 26.08.2021 n. rep. 7068, trascritto il 22.09.2021 ai nn. 36480/26584, nell'interesse OMISSIS con sede legale in Roma. via Piemonte n.38 codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma OMISSIS, iscritta al n. OMISSIS dell'elenco delle società veicolo. La OMISSIS. è l'attuale titolare del credito ceduto dalla OMISSIS in forza di un contratto di cessione dei crediti stipulato in data 20 dicembre 2017 (creditrice precedente), **contro** OMISSIS, CF: OMISSIS e OMISSIS, CF: OMISSIS (debitori esecutati), in virtù del titolo esecutivo, Contratto di mutuo fondiario in data 20.12.2006, rep. 37846, racc. 11539 ai rogiti dott.ssa OMISSIS Notaio in Qualiano, con OMISSIS, con sede in OMISSIS, si sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà dei debitori.

L'istanza di vendita è stata verificata e risulta presentata in data 30 settembre 2021, tutta la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 14 ottobre 2021. Si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, e la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione presso il Comune di appartenenza, dallo stesso risulta che il giorno 27.04.1998 hanno contratto matrimonio i sigg. OMISSIS e OMISSIS, senza alcuna annotazione a margine.



QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.**), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale



quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Premessa (contenuti atto notarile di compravendita ed atto di pignoramento)

L'unità abitativa, oggetto della presente Relazione, è ubicata nel Comune di Castel Volturno provincia di Caserta al viale P. Canonica, P.co Venere traversa di Via F. Brunelleschi, censita al **foglio 4 p.la 380 sub 1**. Premesso ciò si dettaglia quanto segue:

- Atto notarile

Il bene è pervenuto come segue:

In virtù dell'atto di compravendita del 20.12.2006, rogato dal notaio OMISSIS, notaio in Qualiano ai nn. Rep. N. 37845 e Racc. N. 11538, registrato in Napoli il 28.12.2006 al n. 6270/1T al n. 37846 racc. 11539, i coniugi OMISSIS, in regime di comunione dei beni, accettano e acquistano la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in Castel Volturno alla Via Venezia, precisamente:

- **foglio 4 p.la 380** - appartamento al piano terra, composto da sette vani catastali, distinto dal subalterno 1, con annessa area corte esclusiva, confinante con area condominiale per due lati e con corpo scala dai Sigg. OMISSIS e OMISSIS ciascuno per le ragioni pari ad un mezzo (1/2) e solidalmente per l'intero.

Detto immobile è pervenuto ai venditori per averlo edificato sul suolo acquistato da OMISSIS nata a Cercola l'11 dicembre 1947, per notaio OMISSIS del 13 marzo 1978 registrato il 23 marzo 1978 al n. 530, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10 aprile 1978 ai nn. 6775/5920. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trovava ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c., con garanzia della parte venditrice circa la proprietà e la libertà di quanto venduto da oneri, pesi, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia per l'evizione e danni.

- Atto di pignoramento

OMISSIS con sede legale in Roma. via Piemonte n.38 codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma OMISSIS, iscritta al n. OMISSIS dell'elenco delle società veicolo. La OMISSIS è l'attuale titolare del credito ceduto dalla OMISSIS in forza di un contratto di cessione dei crediti stipulato in data 20 dicembre 2017

Con titolo esecutivo, Contratto di mutuo fondiario in data 20.12.2006, rep. 37846, racc. 11539 ai rogiti dott.ssa OMISSIS Notaio in Qualiano, con OMISSIS, con sede in OMISSIS, ha pignorato in danno ai coniugi OMISSIS l'immobile in piena proprietà:



- in Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Venezia, Censita al foglio 4, p. IIa 380 sub 1, categoria A3

- **Diritti reali:**

PRIMO PROFILO (diritti reali pignorati)

Il bene pignorato è riportato al NCEU al foglio 4, p. IIa 380 sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra.

Risulta correttamente pignorato per l'intera quota di proprietà in danno ai sigg. OMISSIS e OMISSIS.

Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo ai sigg. OMISSIS e OMISSIS in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento sono proprietari in comunione dei beni per la quota 1/2 **piena ed intera.**

SECONDO PROFILO (beni pignorati)

Il bene pignorato è attualmente riportato al NCEU al foglio 4, p. IIa 380 sub 1 del Comune di Castel Volturno. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Non è stato indicato il sub 4 (corte in comune) in comproprietà con altre ditte, rispettivamente sub 2 e sub 3 ubicate al piano primo.

L'indirizzo riportato sulla Visura catastale "Via Venezia" non coincide con l'esatta ubicazione del bene staggito. Come evidenziato nel modulo di controllo, a seguito di verifica catastale e di sopralluogo l'immobile è costituito da:

- piano terra, sub 1, correttamente indicato agli atti **oggetto di pignoramento;**
- un piano primo, sub 2 e sub 3, entrambi costituiti da 3 vani, non indicato agli atti, intestati ad altra ditta **non oggetto di pignoramento;**
- un piano terra, sub 4, individuato come bene comune non censibile, **non indicato agli atti.**

Si riscontra ulteriore difformità:

- mancato inserimento in mappa;
- il suolo su cui insiste il fabbricato è ancora intestato alla prima proprietaria [REDACTED]
- diversa
- toponomastica dell'immobile.

Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi del cespite.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI e la foto satellitare. Non è stato facile individuare il fabbricato oggetto di pignoramento, soltanto dopo il primo sopralluogo è stato possibile confermare l'esatta posizione dell'immobile.

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare appare scontata la scelta di procedere alla vendita mediante la formazione di un **UNICO LOTTO** che può essere così descritto:

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ di unità immobiliare di tipo economico, in comunione di beni per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS, ad uso abitativo costituito da un piano terra, composto complessivamente da n. 7, vani ed accessori, con annessa area pertinenziale di circa 105,00 mq, quest'ultima in comproprietà con i sub 2 e 3 al piano primo (altra proprietà).

Censito al NCEU al foglio 4, p. IIa 380 sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra, Partita 6762.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal Viale P. Canonica senza numero civico attraverso due cancelli pedonali in ferro e altrettanti cancelli carrabili ai lati del confine con le p.lle 371 e 382.

Confina nell'insieme a est con Viale d'ingresso P. Canonica, a nord con p.lle 371, a sud con p.lle 381 e 382 ex 669 ad ovest con le particelle 378 e 379.



Il bene oggetto di pignoramento non è stato interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTALE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE



QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

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.

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Castel Volturno (CE), (indicazione dell'esatta ubicazione del bene staggito) viale P. Canonica, Parco Venere traversa di Via F. Brunelleschi, Censita al foglio 4, p. Ila 380 sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra, Partita 6762

- Descrizione materiale del lotto

L'immobile staggito, situato in località Bagnara, del Comune di Pescopagano Casrtel Volturno, fa parte di un insieme di villette all'interno di un parco denominato "Parco Venere" il cui accesso avviene attraverso una traversa, Viale P. Canonica, posta sulla strada principale Via F. Brunelleschi. L'area circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, costituito da abitazioni di uno o due piani fuori terra con giardino di pertinenza, collocate su fronte strada, distante dalla battigia del mare di circa 400,00 m. Nelle immediate vicinanze, oltre ad attività commerciali di vario genere, la presenza di diverse aree attrezzate a servizio della riviera. L'area, nel complesso, non presenta caratteristiche di particolare pregio artistico e monumentale. Il contesto in cui si inserisce si presenta in condizioni estremamente disagiate.

- Descrizione del bene staggito

L'immobile nel suo insieme è costituito da un piano terra, sub 1, di proprietà degli esecutati OMISSIS bene pignorato, un piano primo sub 2 e sub 3 di altra proprietà ed un sub 4 corte comune. Consta di 7 vani e accessori con annessa corte di pertinenza ai sub. E' stato realizzato dai coniugi OMISSIS nel 1978 su suolo acquistato dalla signora OMISSIS senza regolare autorizzazione. E' stata poi richiesta la Sanatoria



dell'immobile ai sensi della Legge 47/85 in data 28.03.1986 con n. di protocollo n.09035 a nome di OMISSIS residente, come indicato nella stessa, in Marcianise .

L'unità immobiliare individuata catastalmente al Foglio foglio 4 particella 380 sub 1 si trova a confine ad est con Viale P. Canonica, a sud con la particella 381 e 382 ex 669, ad ovest con le p.lle 378 e 379 ed infine a nord con la particella 371.

La tipologia costruttiva è quella di una "casa isolata" con corte in comune e di pertinenza ai sub 1, sub 2 e sub 3.

L'accesso all'abitazione avviene sia da un doppio cancello pedonale che carrabile in ferro.

I due cancelletti in ferro immettono su un ballatoio, rialzato di circa 50 cm rispetto vilale P. Canonica, posto tra il muro di confine e l'ingresso principale, quest'ultimo caratterizzato da un portoncino in legno che apre verso la sala da pranzo che permettere l'accesso verso altre stanze con essa collegate, precisamente le camere da letto e il wc. Dalla cucina si accede al secondo bagno, adiacente ad esso vi è una porta che apre su una rampa di scale che porta al piano interrato.

L'unità abitativa con una altezza interna di 3,00 m, è così distribuita:

- Viale di ingresso di circa 22,50 mq che permette l'accesso all'abitazione attraverso due portoncini uno nella sala da pranzo e uno sotto il porticato nella cucina;
- Porticato di 17,30 mq
- Sala da pranzo di 16,10 mq;
- 3 Camere da letto di 11,00 mq, 14,08 mq e 11,70 mq;
- Wc padronale di circa 5,00 mq;
- Wc di servizio di circa 1,50 mq;
- Piano interrato di 9,70 mq;
- Cucina di circa 22,00 mq..

Si presenta disabitata, sia internamente che esternamente in pessime condizioni manutentive.

La struttura è in muratura di tufo con pilastri in c.a e solai in latero cemento con travetti prefabbricati, i pilastri hanno sezione 30x30, la copertura è a terrazzo, la tipologia costruttiva è quella tipica di fine anni 70 inizio 80. Sia la pavimentazione che il rivestimento presente risulta in maiolica, classica degli anni 70/80, le porte interne come anche gli infissi delle finestre sono in legno di colore scuro ormai malridotti. L'intonaco esterno con finitura bucciardata in tinta bicromatica mentre internamente tinteggiatura di colore chiaro indefinibile.

La scala di collegamento con il piano interrato è interamente in c.a con fondazioni in muratura di tufo e in parte in cemento armato a travi rovesce.

