

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 159/2020 R.G.E.

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A. (già UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. N.Q.)

Contro: OMISSIS

RELAZIONE TECNICA

[LOTTO UNICO]

LOTTO UNICO: Porzioni di fabbrica: **Alloggio (P3) con annesso deposito/terrazzo (P4)**, Comune di Castel Volturno (CE), via N. Paganini n.28 (già via Bologna), NCEU Fig. 49, P.IIa 214, sub 9/Alloggio, cat. A/2 e sub 10/Deposito, cat. C/2.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e MAPPA CATASTALE
(evidente l'assenza di restituzione grafica del fabbricato contenente i cespiti pignorati)

RELAZIONE RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATI SPECIFICA ONORARIO E SPESE

G.E.: Dott.ssa **ELMELINDA MERCURIO**

Prossima Udiienza: 13 Gennaio 2022

Data Elaborato: 07 Dicembre 2021

Esperta Stimatrice: Arch. **ERMINIA PEPE**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RELAZIONE TECNICA



Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n.159/2020**, promossa da **INTESA SANPAOLO S.p.A.** già UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA N.Q. (in forma abbreviata "UBI BANCA S.P.A."), con sede legale in Bergamo, alla Piazza Vittorio Veneto n.8, nella qualità di procuratore della "24-7 Finance S.r.l.", rappresentata e difesa dalla "CAPRINO & LAWYERS S.T.A." e, in specifico, dall'Avv. Gaetano Caprino, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Antonio Treppiccione del Foro di S. Maria Capua Vetere (CE), con studio ivi alla via F. Lignano n.19, **contro OMISSIS**, tramite PEC in data 29/04/2021 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, con provvedimento del 28/04/2021, di stimare il bene oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 02/05/2021. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'Avv. Assunta Raimondo, con la quale ho effettuato il primo accesso.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte - sia presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (Servizio di Pubblicità Immobiliare/Agenzia del Territorio), sia (congiuntamente alla Custode Giudiziaria) presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Giugliano in Campania (Na) e del Comune di Orvieto (TR), al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.) - non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 17/11/2020, notaio dott. Antonio Trotta in Pavia (PV), depositata contestualmente nel fascicolo telematico. Tale certificazione in riferimento alle trascrizioni risale all'Atto di Compravendita del 22/02/1991, già avente carattere traslativo-derivativo e natura di atto *inter vivos*, in quanto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 16/09/2020 ai nn. RG 25998/RP 19657. Pertanto, si può affermare che vi è la corretta continuità nelle trascrizioni, come richiesta dal G.E. Quindi, sulla base di tali dati, la scrivente esperta ha depositato telematicamente in data 16/05/2021 il suddetto "Modulo".

– **In data 14 Maggio 2021 alle ore 16,00 si è dato luogo al primo accesso [All.1a]**, unitamente alla Custode Giudiziaria nominata, Avv. Assunta Raimondo, presso i cespiti pignorati, così come identificati catastalmente anche nell'atto di pignoramento immobiliare, **porzioni immobiliari corrispondenti a un Alloggio (P3/sub 9) con**



annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), accessibili tramite ingresso e parti comuni da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE). Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso [All.1a], che oltre la scrivente Esperta ed il Custode giudiziario, in tale data è risultato presente solo il Sig. OMISSIS, proprietario e debitore esecutato delle succitate unità immobiliari, oggetto di stima. A tal punto, si è dato luogo alle operazioni di rito, ossia ad accurati rilievi metrici e fotografici. L'insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 17,30 circa.

– In data 02 Dicembre 2021 alle ore 15,30 si è dato luogo al secondo accesso [All.1a/bis], unitamente alla Custode Giudiziaria nominata, Avv. Assunta Raimondo, presso i cespiti pignorati, così come già precedentemente identificati, nello specifico per prendere visione dei vani nell'androne e nel sottoscala ed anche per ulteriori operazioni di controllo inerenti alla manutenzione dei cespiti oggetto di stima, sempre procedendo con accurati rilievi fotografici e metrici. L'insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 16,20 circa.