Confrontando lo stato rilevato prima con la pianta catastale e poi con quella di Condono rilasciata dal Comune, risultano alcune difformità:

- Il viale d'ingresso è caratterizzato agli estremi da tre gradini e non come la pianta catastale da una scala centrale che immette direttamente all'ingresso principale;
- L'ingresso principale che immette nella sala da pranzo è rientrato rispetto sia la piantina catastale e quella urbanistica;
- Nella camera da letto non vi è il collegamento diretto con il porticato;
- Nella pianta catastale non risulta il ripostiglio a differenza di quella urbanistica e a differenza dello stato di rilievo che è caratterizzata da una scala che immetto al piano interrato.



| Difficoltà presenti | Stato di rilievo | Pianta catastale | Pianta di condono L. 47/85 |
|---------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Viale di ingresso | Ballatoio con tre gradini ai due estremi | Scala centrale | Non rappresentato |
| Ingresso principale | Non allineato con il fronte principale | Allineato con il fronte principale | Allineato con il fronte principale |
| Ripostiglio | Non presente | Non presente | Presente |

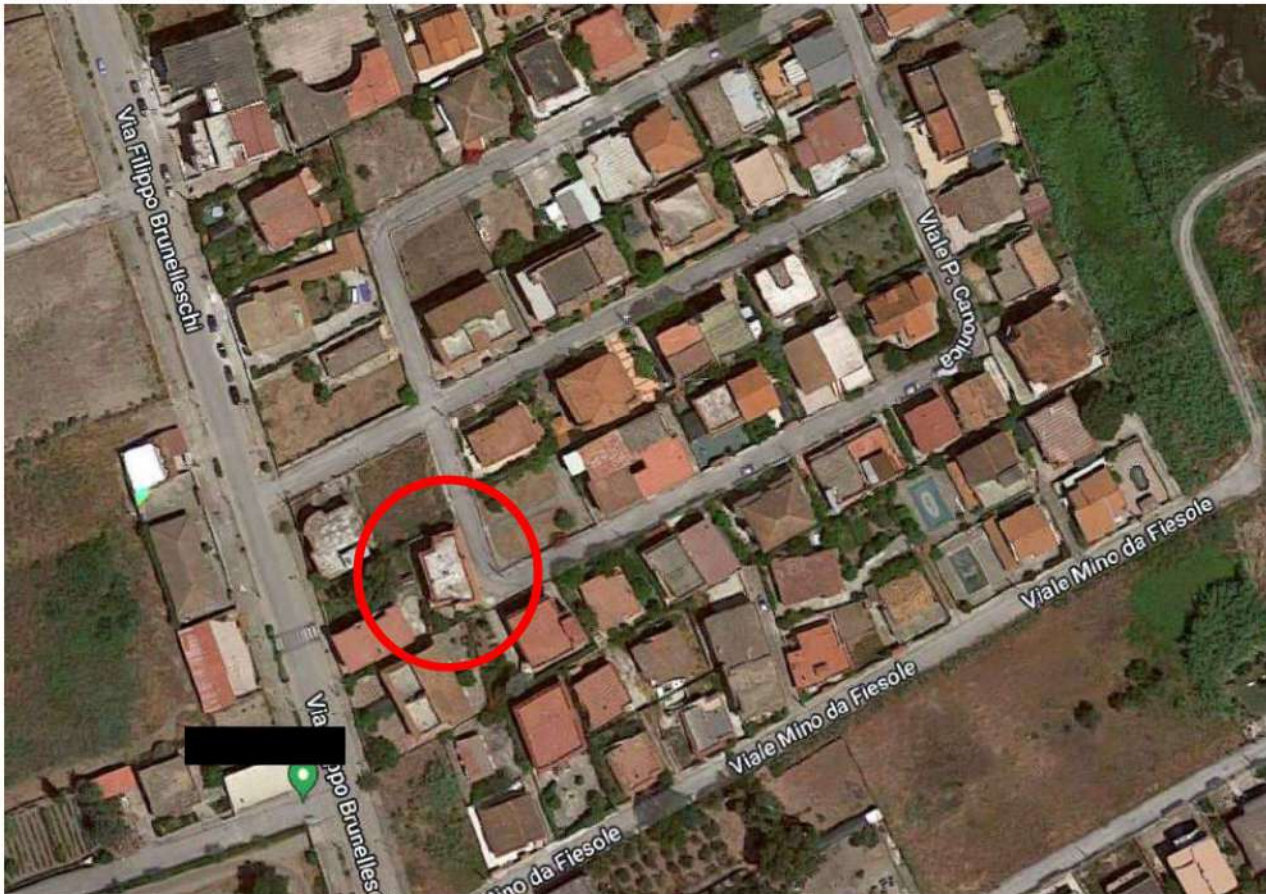
In presenza di tali difficoltà, per il rilascio della Sanatoria ai sensi della L. 47/85 necessita ripristinare lo stato di condono con abbattimento e ricostruzione secondo quanto previsto nei grafici allegati.

Per l'intervento di abbattimento e ripristino si stima un costo di circa **5.500,00 €**

L'immobile è privo di certificazione degli impianti ai sensi della 37/08, il cui costo relativo ad un adeguamento e rilascio di certificazione è di circa **€ 3.500,00**. Inoltre si da atto che per l'unità abitativa **non è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**. Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 700,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 32.300,00 (trentaduemilaottocento/00)

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO



Viale P. Canonico traversa di Via F. Brunelleschi





Parco Venere ingresso da Via F. Brunelleschi



Viale P. Canonica





Prospetto frontale





Ballatoio di accesso all'unità abitativa attraverso cancelli pedonali



Porticato





Ingresso con Sala da pranzo



Sala da Pranzo con accesso alla camera da letto





Camere da letto



Wc cona fianco porta di accesso al piano interrato





Cucina con accesso anche dal Porticato





Corte comune

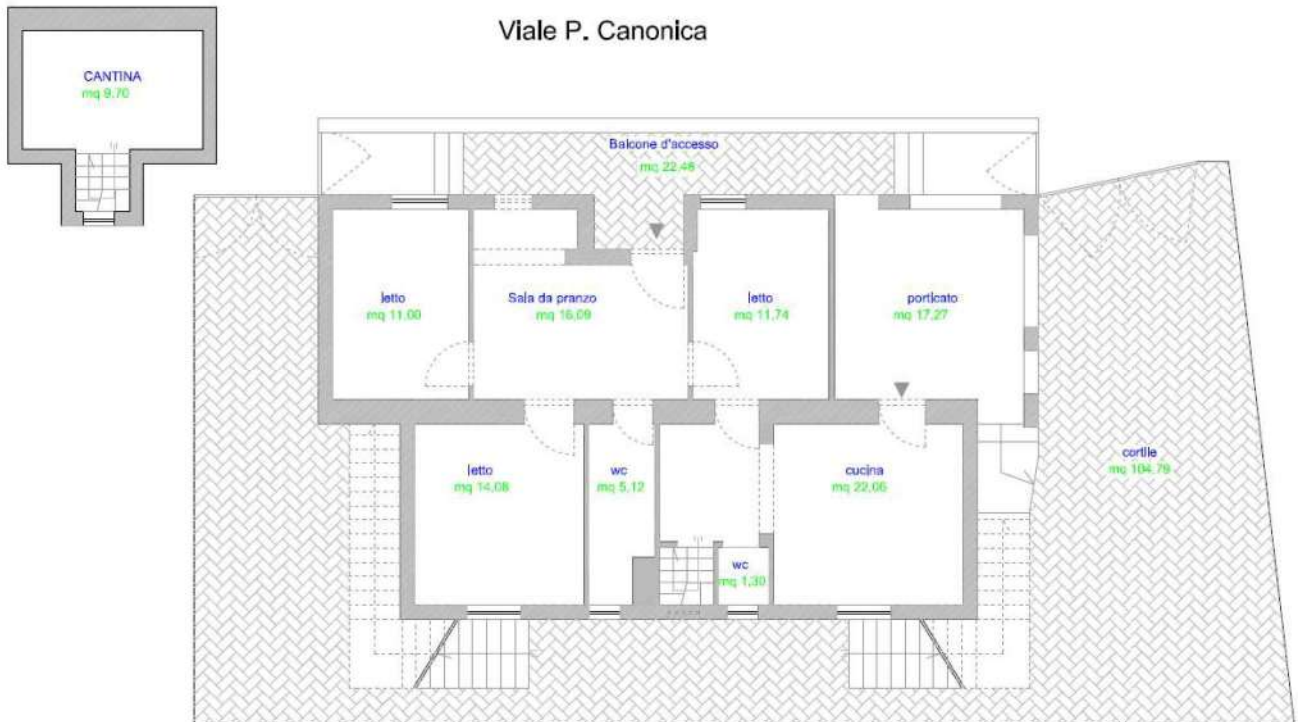


Cancelli carrabili di ingresso alla corte comune



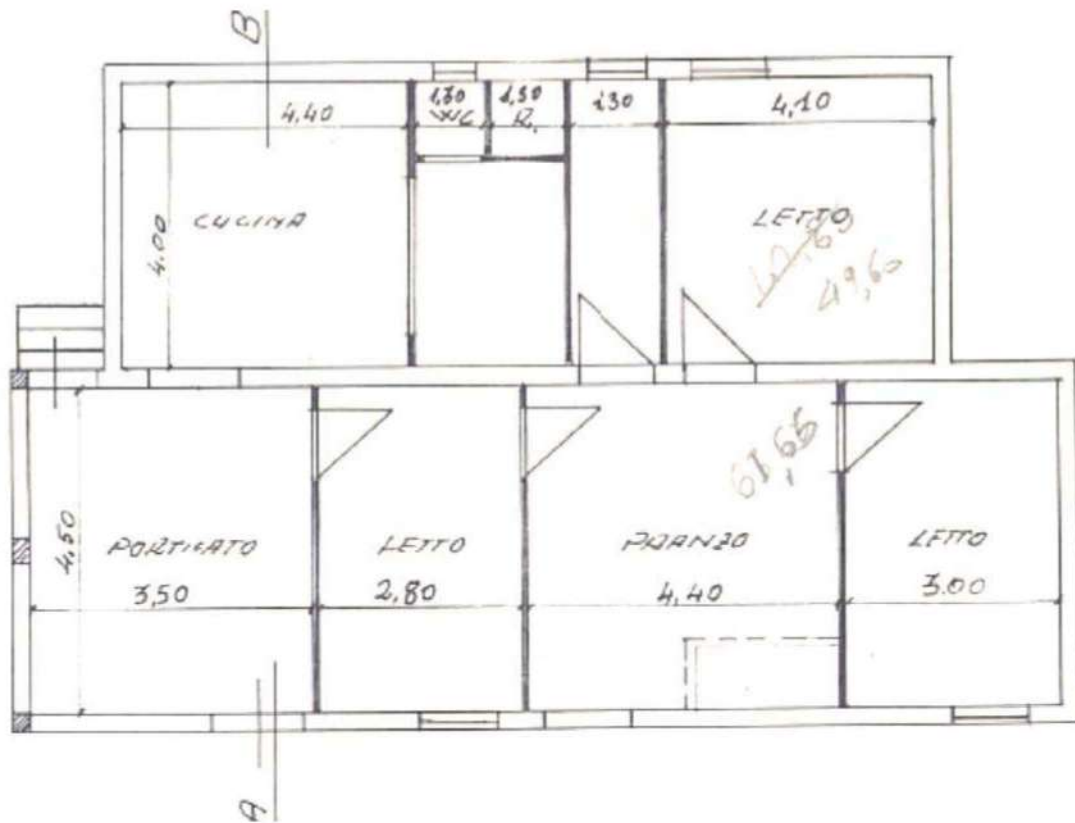
PLANIMETRIA RILEVATA
Pianta Piano Rialzato e Piano Interrato

PIANTA CANTINATO

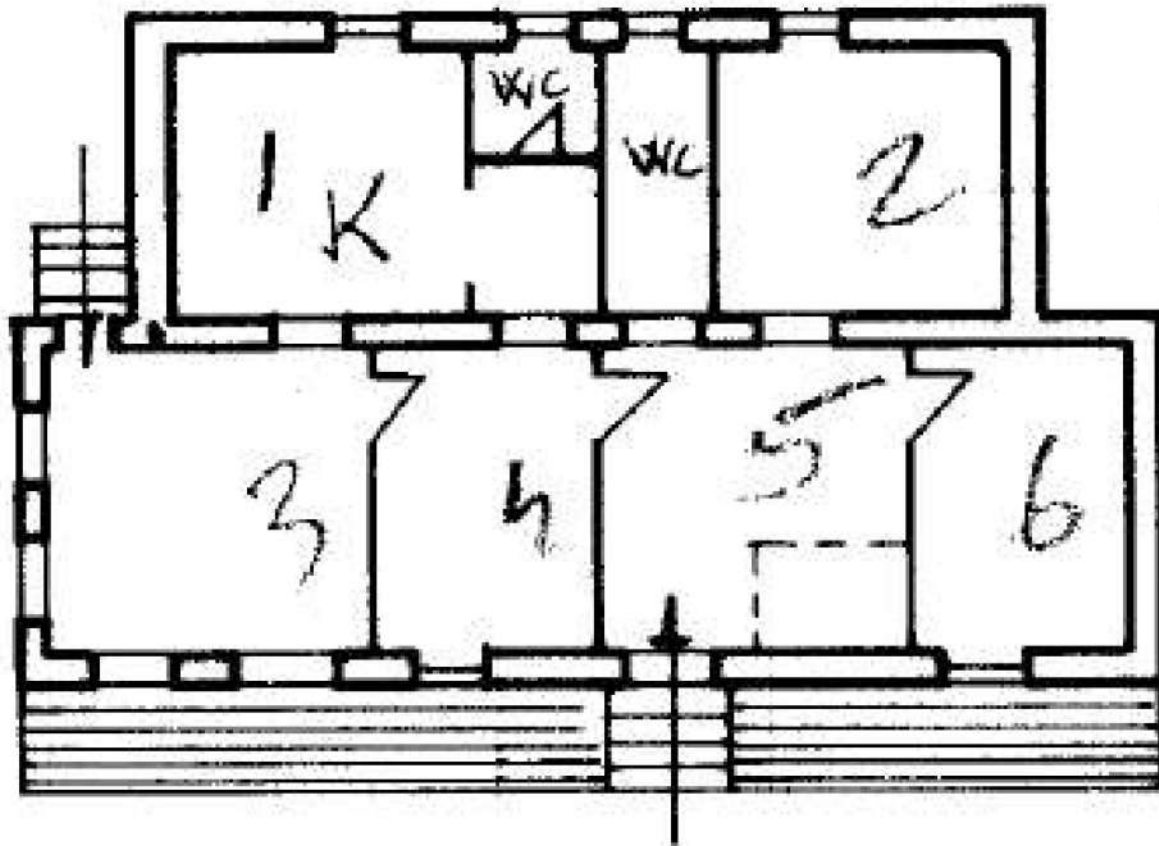


PIANTA PIANO RIALZATO

PLANIMETRIA Condono ai sensi della 47/85
Pianta Piano Terra



PLANIMETRIA CATASTALE
Pianta Piano Terra



Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima

| Foglio | P.IIa | sub | Sup.catastale | cat. | classe | consistenza | rendita |
|--------|-------|-----|--|--|--------|-------------|-------------|
| 4 | 380 | 1 | 128 mq Totale escluse aree scoperte: 122 mq | A/3 | 3 | 7 vani | Euro 415,75 |
| 4 | 380 | 4 | | Bene comune non censibile corte comune a tutti i sub | | | |



| Fgl. | p.IIa | sub | Superfici [mq] | | Coeff. Di ragguglio | Superfici raggugliate [mq] |
|--------------------------|-------|--|----------------|-------|---------------------|----------------------------|
| | | | residenziale | N. R. | | |
| 4 | 380 | 1 (P.R.) | 103,41 | | 100% | 103.41 |
| 4 | 380 | 4 (P.I) | | 17,00 | 25% | 4,25 |
| | | Balcone, Patio | | 24,90 | 35% | 8,72 |
| | | Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10% Balconi coperti | | 19,76 | 35% | 6,92 |
| Superficie totale | | | | | | Mq 123,30 |

QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

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.IIa 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.IIa del C.T. alla p.IIa 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.IIa e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.IIa 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**

La situazione degli atti catastali informatizzati al 23 settembre 2022, risultanti da visura catastale attuale sono di seguito riportati:

Visura catastale attuale per immobile



Dati identificativi: Comune di **CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)**

Foglio **4** Particella **380** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 415,75**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Foglio **4** Particella **380** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA VENEZIA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: **128 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **122 m²**

Intestato: in regime di comunione dei beni

> **Intestati catastali**

> 1.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Visura catastale storica per immobile

La situazione degli atti catastali informatizzati al 23 settembre 2022, risultanti da visura catastale storica sono di seguito riportati

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTEL VOLTURNO (C291)(CE) Foglio 4 Particella 380 Sub. 1

- | | |
|--|---|
| <p>> [redacted]</p> <p>☐ dall'impianto al 30/06/1987 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>> [redacted]</p> <p>☐ dal 30/06/1987 al 20/12/2006 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p> <p>> [redacted]</p> <p>☐ dal 20/12/2006 al 20/12/2006 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 3)</p> <p>> [redacted]</p> <p>☐ dal 20/12/2006 al 20/12/2006 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 3)</p> <p>> [redacted]</p> <p>☐ dal 20/12/2006 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 4)</p> <p>> [redacted]</p> <p>☐ dal 20/12/2006 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 4)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 308369.1/2003 - Pratica n. CE0018214 in atti dal 02/02/2004</p> <p>[redacted]</p> <p>registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 162.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/01/2007</p> <p>[redacted]</p> <p>n. 37845 registrato in data - COMPRAVENDITA voltura n. 3387.1/2007 - Pratica n. CE0061917 in atti dal 15/02/2007</p> |
|--|---|



Ricostruzione storia catastale

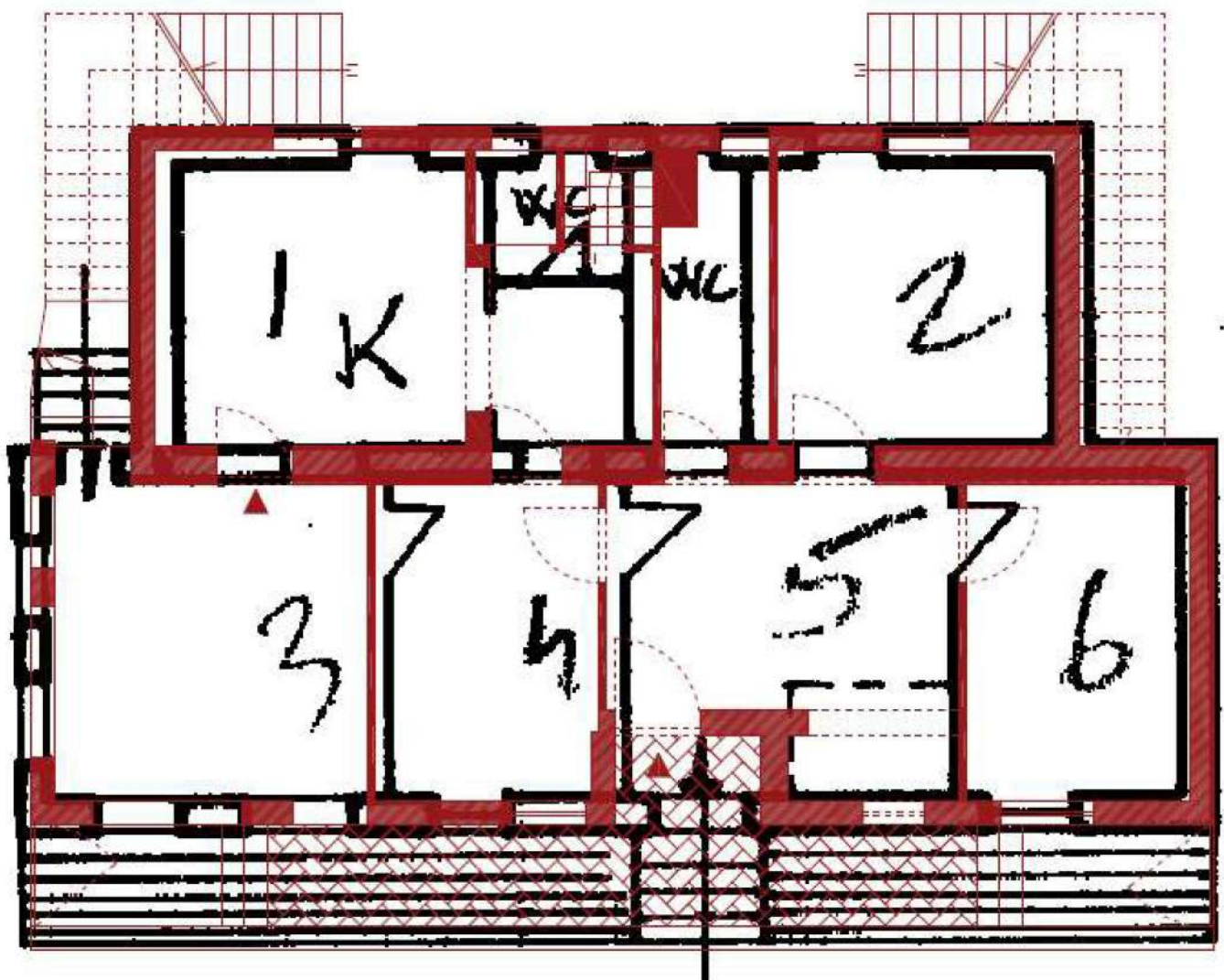
Dalla visura storica il bene è regolarmente intestato ai coniugi OMISSIS e OMISSIS per la quota 1/2 in comunione legale dei beni in virtù di Voltura di ufficio del 20.12.2006 prot. CE 0061917, derivante da atto di compravendita Repertorio n. 37845, Rogante: OMISSIS in QUALIANO Registrazione n. 3387.1/2007, il 15 febbraio 2007.