A seguire, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed Uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

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

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà, in ditta OMISSIS dei seguenti immobili pignorati, **porzioni immobiliari corrispondenti a un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10)**, accessibili tramite doppio ingresso (pedonale e carrabile), nonché parti comuni, da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE), **identificati in visura al [All.2b/2c]:**

- **NCEU Comune di Castel Volturno-CE, Fg. 49, P.IIa 214, sub 9/Alloggio, cat. A/2, Classe 2, vani 9, Sup. Cat. mq 208,00 (totale escluse aree scoperte mq 199), P3, rendita € 464,81.**



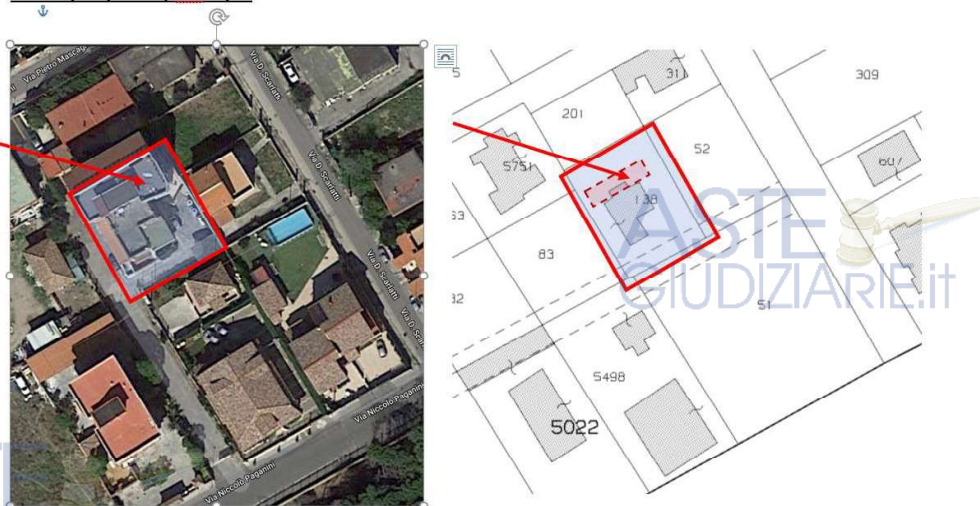
- **NCEU Comune di Castel Volturno-CE, Fig. 49, P.Ila 214, sub 10/Sottotetto-Deposito, cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 108,00, Sup. Cat. mq 36,00, P4, rendita € 239,84.**

N.B.: Sullo stralcio del Foglio di Mappa n.49 (C.T.) la particella corrispondente al lotto di terreno è la **P.Ila 138 e, quindi, non la P.Ila 214 (C.F.) sopra indicata, motivo per cui si premette che non vi è allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Urbano.**

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale, infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché negli atti traslativi di provenienza. Né tanto meno sono state riscontrate difformità sostanziali tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile, ad eccezione di lievi difformità principalmente inerenti alle tramezzature interne ed alla trasformazione delle aperture nel piano superiore. Per eventuali dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Data la tipologia e la consistenza degli immobili la sottoscritta ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, corrispondente ad un **Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10)**, prospiciente a sud in parte su area comune ed in parte su viale Chopin, ad est confinante con adiacente fabbricato (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (C.T., p.Ila 138), a nord prospiciente su area comune a confine con p.Ila 52/altra ditta e a ovest prospiciente su area comune a confine con p.Ila 201/altra ditta. Il tutto salvo se altri [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e].

LOTTO UNICO: Porzioni di fabbrica: Alloggio (P3) con annesso deposito/terrazzo (P4), Comune di Castel Volturno (CE), via N. Paganini n.28 (già via Bologna), NCEU Fig. 49, P.Ila 214, sub 9/Alloggio, cat. A/2 e sub 10/Deposito, cat. C/2.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e MAPPA CATASTALE
(evidente l'assenza di restituzione grafica del fabbricato contenente i cespiti pignorati)



Ai fini della esatta individuazione dell'immobile è stato effettuato il confronto tra lo stralcio del foglio di mappa catastale e lo stralcio di Google Maps [All.2e].