Rispondenza formale dei dati catastali

| Atto di compravendita 20.12.2006 n. Rep. N. 37845 e Racc. N. 11538 | Atto di pignoramento 20.08.2021-Verbale di pignoramento del 26.08.2021 n. rep. 7068 | Risultanze catastali attuali 23 settembre 2022 |
|--|---|--|
| - Castel Volturno alla Via Venezia foglio 4 p.lla 380 sub 1 | - Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Venezia, Censita al foglio 4, p. lla 380 sub 1, categoria A3 | - Castel Volturno alla Via Venezia foglio 4 p.lla 380 sub 1 |

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMETRIA RILEVATA

Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale al 26.09.2022.



STRALCIO VISURE



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 20:04:10
Numero Pratica: T371180/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/09/2022

Dati identificativi: Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)

Foglio 4 Particella 380 Subaltemo 1

Classamento:

Rendita: Euro 415,75

Categoria A/3^{al}, Classe 3, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA VENEZIA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte ⁵⁾: 122 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 26/04/2013 Pratica n. CE0082072 in atti dal 26/04/2013 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11304.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 4 Particella 380 Subaltemo 1

> **Indirizzo**

VIA VENEZIA n. SN Piano T

VARIAZIONE del 26/04/2013 Pratica n. CE0082072 in atti dal 26/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11304.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 415,75

CLASSAMENTO del 05/11/1985 in atti dal 19/05/1998 (n. 2512/A.1/1985)

Categoria A/3^{al}, Classe 3, Consistenza 7 vani





Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 20:04:10
Numero Pratica: T371180/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di superficie**

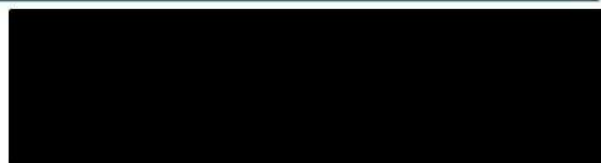
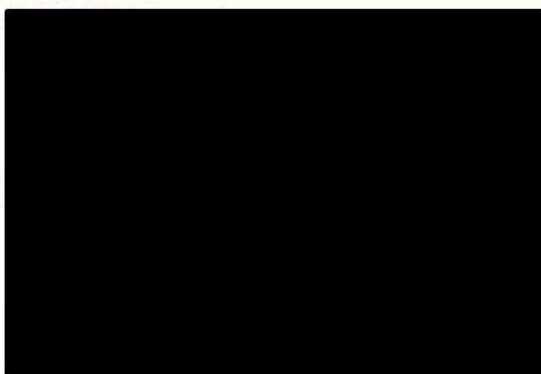
Totale: 128 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 122 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/11/1985, prot. n. 25120A

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>



>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*





Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2022
Ora: 19:50:30
Numero Pratica: T340543/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2022

Dati identificativi: Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)

Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 415,75

Categoria A/3^ª, Classe 3, Consistenza 7 vani

Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1

Indirizzo: VIA VENEZIA n. SN Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte ⁴⁾: 122 m²

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con



Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi



dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)

Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1

> Indirizzo



dal 05/11/1985 al 26/04/2013 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)

Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1





Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2022
Ora: 19:50:30
Numero Pratica: T340543/2022
Pag: 2 - Segue

VIA VENEZIA n. SN Piano PT
Partita: 6762

📅 dal 26/04/2013
Immobile attuale
Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)
Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1
VIA VENEZIA n. SN Piano T

VARIAZIONE del 26/04/2013 Pratica n. CE0082072 in
atti dal 26/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 11304.1/2013)

> Dati di classamento

📅 dal 05/11/1985 al 05/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
Immobile attuale
Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)
Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1
Partita: 6762

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 05/11/1985 al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)
Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1
Categoria A/3^{el}, Classe 3, Consistenza 7 vani
Partita: 6762

CLASSAMENTO del 05/11/1985 in atti dal 19/05/1998
(n. 2512/A.1/1985)

📅 dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)
Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1
Rendita: Euro 415,75
Rendita: Lire 805.000
Categoria A/3^{el}, Classe 3, Consistenza 7 vani
Partita: 6762

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di CASTEL VOLTURNO (C291) (CE)
Foglio 4 Particella 380 Subalterno 1
Totale: 128 m²
Totale escluse aree scoperte : 122 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/11/1985, prot. n. 25120A



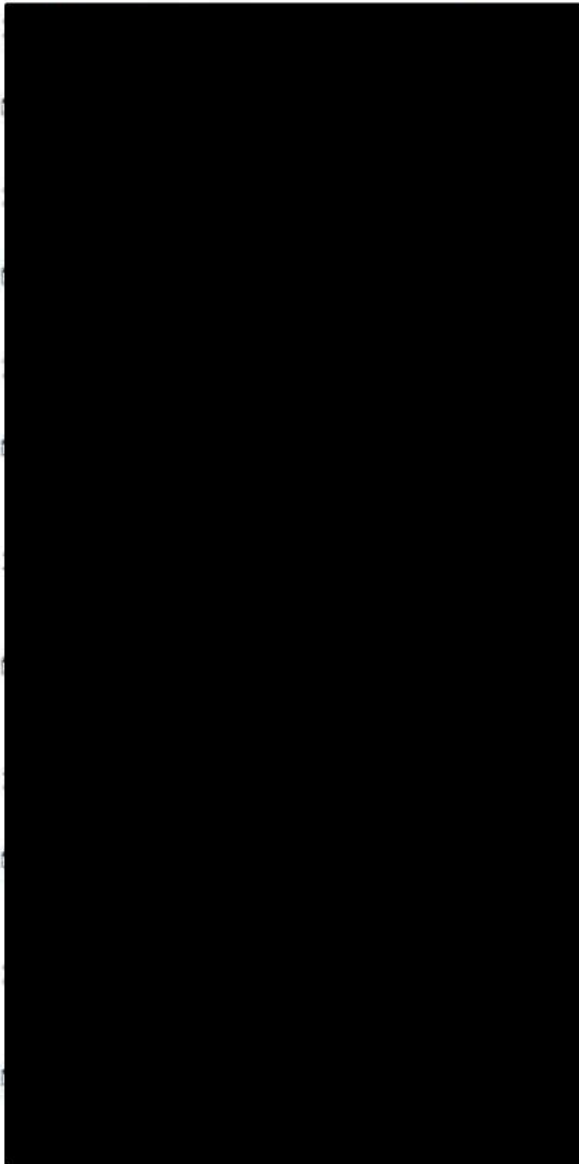


Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/09/2022
Ora: 19:50:30
Numero Pratica: T340543/2022
Pag: 3 - Segue

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTEL VOLTURNO (C291)(CE) Foglio 4 Particella 380 Sub. 1



1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 308369.1/2003 - Pratica n. CE0018214 in atti dal 02/02/2004



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



- **Difformità della situazione reale rispetto a quella catastale**

Non si registrano variazioni essenziali dei dati catastali successive alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Le difformità riscontrate risultano di seguito elencate:

- Il viale d'ingresso è caratterizzato agli estremi da tre gradini e non come la pianta catastale da una scala centrale che immette direttamente all'ingresso principale;
- L'ingresso principale che immette nella sala da pranzo è rientrato rispetto sia la piantina catastale e quella urbanistica;
- Nella camera da letto non vi è il collegamento diretto con il porticato;
- Nella pianta catastale non risulta il ripostiglio a differenza di quella urbanistica e a differenza dello stato di rilievo che è caratterizzata da una scala che immette al piano interrato.

Alla luce delle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno e attraverso la lettura degli atti di provenienza il fabbricato è stato edificato nel 1978, senza regolare Concessione Edilizia, soltanto il 28.03 1986 è stata presentata richiesta di Condono ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 09035.

Il Condono considera una superficie totale di 3 abitazioni, Piano terra sub 1 e Piano Primo sub 2 e sub 3, compresa quella non residenziale per un totale di 179,10 mq.

Rispetto ai grafici di Condono, risultano delle modeste difformità:

- Numero di aperture
- Presenza di un vano con corpo scala di accesso al piano interrato.

In presenza di tali difformità, per il rilascio della Sanatoria ai sensi della L. 47/85 necessita ripristinare lo stato di condono con abbattimento e ricostruzione secondo quanto previsto nei grafici allegati.

Per l'intervento di abbattimento e ripristino si stima un costo di circa **5.500,00 €**

Ne segue un aggiornamento catastale il cui costo è di circa **1.500,00 €.**


PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 32.300,00 (trentadue mila ottocento/00)



PLANIMETRIA CATASTALE ante operam

Data presentazione: 05/11/1985 - Data: 23/09/2022 - n. T341246 - Richiedente: PZZNCL68D10G785A