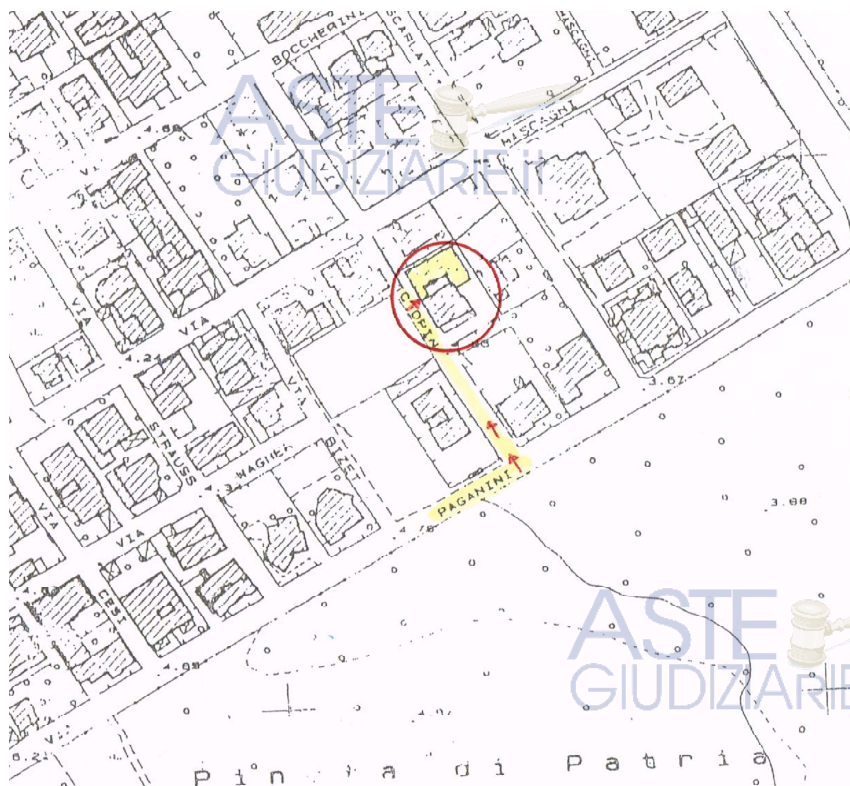
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto di vendita così formato:

• **Ubicazione, Accessi, Tipologia**

I cespiti corrispondono ad un **Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10)**, ubicati in un'area intensamente edificata a vocazione turistico-residenziale del Comune di Castel Volturno (CE), accessibili da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE) [All.2d].

Comune di Castel Volturno (CE), via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), stralcio Aerofotogrammetria, scala 1:2000.



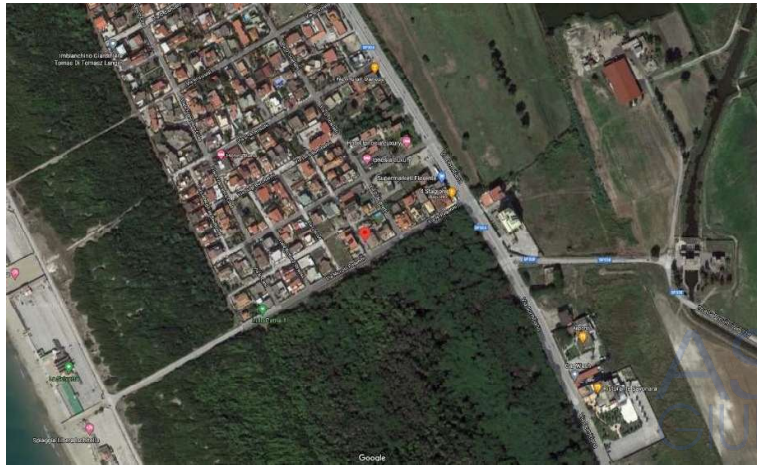
Nello specifico, allo smonto della rampa scala comune al P.3, dove peraltro è stato apposto un cancello in ferro che ha “privatizzato” l'area del ballatoio comune, sul fondo, è il portoncino d'ingresso all'appartamento (sub 9/int.7), che introduce direttamente in un ampio vano adibito contestualmente a cucina, sala da pranzo e



salone, il tutto collegato, tramite un disimpegno a “T”, alla zona notte/studio che consta di tre camere da letto, delle quali una con cabina armadio, due bagni ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente aerati ed illuminati per mezzo di balconi e/o finestre, che circondano l’appartamento perimetralmente. Ritornando nella zona d’ingresso, per il tramite di una rampa scala interna all’alloggio si raggiunge il locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), composto da un unico ampio vano rettangolare diviso in zona giorno, disimpegno e zona lavanderia. Anche in tal caso, l’ambiente è direttamente illuminato e aerato da finestre, nonché dalla porta di accesso al terrazzo di pertinenza esclusiva che perimetra su tre lati il Sottotetto/Deposito. Inoltre, lungo il lato ovest del terrazzo si riscontra una interruzione determinata dalla presenza di un cavedio, coperto da lastre modulari in vetro. Da ultimo, rispettivamente nell’androne e nel sottoscala, come da Atto di Compravendita del 22/02/1991 [All.3a], si è riscontrata la presenza di due vani adibiti a deposito, non fruibili, poiché stracolmi di oggetti e materiale depositato, nel possesso esclusivo del debitore esecutato [Tav.1; Rilievo fotografico].

- **Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

L’intera area in cui è allocato il cespite ricade urbanisticamente nel “Perimetro Urbano” (adottato dal Consiglio Comunale nell’anno 1972 con Delibera n.231, in applicazione del combinato disposto dell’art.17 della Legge n.765/06.08.1967; inoltre, in data 17/06/2021 la Giunta Comunale con provvedimento n.49 ha adottato il PUC



(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; tra l’altro l’area ove sorgono le citate

unità immobiliari ricade nell’ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D. Lgs. N.42/04 e ss. mm. ii., nonché risulta anche la presenza di altre condizioni vincolistiche.

Pertanto, all’interno di tale ambito è vietato qualsiasi intervento edilizio ad eccezione delle opere di “*manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro statico funzionale*”



e conservativo”, di cui alla descrizione dell’art.31 della Legge n.457/78, successivamente codificata ed assorbita dal dettato dell’art.31 del D.P.R. n. 380/2001 e sue mm.ii. Sostanzialmente, tale area corrisponde alla fascia di edificazione sul litorale Domitio del Comune di Castel Volturno (CE), preminentemente a vocazione turistica e, in quanto tale, con presenza di servizi e attività commerciali frequentemente funzionanti solo per alcuni mesi all’anno, specificatamente durante la stagione estiva. Motivo per cui, per il resto dell’anno bisogna spostarsi e affidarsi alla attività presenti nel centro urbano più all’interno. L’intera zona è edificata in maniera intensiva lungo il litorale, con tipologie analoghe a quella in oggetto oppure con villette a soluzioni uni/bifamiliari, alle quali si alternano appezzamenti di terreno e, in particolare, un’ampia area a pineta che divide l’edificazione in due fasce parallele al mare. L’arteria principale di collegamento è rappresentata dalla S.S. Domitiana, a sua volta ben collegata con altre diramazioni stradali, che conducono verso i gli altri principali centri urbani di tale porzione di territorio, come Mondragone, Cellole (Baia Domitia) e Sessa Aurunca.

- **Pertinenze ed accessori**

I cespiti pignorati (P3/sub 9 – P4/sub 10) presentano come pertinenze esclusive: la rampa scala interna di collegamento tra le due unità immobiliari; il terrazzo esterno che circonda su tre lati (nord, ovest e sud) il cespite Deposito/Copertura (sub 10) e, da ultimo, al piano terra, i due vani adibiti a deposito, ubicati tra androne e sottoscala.

Al riguardo, si riporta testualmente quanto descritto nell’**Atto di Compravendita del 22/02/1991 [All.3a]**, relativo all’acquisto dei cespiti, ora oggetto di stima e pignoramento, da cui: «(...) Sono annessi e vengono con quest’atto venduti i due sottoscala nell’androne del fabbricato in oggetto, al piano terra, di circa mq.7 ciascuno, privi di rappresentazione catastale propria perché improduttivi di reddito (...)». Motivo per cui entrambi i suddetti vani vanno considerati come pertinenze esclusive annesse ai cespiti pignorati.

- **Esposizione**

Entrambi i cespiti pignorati (P3/sub 9 – P4/sub 10) sono liberi su ogni fronte per cui, come già precisato, tutti i vani sono direttamente aerati ed illuminati tramite finestre, e/o balconi che prospettano sul viale d’accesso, sull’area esterna comune, sia sul terrazzo di pertinenza esclusiva. Pertanto, illuminazione e aerazione sono più che sufficienti.



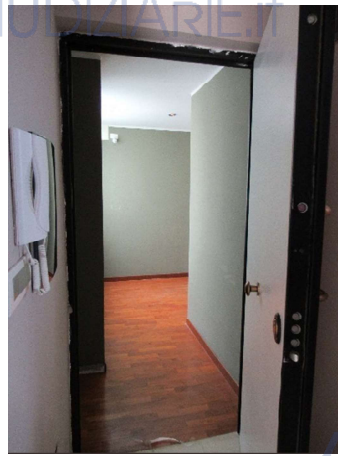
- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.49 del Comune di Castel Volturno (C.T., p.IIa 138), nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si ribadisce che l'Alloggio (P3/sub 9) con annesso Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), risulta prospiciente a sud in parte su area comune ed in parte su viale Chopin, ad est confinante con adiacente fabbricato (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (C.T., p.IIa 138), a nord prospiciente su area comune a confine con p.IIa 52/altra ditta e a ovest prospiciente su area comune a confine con p.IIa 201/altra ditta. Il tutto salvo se altri [All.ti 2a/2b/2c; Tav.1].