MOD. 100
 A. 12. 1984. 487



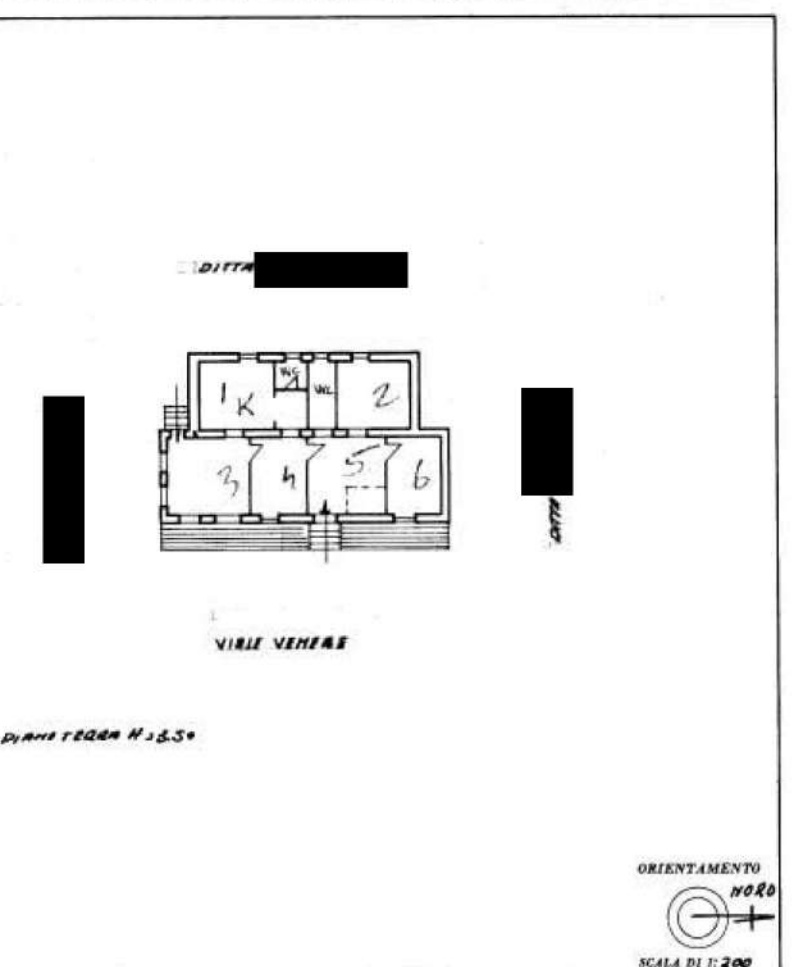
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN ADDEBITO LEGGE 12 APRILE 1984 N. 480

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELVOTURNO VIALE VENEZIA
 Data [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA


DITTA [REDACTED]



VIALE VENEZIA

DITTA TORRE H 18.50

ORIENTAMENTO
NORD



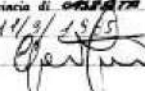
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|------------------|---|
| DATA PROT. N° | <p style="font-size: x-small;">8032</p> <p style="font-size: x-small;">785</p> <p style="font-size: x-small;">25290AA</p> |
|------------------|---|

Completata dal GEN. PARRÒ GAETANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di CASERTA

DATA 11/9/1985
 Firma: 

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/11/1985 - Data: 23/09/2022 - n. T341246 - Richiedente: PZZNCL68D10G785A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

casar 01
 Cassero dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2022 - Comune di CASTELVOTURNO(C291) - < Foglio 4 - Particella 180 - Subaliquota 1 >
 VIA VENEZIA n. 59 PARRÒ T

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica (lotto unico) come indicato dal G.E.

Prospetto sintetico

| | |
|--------------------------|--|
| Lotto | LOTTO UNICO |
| Diritti pignorati | Piena proprietà |
| Diritti reali | Piena proprietà in quota pari ad ½ tra i coniugi in comunione dei beni |
| Unità immobiliare | <p>Abitazione sita in Castel Volturno, località Pescopagano, in Viale P. Canonica snc, traversa F. Brunelleschi, costituita da un piano terra avente una altezza interna di 3,00 m, così distribuito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viale di ingresso di circa 22,50 mq che permette l'accesso all'abitazione attraverso due portoncini uno nella sala da pranzo e uno sotto il porticato nella cucina; - Porticato di 17,30 mq - Sala da pranzo .di 16,10 mq; - 3 Camere da letto di 11,00 mq, 14,08 mq e 11,70 mq; - Wc padronale di circa 5,00 mq; - Wc di servizio di circa 1,50 mq; - Piano interrato di 9,70 mq; - Cucina di circa 22,00 mq.. |
| Confini | <p>L'area di sedime su cui insiste l'immobile confina le particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A nord con le pa.lle 371 • Ad ovest con le p.lle 378 e 379 • A sud con le p.lle 381 e 382 |



| | |
|---------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Ad est con Viale P. Canonica traversa di Via F. Brunelleschi |
| Dati catastali | <p>A nome di OMISSIS e OMISSIS proprietari della quota pari ad 1/2 in comunione di beni dell'unità abitativa sita in Castel Volturmo erroneamente indicate alla Via Venezia, mentre risulta Viale P. Canonica traversa di Via F. Brunelleschi censita al Foglio. 4 p.la 380:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra, Partita 6762 |
| Corrispondenza catastale | <p>Mettendo a confronto il rilievo eseguito con le planimetrie catastali si notano le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il viale d'ingresso è caratterizzato agli estremi da tre gradini e non da una scala centrale che immette direttamente all'ingresso principale; - L'ingresso principale che immette nella sala da pranzo è rientrato e non allineato con il prospetto principale; - Nella camera da letto non vi è il collegamento diretto con il porticato; - Non risulta il ripostiglio. <p>L'aggiornamento catastale ai fini del rilascio del Condonò ai sensi della L. 47/85 prevede un costo di circa <u>1.500,00 €.</u></p> |
| Conformità Urbanistica | <p>Alla luce delle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno e attraverso la lettura degli atti di provenienza il fabbricato è stato edificato nel 1978, senza regolare Concessione Edilizia, soltanto il 28.03 1986 è stata presentata richiesta di Condonò ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 09035.</p> <p>Il Condonò considera una superficie totale di 3 abitazioni compresa quella non residenziale pari a 179,10 mq per.</p> <p>L'oblazione versata e trasmessa in allegato, riguarda l'intera superficie per un totale di € 3.330,114 in £ 6.448.000, compreso interessi per aver effettuato in ritardo di un anno il dovuto versamento. Sono state versate la prima rata di £ 2.149.000, la seconda di £ 2.221.000 e la terza di £ 2.332.000.</p> <p>Quindi per il rilascio del Condonò ai sensi della L.47/85, previo nulla osta della Soprintendenza, resta da versare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Costo di costruzione = Costo base X eventuali incrementi X Sc X Coefficiente di zona <ul style="list-style-type: none"> - Costo base 76,70€/mq X 0,85= 65,20 €/mq - Incrementi = vedi tabella allegata D.M. 10 maggio 1977 = pari a 0 - Sc= Superficie utile+60% Snr - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Ovest - 8,5% |



| | |
|---------------------------|--|
| | <p>(lato mare)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Est – 7% (lato terra) <p>Costo di Costruzione = 65,20€/mq x 123,30 mq x 8,5% = <u>683,33 €</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oneri di urbanizzazione (relative solo al Piano pignorato) = 2,07 €/mc X (125,16x3,00) = 2,07€/mc x 375,48 mc = <u>777,24 €</u> - Danno ambientale = Rendita catastale X 115,50 € X 3% = 415,75 x 115,50 x 3%= <u>1.440,57 €</u> - Diritti di istruttoria = <u>516,00 €</u> <p>E le spese tecniche per l'integrazione della pratica a firma di un tecnico abilitato di <u>2.500,00 €</u>.</p> <p>Rispetto ai grafici di Condono, risultano delle modeste difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numero di aperture - Presenza di un vano con corpo scala di accesso al piano interrato. <p>In presenza di tali difformità, per il rilascio della Sanatoria ai sensi della L. 47/85 necessita ripristinare lo stato di condono con abbattimento e ricostruzione secondo quanto previsto nei grafici allegati.</p> <p>Per l'intervento di abbattimento e ripristino si stima un costo di circa <u>5.500,00 €</u>. Ne segue un aggiornamento catastale il cui costo è di circa <u>1.500,00 €</u>.</p> <p>L'immobile è privo di certificazione degli impianti ai sensi della 37/08, il cui costo relativo ad un adeguamento e rilascio di certificazione di circa <u>€ 3.500,00</u>. Inoltre si da atto che per l'unità abitativa non è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa <u>€ 700,00</u>. Per la regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata si stima una spesa totale di <u>17.117,14 €</u>.</p> |
| <p>Prezzo Base</p> | <p>Il valore stimato dell'immobile è pari a <u>Euro 32.300,00 (trentaduemilaottocento/00)</u>, a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per regolarizzare il bene compreso la demolizione e il rilascio delle varie certificazioni: impianti e APE</p> |

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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



atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5. Situazioni di comproprietà.

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

6. Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



Ricostruzione passaggi di proprietà - provenienza

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è pervenuto **IN PIENA ED INTERA PROPRIETÀ** ai coniugi OMISSIS e OMISSIS in regime di comunione dei beni con atto di acquisto in data 20.12.2006 n. Rep. N. 37845 e Racc. N. 11538.

La data del pignoramento è del 20.08.2021-Verbale di pignoramento del 26.08.2021 n. rep. 7068, per questo motivo la sottoscritta è risalita, attraverso vari passaggi presso la Conservatoria di Caserta, alla data del ventennio antecedente alla data indicata. Come emerso dagli atti in mio possesso il cespite oggetto del pignoramento, deriva da:

- 1) Atto di compravendita del 20.12.2006, rogato dal notaio OMISSIS, notaio in Qualiano ai nn. Rep. N. 37845 e Racc. N. 11538, registrato in Napoli il 28.12.2006 al n. 6270/1T al n. 37846 racc. 11539, i coniugi OMISSIS in regime di comunione dei beni accettano e acquistano la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in Castel Volturno alla Via Venezia e precisamente al **foglio 4 p.IIa 380 sub 1**: - appartamento al piano terra, composto da sette vani catastali, distinto dal subalterno 1, con annessa area corte esclusiva, confinante con area condominiale per due lati e con corpo scala dai Sigg. OMISSIS e OMISSIS ciascuno per le ragioni pari ad un mezzo (1/2) e solidalmente per l'intero.
- 2) Atto di compravendita del 13 marzo 1978 registrato il 23 marzo 1978 al n. 530, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10 aprile 1978 ai nn. 6775/5920. Detto immobile è pervenuto ai coniugi OMISSIS e OMISSIS, per averlo edificato sul suolo acquistato da [REDACTED] nata a [REDACTED] per notaio OMISSIS. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trovava ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c., con garanzia della parte venditrice circa la proprietà e la libertà di quanto venduto da oneri, pesi, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia per l'evizione e danni.

Come da certificato di matrimonio nelle annotazioni, il debitore sig. OMISSIS nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS nata ad [REDACTED] (CE) il [REDACTED].

- **Non ricorrono le ipotesi particolari 2, 3, 4, 6.**

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

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:

1. l'epoca di realizzazione dell'immobile;
2. gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);
3. 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 verificare la regolarità edilizia, la sottoscritta effettuava le dovute richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno, nonchè la richiesta di rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica con indicazione dei vincoli.