- **Distribuzione funzionale, Superficie ed Altezza interna utile.**

Il Lotto Unico, corrisponde ad un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), accessibili tramite ingresso e parti comuni da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE) [All.ti 2a/2b/2c].

Nello specifico, allo smonto della rampa scala comune al P.3, dove peraltro è stato



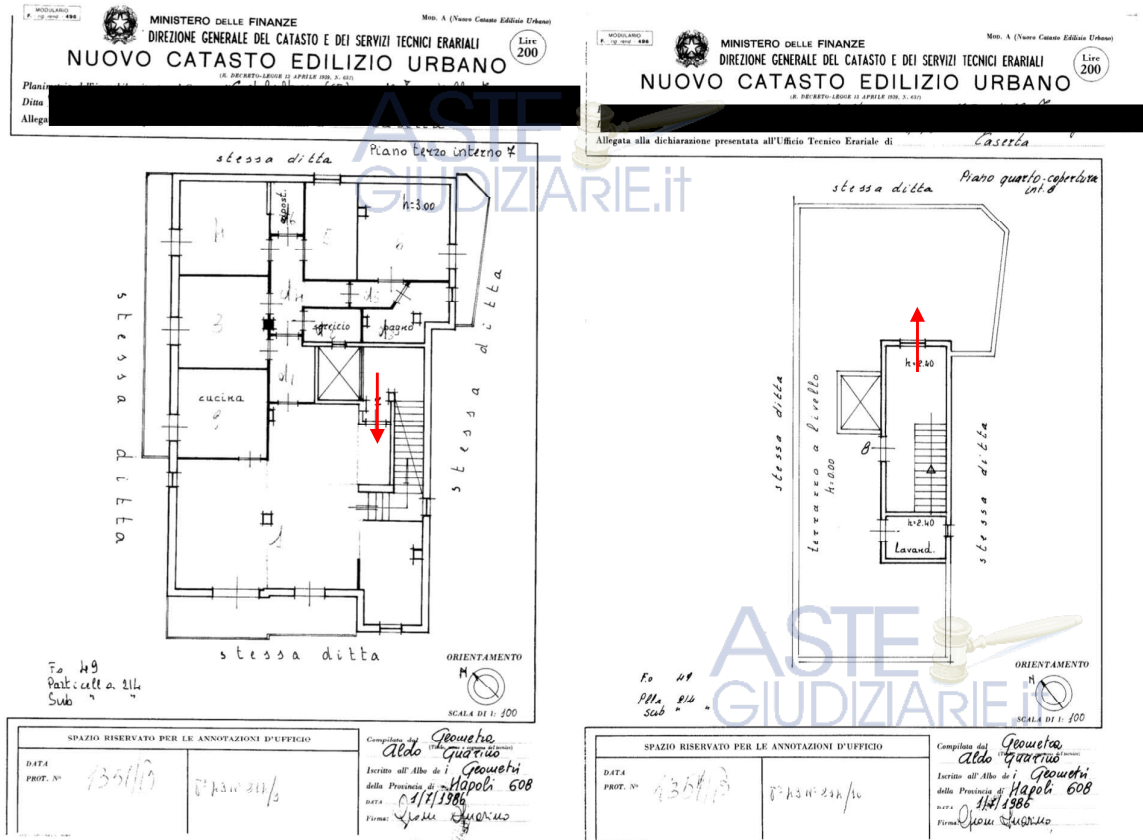
apposto un cancello in ferro che ha “privatizzato” l’area del ballatoio comune, sul fondo, è il portoncino d’ingresso all’appartamento (sub 9/int.7), che introduce direttamente in un ampio vano controsoffittato

(Hint.=m.3,00), adibito contestualmente a cucina, sala da pranzo e salone, il tutto collegato, tramite un disimpegno a “T”, alla zona notte/studio (Hint.=m.3,00; Hmin=m.2,40-Hmax=m.3,00), che consta di tre camere da letto, delle quali una con cabina armadio, due bagni ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente aerati ed illuminati per mezzo di balconi (21,00 mq) e/o finestre, che circondano l’appartamento perimetralmente. Il P3/sub 9 ha una Superficie interna utile pari a mq 182,00. Ritornando nella zona d’ingresso, per il



tramite della rampa scala interna all'alloggio si raggiunge il locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), composto da un unico ampio vano rettangolare (Hmin=m.2,40-Hmax=m.2,90) diviso in zona giorno, disimpegno e zona lavanderia. Anche in tal caso, l'ambiente è direttamente illuminato e aerato da finestre, nonché dalla porta di accesso al terrazzo (114,00 mq) di pertinenza esclusiva che perimetra su tre lati il locale Deposito/Copertura. Inoltre, lungo il lato ovest del terrazzo si riscontra una interruzione determinata dalla presenza di un cavedio (4,00 mq), coperto da lastre modulari in vetro. Il P4/sub 10 ha una Superficie interna utile pari a mq 19,00. Da ultimo, al PT, nell'androne e nel sottoscala, risultano annessi, ad entrambi i succitati beni, due vani deposito che, nel complesso, hanno una Superficie interna utile pari a mq 12,00. Pertanto, nell'insieme, il Lotto unico ha una Superficie interna utile pari a mq 350,00 [All.2b/Tav.1/Rilievo fotografico].

PLANIMETRIE CATASTALI (sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi)



• **Calcolo Superfici Commerciali**

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze, patii, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10%. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 245,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup.lorda	Coeff.pond.	Sup. Comm.
P3	Alloggio	182,00 mq	203,00 mq	100 %	203,00 mq
	Balconi	21,00 mq	21,00 mq	30 %	6,30 mq
Superficie complessiva (P3)		203,00 mq	224,00 mq	/	209,30 mq
P4	Deposito/Copertura	19,00 mq	24,00 mq	50%	12,00 mq
	Terrazzo	114,00 mq	114,00 mq	30 %+10%	16,40 mq
	Cavedio Lucernario	4,00 mq	4,00 mq	30 %	1,20 mq
Superficie complessiva (P4)		137,00 mq	142,00 mq	/	29,60 mq
PT	Androne/Sottoscala: n.2 vani deposito	10,00 mq	12,00 mq	50%	6,00 mq
Superficie complessiva (PT)		10,00 mq	12,00 mq	/	6,00 mq
Superficie (P3/P4/PT) TOTALE		350,00 mq	378,00 mq	/	244,90 mq



Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [Tav.1] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

• **Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne**

Esternamente l'intero fabbricato, contenente i cespiti oggetto di stima, si presenta si



presenta intonacato e tinteggiato, in condizioni di manutenzione mediocre, mentre le aree esterne comuni evidenziano una condizione di disordine, incuria

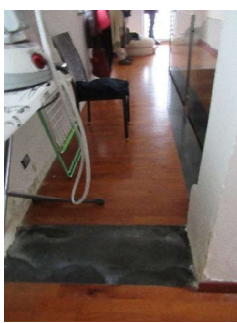
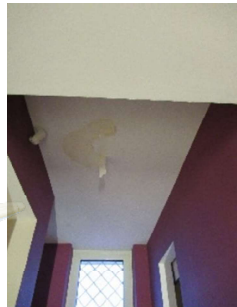
e ammaloramento, cancello carrabile con tinteggiatura scrostata, muri sbullettati e scrostati, viali con pavimentazione sconnessa e, lungo i bordi, presenza di vegetazione spontanea.



Al contrario, i cespiti oggetto di stima presentano nell'insieme una condizione più che discreta, in particolare per le tipologie di finitura, considerato l'intervento di manutenzione straordinaria effettuato all'incirca nel 2001 (dichiarazione del proprietario, nonché debitore esecutato). Come già precisato, l'ultima rampa condominiale con gradini rivestiti in marmo smonta sul ballatoio pavimentato con parquet, dove sul fondo è il portoncino d'accesso blindato all'alloggio del P3/sub 9, rifinito su ambo i lati con pannelli in legno. Gli altri serramenti esterni sono in alluminio elettroverniciato bianco con vetro camera, oscurati da tapparelle e con presenza di zanzariere. Le porte interne, con prevalente tipologia a battente, sono in legno semplice di colore chiaro. La pavimentazione, nella zona giorno, è in battuto di cemento per interni di colore omogeneo chiaro; invece, nella zona notte, la pavimentazione è in parquet; nei bagni e nell'angolo cottura dell'*open space* si riscontrano soluzioni parziali con rivestimenti in ceramica smaltata, coordinati per geometria e colore. Le pareti delle camere sono tinteggiate con tonalità differenti. Per la gran parte dell'alloggio si riscontra la presenza di controsoffittatura con elementi d'illuminazione incassati. La scala interna presenta gradini rivestiti in marmo e balastra di protezione realizzata con struttura in alluminio e lastre di vetro satinato. Da ultimo, per il balcone della zona giorno (lato strada) si riscontra la pavimentazione originaria in grés ceramico chiaro e ringhiera in ferro (ammalorata), mentre per i balconi della zona notte la pavimentazione è di recente sostituzione in ceramica scura (effetto lavico) con parapetto murario, entrambe idonee per gli esterni.