Leggittimità Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica con indicazione dei vincoli rilasciato dal Comune di Castel Volturno è emerso



CITTA' DI CASTEL VOLTURNO
(Provincia di Caserta)
Area 5
URBANISTICA DEMANIO E ABUSIVISMO
Sede Comunale Decentrata di Via Mazzini
81030 - Castel Volturno (Ca) P. IVA 01798308618
Tel (0823) 769111
cvolturno@inet.comune.castelvolturno.ca.it

Prot. 66934
Del 11/11/22

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE VINCOLI

- Vista l'istanza in data 24/10/2022 protocollo n° 62083, avanzata dall' Architetto Simona Sisti, quale incaricato dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nel procedimento esecutivo RGE n. 195/2021, diretta al rilascio di certificato di destinazione urbanistica con l' indicazione di eventuali vincoli, relativa all' area, riportata in catasto terreni al Foglio n° 4 Particelle n° 380,
- Visto lo stralcio catastale allegato alla richiesta;
- Visto l'art.30 -come 4° del D.P.R. n° 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Rilevato che nel Comune di Castel Volturno vige il " Perimetro Urbano", adottato dal Consiglio Comunale nell'anno 1972 con Delibera n° 231, in applicazione del combinato disposto dell'art.17 della Legge n° 765/67;
- Vista la normativa regionale vigente nella materia Urbanistica, con particolare riferimento alle leggi Regionali: n° 17 del 20/03/1982, n° 16 del 22/12/2004 e n° 19 del 28/12/2009, come integrate e modificate dalla Legge n° 1 del 05/01/2011;
- Vista la normativa nazionale vigente in materia urbanistica ed in particolare , quella specificatamente prevista dall'art 9 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ;
- Visto lo Statuto del Comune di Castel Volturno ;
- Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo n° 267/2000;
- Visti gli atti in possesso di questo Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale;



CERTIFICA

DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Che ricadendo il predetto terreno "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, l'attività edilizia consentita in tale ambito comunale discende dall'applicazione della normativa di cui alla Legge Regionale n° 17/82 e successive modifiche ed integrazioni nonché da quella di cui all'articolo 9 del DPR n° 380/2001 e s.m.ed integrazioni;
- Che pertanto, all' esterno del Perimetro Urbano "l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc 0,03 per mq di area fabbricabile ; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntiva pari a 0,07 mc/mq. Le superfici coperte dei complessi produttivi, realizzabili all'esterno Perimetro Urbano, non possono superare 1/20 [un ventesimo] dell'area di proprietà.
- 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, i cui elaborati sono consultabili sul sito <https://www.pucastelvoturno.it>.
- Che secondo il P.U.C. adottato con provvedimento 49/21 il predetto terreno ricade nell'ambito Zona B - urbanizzazione recente e consolidata come individuato dalla Tav. 36.H1.1 – Zonizzazione del Territorio;

VINCOLI:

VINCOLO AREA RETROARGINALE - FASCIA R

- Sul terreno suindicato 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.

VINCOLO PAESAGGISTICO

- Che secondo il P.U.C. adottato con provvedimento 49/21 il predetto terreno ricade nell'area di protezione delle qualità paesaggistiche come individuato dalla Tav. 24.D3.1; - vincolo di tutela dei beni immobili di interesse paesistico (DLgs 63/2008 e DM 22/02/1970);
- Vincolo paesaggistico - vincolo di tutela dei beni immobili di interesse paesistico (DLgs 63/2008 e DM 22/02/1970) - vincolo boschivo (L 431/1985 e DLgs 42/2004) come individuato dalla Tav. 29.D.6 – Luoghi per la potenziale rigenerazione insediativa urbana;

VINCOLO SISMICO

- Il disposto di cui alla Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, e al d.P.R. n. 380/2001, norme di cui al Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" - Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" e Sezione II "Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche", in quanto con la Delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 56 del 18/11/2002, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III^a classe del rischio sismico

Il presente Certificato viene rilasciato, a richiesta di parte per uso consentito e previo pagamento dei dovuti diritti di Segreteria come previsto dal Regolamento Comunale.

Il Tecnico Istruttore

Geom. R. Marfella


Il Funzionario Incaricato
Ing. VITTORIO Gaetano

Leggittimità' Edilizia

Alla luce delle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno e attraverso la lettura degli atti di provenienza il fabbricato è stato edificato nel 1978, senza regolare Concessione Edilizia, soltanto il 28.03 1986 è stata presentata richiesta di Condono ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 09035.

Il Condono considera una superficie totale di 3 abitazioni compresa quella non residenziale pari a 179,10 mq per.

L'oblazione versata e trasmessa in allegato, riguarda l'intera superficie per un totale di € 3.330,114 in £ 6.448.000, compreso interessi per aver effettuato in ritardo di un anno il dovuto versamento.

Quindi per il rilascio del Condono ai sensi della L.47/85, previo nulla osta della Soprintendenza, resta da versare:

- **Costo di costruzione** = Costo base X eventuali incrementi X Sc X Coefficiente di zona
 - Costo base 76,70€/mq X 0,85= 65,20 €/mq
 - Incrementi = vedi tabella allegata D.M. 10 maggio 1977 = pari a 0
 - Sc= Superficie utile+60% Snr
 - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Ovest - 8,5% (lato mare)
 - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Est – 7% (lato terra)

Costo di Costruzione = 65,20€/mq x 123,30 mq x 8,5% = **683,33 €**

- **Oneri di urbanizzazione** (relative solo al Piano pignorato) = 2,07 €/mc X (125,16x3,00) = 2,07€/mc x 375,48 mc = **777,24 €**

- **Danno ambientale** = Rendita catastale X 115,50 € X 3% = 415,75 x 115,50 x 3%= **1.440,57 €**
- **Diritti di istruttoria** = **516,00 €**

E le spese tecniche per l'integrazione della pratica a firma di un tecnico abilitato di **2.500,00 €**.

Rispetto ai grafici di Condonò, risultano delle modeste difformità:

- Numero di aperture
- Presenza di un vano con corpo scala di accesso al piano interrato.

In presenza di tali difformità, per il rilascio della Sanatoria ai sensi della L. 47/85 necessita ripristinare lo stato di condono con abbattimento e ricostruzione secondo quanto previsto nei grafici allegati.

Per l'intervento di abbattimento e ripristino si stima un costo di circa **5.500,00 €**. Ne segue un aggiornamento catastale il cui costo è di circa **1.500,00 €**.

L'immobile è privo di certificazione degli impianti ai sensi della 37/08, il cui costo relativo ad un adeguamento e rilascio di certificazione di circa **€ 3.500,00**. Inoltre si da atto che per l'unità abitativa **non è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**. Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 700,00**.

Per la regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata si stima una spesa totale di **17.117,14 €**.

Non esistono ordinanze di demolizione del bene.

QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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.).

L'immobile non risulta occupato ed in stato di abbandono manutentivo.

QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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



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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
 d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
 e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
 f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** si evidenzia che:

- a) **Nota di trascrizione** Registro generale n. 9657 Registro particolare n. 6960 Presentazione n. 42 del 24/03/2011 con ATTO GIUDIZIARIO del 03/02/2011 Numero di repertorio 157, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore OMISSIS Sede CONEGLIANO (TV) Contro OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½ e OMISSIS nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½, immobile sito in Castel Volturmo censito al foglio 4 p.la 380 sub 1: **Estinto** con [REDACTED] il 15.10.2015 procedura Esecuiva RGE 102/2011 motivo – chiusura anticipata ai sebsi della 164 BIS delle disposizioni attuative del Codice di procedura Civile;
- b) non pendono procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c) non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) esistono provvedimenti impositivi di vincoli come da CDU allegato;
- e) il compendio staggito non fa parte di condominio;
- f) non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato



In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita (SEZIONE B) a cura e spese della procedura, si evidenzia che è presente:

- a) **nota di iscrizione nn 253/52 del 03/01/2007 presentazione n. 45** IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 20/12/2006 Numero di repertorio 37846/11539 notaio OMISSIS di Qualiano, a favore di OMISSIS contro OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½ e OMISSIS nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½, abitazione di tipo economico sito in Castel Volturno censito al foglio 4 p.la 380 sub 1 consistenza 7 vani alla Via Venezia snc Piano terra
- b) **Nota di trascrizione** Registro generale n. 9657 Registro particolare n. 6960 Presentazione n. 42 del 24/03/2011 con ATTO GIUDIZIARIO del 03/02/2011 Numero di repertorio 157, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore OMISSIS Sede CONEGLIANO (TV) Contro OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½ e OMISSIS nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½, immobile sito in Castel Volturno censito al foglio 4 p.la 380 sub 1: **Estinto** con Giudice G. Colandrea il 15.10.2015 procedura Esecuiva RGE 102/2011 motivo – chiusura anticipata ai sebsi dellla 164 BIS delle disposizioni attuative del Codice di procedura Civile;
- c) **Nota di trascrizione** Registro generale n. 36480 Registro particolare n. 26584 Presentazione n. 73 del 22/09/2021 atto di pignoramento immobili del 26/08/2021 numero di repertorio 7068 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD sede di Aversa a favore di OMISSIS Sede ROMA (RM) Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½ e OMISSIS nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale OMISSIS per la quota di ½, abitazione di tipo economico sito in Castel Volturno censito al foglio 4 p.la 380 sub 1 consistenza 7 vani alla Via Venezia snc Piano terra
- d) Risultano difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio regolarizzabili con la spesa di 17.117,14 che saranno decurtati dalla stima
- e) Risultano difformità catastali regolarizzabili con la spesa di € 1.500,00 che saranno decurtati dalla stima.

QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PRIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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.

La consistenza immobiliare pignorata non ricade su suolo demaniale e non esistono diritti demaniali di tipo patrimoniale.

QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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.

Sulla base delle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania e del Comune di Castel Volturno, la sottoscritta ha constatato che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Per questo motivo visti gli atti d'ufficio ed, in particolare, secondo quanto riportato sull' Ordinanza del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in Contrada Marina, distinto in Catasto al Foglio 4, particella 3 part. di ettari 2.25.00, Canone annuo di Lire 112,50 in favore di OMISSIS, indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 215, quota n. 4, gruppo A. così come nel Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19 maggio 1963.

Il bene staggito risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico** (non esistente).



CERTIFICATO RILASCIATO DALLA REGIONE CAMPANIA UFFICIO USI CIVICI



Giunta Regionale della Campania
 Direzione Generale per le
 Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
 U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima
 (50.07.18)

All'arch. Simona Sisti
 Via Case sparse, 27/B
 81022 Casagiove (CE)
 p.e.c.: simona.sisti@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta comunicazione sul terreno sito in agro del Comune di Castelvolturno (CE) e distinto in catasto al Foglio 4, Particella 3 part. assegnato con Ordinanza di quotizzazione/ripartizione del 08/02/1933 in favore della ditta [REDACTED] e relativo Provvedimento di affranco canone del 19/06/1963.