N.B.: In aggiunta e in particolare a far seguito al secondo accesso (02.12.2021), si è riscontrata la presenza di evidenti macchie d'umidità, muffe ed efflorescenze saline



con conseguente ammaloramento e sbullettatura di porzioni di tinteggiatura e di intonaco su varie porzioni di parete e pavimentazione in entrambi i cespiti. In particolare, nel locale Deposito/Copertura (sub 10) sia in corrispondenza della soglia di marmo che separa la zona giorno dal vano lavanderia sia, parzialmente, lungo il bordo inferiore della parete perimetrale adiacente al terrazzo; mentre nell'alloggio (sub 9) sia nel solaio soprastante la rampa scala interna, sia lungo il bordo superiore della doccia nel bagno di servizio (solo qualche macchia),

nonché nell'angolo relax/palestra della zona giorno. Tra l'altro, proprio in corrispondenza di tale angolo si nota la presenza di acqua sul pavimento, derivante forse proprio da tale perdita riscontrata nella controsoffittatura del solaio

soprastante. In sostanza, l'insieme dei danni evidenziati si ipotizza che derivino sia da problemi di umidità di risalita causati da pioggia battente sulle pareti di tombagnatura perimetrali, sia da infiltrazioni di acqua che si vengono a determinare per probabili lesioni o deterioramenti della guaina impermeabilizzante, sottostante al pavimento di copertura del terrazzo. Inoltre, sempre per le stesse ragioni, analoghe macchie ed ammaloramenti si riscontrano anche nell'intradosso del terrazzo in corrispondenza dell'angolo del balcone relativo alla zona notte dell'alloggio. Tuttavia, si può restare soltanto nel campo delle ipotesi, poiché si ritiene opportuno precisare che, da quanto riscontrato soltanto in sede di secondo accesso - a causa degli abbondanti fenomeni piovosi intercorsi dalla fine dell'estate fino ad oggi (quindi post primo accesso) - attraverso rilievi fotografici e un'osservazione visiva limitata alle superfici esterne, non si sono rinvenuti evidenti problemi, quali rotture, sollevamento di piastrelle o quant'altro; motivo per cui per un corretto accertamento risulterebbe necessario procedere con più accurate indagini adatte allo scopo o con strumentazioni specifiche. Al riguardo, inoltre, è stato richiesto al proprietario, nonché debitore esecutato, ad



evitare un peggioramento della condizione, di procedere urgentemente con un intervento manutentivo ordinario al fine di risolvere tali problematiche.

• ***Caratteristiche strutturali.***

Il fabbricato, contenente i cespiti pignorati, consta di una struttura portante perimetrale mista con pilastri di cemento armato e muratura di conci di tufo (spessore cm. 30/40), mentre forati in laterizio definiscono i tramezzi interni (spessore cm. 8,00). I solai di calpestio e di copertura sono in cemento armato, realizzati con prefabbricati in cemento e tavelloni in laterizio. Infatti, la copertura è a terrazza, pertinenza esclusiva del locale Deposito/Copertura (P4/sub 10) che, invece risulta concluso da una copertura mista: piana con annessa una falda (corrispondente al vano lavanderia).

• ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento), considerato il buono stato manutentivo di entrambi i cespiti oggetto di stima e ribadendo che nel 2001 sono stati oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, sebbene l'epoca di costruzione risalga agli anni '80, si ipotizza una corretta rispondenza alle normative vigenti. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene tramite pozzo artesiano a svuotamento periodico, ubicato nell'area esterna comune del fabbricato, sul retro, dove risultano anche posti macchina. L'alimentazione del gas viene utilizzata sia per i fuochi della cucina che per la caldaia termoautonoma, ubicata sul terrazzo di copertura (P4/sub 10) che, a sua volta, serve per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento, alimentando gli elementi radianti modulari in alluminio presenti nell'alloggio (P3/int 9). Si è anche riscontrata la presenza di n.3 split (funzionanti a caldo/freddo). In aggiunta, si precisa che, sulla base delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno (CE) e dei riscontri ricevuti, non risulta il Certificato di Abitabilità/Agibilità relativo sia all'intero fabbricato che, nello specifico, ai due cespiti oggetto di stima. Al riguardo, si ricorda che per ottenerlo è necessario avere tutte le certificazioni relative agli impianti realizzati a norma. Pertanto, in riferimento a tali specifiche unità immobiliari di stima, per l'eventuale rilascio del suddetto Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle suddette certificazioni a norma degli impianti elettrico e di condizionamento, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00. Inoltre, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 800,00.