In riscontro alla richiesta della S.V. del 09/11/2022, inviata a mezzo p.e.c. in data 11/11/2022, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore nella procedura espropriativa immobiliare n. 195/2021 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, acquisita al nostro Protocollo 2022.0561349 del 14/11/2022, si riporta quanto segue:

VISTI gli atti d'Ufficio e, in particolare, l'Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 relativa al Comune di Castelvolturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, con la quale furono assegnate a n. 244 ditte altrettante quote di terre d'uso civico a titolo enfiteutico; Ordinanza che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

VISTO il Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19/06/1963 che si trova conservato presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

SI COMUNICA

- che dalla suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvolturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933 registrato alla Corte dei Conti il 14 Aprile 1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Marina, distinto in catasto al Foglio 4, Particella 3 part. di Ettari 2,25 00, Canone annuo di Lire 112,50 in favore della ditta [REDACTED] indicato nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 215, quota n. 4, gruppo A.

- che nel suddetto Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 19/06/1963 si può leggere, tra l'altro, che: "(...) **D I C H I A R A** Affrancata dal canone la quota n. 4 del demanio "Marina" del Comune di CASTEL VOLTURNO (Caserta) assegnata, con ordinanza commissariale 8/2/1933 approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.3.1933, alla ditta [REDACTED] il [REDACTED] dell'estensione di Ettari 2,25,00 in catasto al foglio 4 part. 3ip canone annuo di L. 112,50(L...)"

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche telefonicamente, contattando la scrivente U.O.D. (50.07.18).

IL DIRIGENTE
 ad interim della U.O.D. 18
 dr.ssa Flora Della Valle

Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima (50.07.18) - Tel. 081/7966860 - 7967662 - 7966851
 Via G. Porzio - Centro Direzionale, Isola A/6 - 80143, Napoli - pec: uod.500718@pec.regione.campania.it

Regione Campania
 Data: 17/11/2022 10:06:52, PG/2022/0568417



QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

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

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

Non ricorrono le ipotesi particolari 2, 3, 4.

QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

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:

- a) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- b) precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- c) 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.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Bisogna innanzitutto sottolineare che si definisce "Valore di Mercato" l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Calcoliamo in primo luogo il valore – definito nominale - secondo l'OMI con la formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{superficie commerciale} \times \text{quotazione al mq} \times \text{coefficienti di merito}$$

In secondo luogo stabiliremo il più probabile valore di mercato in base a quanto desunto dalle agenzie immobiliari. Una volta effettuata la media tra questi due valori, moltiplicheremo il valore per i coefficienti correttivi che particolarizzano l'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

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

Codice di zona: D10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 340 | 490 | L | 2,1 | 3 | L |



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Scadente | 210 | 300 | L | 1,5 | 2 | L |

Per quanto riguarda la quotazione del patrimonio edilizio ad indirizzo residenziale tipologia abitazione di tipo civile considerando uno stato di conservazione scadente, abbiamo:

Valori O.M.I. al mq min € 210,00 max € 300,00

Si sono presi in considerazione tali valori OMI e non quelli di tipo popolare in quanto l'immobile presenta finiture ed accessori che lo identificano ad una abitazione normale.

Per l'applicazione del Borsino Immobiliare, avendo già calcolato la superficie commerciale ragguagliata, calcoleremo il valore di mercato dell'immobile nella sua totalità, assumendo come valore unitario la media tra i due valori sopra indicati. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

PUNTI DI MERITO

| | | |
|--|--|------|
| UBICAZIONE | | |
| Zona di riferimento | | 1,00 |
| Zona Centrale | | 1,40 |
| Zona Semiperiferica (tra periferia e centro) | | 1,20 |
| Zona Periferica | | 1,00 |
| Zona Degradata | | 0,90 |
| AMBIENTALI | | |
| Ottime | | 1,00 |
| Medie | | 0,95 |
| Scadenti | | 0,90 |
| TECNICO-FUNZIONALI | | |
| Ottime | | 1,20 |
| Buone | | 1,00 |
| Mediocre | | 0,90 |
| Scadenti | | 0,70 |



| TIPOLOGICHE | |
|--|------|
| Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici | 2,00 |
| Villino | 1,40 |
| Fabbricato di tipo civile | 1,25 |
| Fabbricato di tipo economico | 1,05 |
| Fabbricato di tipo popolare | 0,80 |
| Fabbricato tipo Rurale | 0,70 |
| Tipologia di riferimento | 1,00 |
| MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | |
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,90 |
| Degradato | 0,75 |
| ETA' DI COSTRUZIONE | |
| Ristrutturazione totale | 1,00 |
| minore di 6 anni | 1,00 |
| da 6 a 20 anni | 0,90 |
| da 21 a 35 anni | 0,85 |
| da 36 a 50 anni | 0,80 |
| oltre 50 anni | 0,70 |
| TIPOLOGIA STRUTTURALE | |
| Muratura | 1,00 |
| Calcestruzzo Armato | 1,10 |
| SERVIZI NON ORDINARI | |
| Presenti | 1,20 |
| Assenti | 1,00 |
| POSIZIONE | |
| Piano seminterrato | 0,80 |
| Piano terra e rialzato | 0,95 |
| Piano primo senza ascensore | 1,00 |
| Piano secondo senza ascensore | 0,90 |
| Piano terzo senza ascensore | 0,85 |
| Piano quarto e superiori senza ascensore | 0,75 |
| Piano primo con ascensore | 1,00 |
| Piano secondo con ascensore | 0,98 |
| Piano terzo con ascensore | 0,96 |
| Piano quarto e superiori con ascensore | 0,94 |



| | |
|--|------|
| Ultimo piano con ascensore | 1,15 |
| Piano attico con ascensore | 1,20 |
| Disposto su due o più livelli senza ascensore | 0,95 |
| Disposto su due più livelli con ascensore | 1,00 |
| Piano di riferimento | 1,00 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | |
| in possesso al debitore | 1,00 |
| locato con regolare canone di locazione opponibile | 0,95 |
| locato con regolare canone di locazione non opponibile | 1,00 |

Per l'immobile in parola, la scrivente ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

| Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile | | |
|---|------------------------------|---------------|
| Caratteristiche | Valutazione | Coeff. |
| UBICAZIONE | Zona degradata | 0,90 |
| AMBIENTALI | Scadenti | 0,90 |
| TECNICO-FUNZIONALI | Scadenti | 0,70 |
| TIPOLOGICHE | Fabbricato di tipo economico | 1,05 |
| MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | Mediocre | 0,90 |
| ETA' DI COSTRUZIONE | da 36 a 50 anni | 0,80 |
| TIPOLOGIA STRUTTURALE | Mista | 1,10 |
| SERVIZI NON ORDINARI | Assenti | 1,00 |
| POSIZIONE | Piano terra e rialzato | 0,95 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | In possesso al debitore | 1,00 |
| VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO | | 0,930 |

Pertanto

$$Vm/mq = \frac{\text{€}(210,00 + 300,00)}{2} \times 0,930 = \text{€}/mq \text{ 237,15}$$

Il Valore di mercato del bene secondo il suindicato procedimento di stima è pari a:

$$\text{Valore di mercato OMI} = 123,30 \text{ mq} \times 237,15 \text{ €/mq} = 29.240,59 \text{ €}$$

Per quanto riguarda le agenzie immobiliari (idealista o Gabetti), una ricerca condotta in quelle presenti in rete porta ad un valore medio alla vendita pari a 230,00 €/mq, che ci fa ottenere un valore pari a:

$$\text{Valore di mercato A.I.} = 123,30 \text{ mq} \times 230,00 \text{ €/mq} = 28.359,00 \text{ €}$$

$$\text{Media tra valore OMI e valore AI} = 28.799,795 \text{ €}$$

Approssimabile a 28.800,00 €



PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipate di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

In questa sede si considera un importo di locazione medio mensile pari ad €/m 250,00 pertanto il reddito annuo è pari al canone mensile € 250,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 3.000,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I)*=$$

*circa 35%

$$\text{sommano } Bf = Rlt \times 0,65 = € 3.000,00 \times 0,65 = € 1.950,00$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza residenziale del cespite, può essere quantificato in 2,4 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

$$R = 2,4 \%$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V0 = Bf / r = 1.950,00 \times 100 / 2,4 = € 81.250,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 81.250,00

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito € 81.250,00
- valore di mercato per comparazione dei beni € 28.800,00

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso come **UNICO LOTTO** è quindi di:

$$\text{Valore di mercato del bene} = € (81.250,00 + 28.800,00) / 2 = \underline{\underline{€ 55.025,00}}$$

Vanno inoltre detratti tutti i costi presunti stimati e sotto elencati:

| | |
|---|------------|
| Costo di Costruzione | 683,33 € |
| Oneri di urbanizzazione | 777,24 € |
| Danno ambientale | 1.440,57 € |
| Diritti di istruttoria | 516,00 € |
| Costi presunti per Certificati impianti | 3.500,00 € |



| | |
|--|--------------------|
| Costi presunti redazione APE | 700,00 € |
| Costi presunti per aggiornamento catastale | 1.500,00 € |
| Abbattimento e ripristino | 5.500,00 € |
| Consulenza tecnica | 2.500,00 € |
| TOTALE | 17.117,14 € |

Per cui:

valore di mercato del bene – costi presunti = € 55.000,00 - € 17.000,00 = **€ 38.000,00**

Iscritto per nascita in A.P.R.

Primo indirizzo rilevato VIA EPITAFFIO Interno 13

Dal 27/09/1999 in VIA INNAMORATI 100

Dal 22/11/1999 in VICO SIMEONE 13 Interno 2

Dal 29/04/2000 in VIA QUIRINO MAJORANA 9

Dal 23/05/2005 in VIALE DEL LEONE 5 Interno 1 Scala A

Dal 16/05/2007 in VIA ANTICA INNAMORATI 7 CAP 80014

Residente in VIA ANTICA INNAMORATI 7 CAP 80014

La signora OMISSIS ha avuto i seguenti movimenti:

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 14-12-1982 pratica 803 DAL comune di ARZANO

Primo indirizzo rilevato VICO SIMEONE, N. 9

Dal 13-07-1993 in VIALE DEL LEONE Sc. A int. 1

Dal 27-09-1999 in VIA INNAMORATI, N. 100

Dal 22-11-1999 in VICO SIMEONE, N. 13 int. 2

Dal 29-04-2000 in VIA QUIRINO MAJORANA, N. 9

Dal 23-05-2005 in VIALE DEL LEONE, N. 5 Sc. A int. 1

Dal 16-05-2007 in VIA ANTICA INNAMORATI, N. 7

Come da certificato di matrimonio nelle annotazioni, il debitore sig. OMISSIS nato a [redacted] [redacted] risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra OMISSIS nata ad [redacted] il [redacted]

CERTIFICATO STATO CIVILE E RESIDENZA STORICO

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
UFFICIO ANAGRAFE

IL SINDACO

In base alla consultazione di questo Registro di Popolazione

CERTIFICA

Chè il Sig. [redacted]

Atto Atti 37 Parte I Serie A Volume Ufficio 0077 Anno 1979 Comune GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto per nascita in A.P.R.

Primo indirizzo rilevato VIA EPITAFFIO Interno 13

Dal 27/09/1999 in VIA INNAMORATI 100

Dal 22/11/1999 in VICO SIMEONE 13 Interno 2

Dal 29/04/2000 in VIA QUIRINO MAJORANA 9

Dal 23/05/2005 in VIALE DEL LEONE 5 Interno 1 Scala A

Dal 16/05/2007 in VIA ANTICA INNAMORATI 7 CAP 80014

Residente in VIA ANTICA INNAMORATI 7 CAP 80014

Giugliano in Campania, 17/05/2022

IL SINDACO
[redacted]

Il Sindaco
[redacted]

Comune di Giugliano in Campania
Città Metropolitana di Napoli

IL SINDACO

In base alla consultazione dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA

Atto n° 848 P. Prima S. A anno 1980 del Comune di ARZANO

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Immigrazione (da comune non subentrato) in data 14-12-1982 pratica 803 DAL comune di ARZANO

Primo indirizzo rilevato VICO SIMEONE, N. 9

Dal 13-07-1993 in VIALE DEL LEONE Sc. A int. 1

Dal 27-09-1999 in VIA INNAMORATI, N. 100

Dal 22-11-1999 in VICO SIMEONE, N. 13 int. 2

Dal 29-04-2000 in VIA QUIRINO MAJORANA, N. 9

Dal 23-05-2005 in VIALE DEL LEONE, N. 5 Sc. A int. 1

Dal 16-05-2007 in VIA ANTICA INNAMORATI, N. 7

GIUGLIANO IN CAMPANIA, 17/05/2022

Il Sindaco
[redacted]

Città di Giugliano in Campania
UFFICIO DELLO STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO

Atto Num 39 - Parte 2 - Serie A - Anno 1980 - GIUGLIANO IN CAMPANIA - NA

Dal rogito degli Atti 0 Matrimoniali n. 424 in data 27/05/1980

Il presente estratto non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi.

D.P.R. 26/10/1972 N. 842 modificato per D.P.R. 30/12/1962 N. 909

GIUGLIANO IN CAMPANIA, 17/05/2022

L'Ufficio dello Stato Civile
Responsabile del Servizio
[redacted]

Il presente certificato ha validità di 60 (sessanta) giorni dalla data di emissione - art. 45 D.P.R. 26/10/1972. Dichiaro che la sottoscrizione contenuta nel presente certificato è stata fatta in conformità della data del matrimonio.

RIEPILOGO

Circa le autorizzazioni disposte dal G. E. in favore dell'esperto stimatore, la scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Caserta, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Circa gli obblighi disposti dal G. E. a carico dell'esperto stimatore, lo scrivente rappresenta che:

- ha fornito risposta separata a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico;
- il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al controllo preliminare, è stato correttamente depositato entro 30 giorni dalla data di accettazione dell'incarico;
- ha redatto la relazione di stima su un unico fascicolo, poiché, in base al compendio pignorato, si è disposta la formazione di un lotto unico;
- ha allegato alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, copia dell'atto di provenienza del bene;
- ha depositato telematicamente una copia della relazione che contiene una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato Word (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Specifiche tecniche documenti digitali perizia" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;
- ha allegato in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta elettronica certificata, e ha allegato all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- ha redatto in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di



tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi;

- ha richiesto altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore precedente di comunicare i seguenti dati: ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento. L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.



RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

Località Pescopagano - Castel Volturno (CE) Viale P. Canonica snc

LOTTO UNICO

Il bene deve essere posto in vendita in **UNICO LOTTO**, la relativa descrizione è la seguente:

Verrà indicata l'esatta ubicazione dell'immobile secondo quanto rilevato a seguito di tutti gli accertamenti e difficoltà del caso.

Piena proprietà di Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Castel Volturno (CE), viale P. Canonica, Parco Venere traversa di Via F. Brunelleschi, Censita al foglio 4, p. IIa 380:

- 1. sub 1, categoria A3, vani 7, totale 128 mq escluso aree scoperte 122 mq, rendita catastale 415.75 Piano Terra, Partita 6762**

Situato in località Bagnara Pescopagano destra Volturno, fa parte di un complesso residenziale denominato "Parco Venere", distante dal mare circa 400 m, il contesto abitativo in cui è inserito risulta di modesta entità, caratterizzato da villette su uno o due livelli delimitate da recinzione e corte pertinenziale.

La tipologia costruttiva è quella di una "casa isolata" con corte di pertinenza.

L'area di sedime su cui insiste l'immobile confina a:

- nord con la p.lla 371
- ovest con le p.lle 378 e 379
- sud con le p.lle 381 e 382
- est con Viale P. Canonica traversa di Via F. Brunelleschi

L'accesso all'abitazione avviene attraverso due cancelli pedonali in ferro su un vialetto di ingresso di proprietà esclusiva, o anche attraverso la corte condominiale il cui accesso avviene grazie due cancelli carrabili sempre in ferro. Tutti gli accessi si trovano sul Viale P. Canonica, all'interno del Parco Venere. L'edificazione risale al 1978 su suolo libero senza alcuna autorizzazione comunale.

L'intero corpo è così costituito:

- piano terra di Proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
- piano primo di proprietà aliena.

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso un portoncino interamente in legno. L'ingresso immette nella sala da pranzo di circa 16,00 mq, collegata direttamente alle tre camere da letto di circa 11,00 e 14,00 mq ed un wc di 5,00 mq. A sua volta la cucina attraverso due bussole permette l'accesso ad un secondo wc di circa 1,30 mq ed un vano di ingresso al piano interrato di circa 9,70 mq, la cui scala di collegamento, interamente in cemento e pareti con arriccio, si differenzia dal resto dell'abitazione caratterizzata da pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro. La pavimentazione presente risulta in ceramica tipica degli anni 70/80, le porte interne sono in legno di colore scuro, gli infissi esterni sono anch'essi in legno di colore scuro. L'abitazione si presenta in stato manutentivo mediocre.

Alla luce delle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno e attraverso la lettura degli atti di provenienza, è stata presentata istanza di Condono il 28.03 1986 ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n. 09035. Secondo quanto rappresentato sui grafici risultano delle difformità e per tale ragione affinché venga rilasciato necessita un ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto descritto sul Condono.

La Sanatoria considera una superficie totale di 3 abitazioni, Piano Terra sub 1 e Piano Primo sub 2 e 3



compresa superficie non residenziale per un totale di 179,10 mq.

L'oblazione versata e trasmessa in allegato, riguarda appunto l'intera superficie ed è di € 3.330,114 in £ 6.448.000, compreso interessi per aver effettuato in ritardo di un anno il dovuto versamento.

Quindi per il rilascio del Condono ai sensi della L.47/85, previo nulla osta della Soprintendenza, resta da versare, relativamente al sub 1:

- **Costo di costruzione** = Costo base X eventuali incrementi X Sc X Coefficiente di zona
 - Costo base 76,70€/mq X 0,85= 65,20 €/mq
 - Incrementi = vedi tabella allegata D.M. 10 maggio 1977 = pari a 0
 - Sc= Superficie utile+60% Snr
 - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Ovest - 8,5% (lato mare)
 - Coefficiente di Zona = Asse Domitiana ad Est – 7% (lato terra)
- **Costo di Costruzione** = 65,20€/mq x 123,30 mq x 8,5% = **683,33 €**
- **Oneri di urbanizzazione** (relative solo al Piano pignorato) = 2,07 €/mc X (125,16x3,00) = 2,07€/mc x 375,48 mc = **777,24 €**
- **Danno ambientale** = Rendita catastale X 115,50 € X 3% = 415,75 x 115,50 x 3%= **1.440,57 €**
- **Diritti di istruttoria** = **516,00 €**
- **Spese tecniche** = **2.500,00 €.**
- **Aabbattimento e ripristino** = **5.500,00 €.**
- **Aggiornamento catastale** = **1.500,00 €.**
- **Certificazione impianti ai sensi della 37/08** = **3.500,00.**
- **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** = **€ 700,00.**

Per la regolarizzazione della difformità urbanistica riscontrata si stima una spesa totale di **17.117,14 €.**

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 32.300,00 (trentaduemilaottocento/00)



DATI PER LA FATTURAZIONE

Intestazione fattura

Creditore procedente: OMISSIS

Sede: **Via Curtatone n. 3 ROMA**

Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 14535321005.

Codice univoco OMISSIS

Numero Identificativo Pratica Ndg: **NDG 3348691**

Riferimenti pratica: OMISSIS / OMISSIS

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere-

G.E. Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE - RGE 195/2021

Numero interno contratto di mutuo: **contratto di mutuo fondiario del 20.12.2006 rep. 37846 racc. 11539**

Spedizione fattura:



ALLEGATI**Allegato 1 - ISPEZIONI IPOTECARIE****Allegato 2 - ELABORATI GRAFICI**

1. Planimetria Catastale
2. Pianta Catastale
3. Stato di fatto rilevato
4. Stralcio di mappa catastale con individuazione immobile - F. 4 P.IIa 380

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

1. Visura attuale per immobile – Comune di Castel Volturno N.C.E.U. F. 4 P.IIa 380 sub 1
2. Visura storica per immobile –Comune di Castel Volturno N.C.E.U. F. 4 P.IIa 380 sub 1
3. Microfilm all'impianto

Allegato 4 - PROVENIENZA

1. Atto di acquisto Piccolo/Di leva del 13/03/1978 ai NN. 6775/5920
2. Atto di acquisto [REDACTED] del 20/12/2006 Numero di repertorio 37845/11538

Allegato 5 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

1. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UU.TT. di Castel Volturno (CE)
2. Richiesta di Condonò ai sensi della Legge 47/85

Allegato 6 – ANAGRAFE E STATO CIVILE

1. Certificato di residenza storico
2. Stato Civile

Allegato 7 – REGIONE CAMPANIA USI CIVICI

1. Certificato USI CIVICI

Allegato 8 – VERBALI

2. Verbale del 27 settembre 2022
3. Verbale del 15 novembre 2022
4. Verbale del 3 dicembre 2022



CONCLUSIONI

La scrivente arch. Simona SISTI, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa G. VECCHIONE con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessario.

L'Esperto Stimatore

Firma digitale arch Simona SISTI