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

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà, in ditta OMISSIS dei seguenti immobili pignorati, porzioni immobiliari corrispondenti a un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), accessibili tramite doppio ingresso (pedonale e carrabile), nonché parti comuni, da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE), identificati in visura al [All.2b/2c]:

- NCEU Comune di Castel Volturno-CE, Fg. 49, P.IIa 214, sub 9/Alloggio, cat. A/2, Classe 2, vani 9, Sup. Cat. mq 208,00 (totale escluse aree scoperte mq 199), P3, rendita € 464,81.
- NCEU Comune di Castel Volturno-CE, Fg. 49, P.IIa 214, sub 10/Sottotetto-Deposito, cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 108,00, Sup. Cat. mq 36,00, P4, rendita € 239,84.

N.B.: Al riguardo, si precisa che non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale, infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché negli atti traslativi di provenienza [All.3a/3b]. In particolare, si precisa che già nell'Atto di Compravendita del 22/02/1991 [All.3a], i cespiti in oggetto vengono identificati con i dati attuali e corrispondenti ai “sub 9” e “sub 10”. Tuttavia, all'interno del succitato atto viene indicata la “provenienza”, ossia l'Atto di Compravendita del 25.01.1984, notaio dott. Capuano, trascritto il 24.02.1984 ai nn.5028/4527, dove risulta che, insieme, la Sig.ra OMISSIS per la nuda proprietà e il Sig. OMISSIS per l'usufrutto, acquistano «(...) un corpo di fabbrica costruito su due livelli, successivamente ampliato, e del quale fa parte l'unità con quest'atto trasferita; che addì 4 aprile 1989 è deceduto il predetto signor OMISSIS per cui il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà (...)».

- **Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati**
Dall'esame delle variazioni catastali (C.T. e C.F.), relative alle unità immobiliari pignorate (sub 9 e sub 10), ubicate in Castel Volturno (CE), non emerge alcunché di particolarmente significativo ad eccezione del dato relativo alla costituzione del fabbricato contenente entrambi i succitati cespiti **[All.ti 2a/2b/2c/2d/2e]:**

- **07/10/2016 (C.F.) Variazione Toponomastica n.85206.1/2016**, in atti dal 07/10/2016, prot. CE0178393, motivo per cui la strada di accesso, via 1 trav. Villa Tina, viene rinominata Via Bologna;

- **09/11/2015 (C.F.) Inserimento in visura dei dati di superficie**, con tale operazione risulta al C.F., Fg.4, P.IIa 214, per l'unità Alloggio (P3) corrispondente al “**sub 9**” una superficie catastale totale pari a 208 mq (escluse aree scoperte 199 mq), consistenza 9 vani; per l'unità Locale Deposito/Copertura (P4) corrispondente al “**sub 10**” una superficie catastale totale pari a 36 mq, consistenza 108 mq;

- **01/01/1992 (C.F.) Variazione del Quadro tariffario**;

- **01/04/1987 (C.F.): Costituzione n.1351/B.1/1987**, in atti dal 13/10/1994;

- **26/03/1985 (C.T.): Impianto Meccanografico**, a tale data al C.T., Fg.49, la p.IIa 138 (originaria) risulta “Ente Urbano”, di consistenza ancora pari a are 06.95 (695 mq), tale definizione testimonia il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati.

N.B.: Per quanto sopra, si ribadisce che **non vi è allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni**. Infatti sulla visura storica del C.F. si riscontra come identificativo la **p.IIa 214**, mentre sullo stralcio mappale del C.T. relativo al Fg. 49 si riscontra come identificativo la **p.IIa 138**. Inoltre, si precisa che su tale stralcio mappale [All.2a] il lotto di terreno risulta solo parzialmente edificato, in quanto il fabbricato, contenente anche le unità immobiliari oggetto di stima (sub 9 e sub 10), non è proprio riportato graficamente in mappa, nonostante la sua realizzazione risalga agli anni '80.

Al riguardo, per regolarizzare tale situazione, è necessario presentare un aggiornamento della planimetria tramite pratica DOCFA, per la quale si ipotizza un presunto **costo pari circa ad euro 600,00** presso l'ufficio competente, Agenzia del Territorio/servizi catastali.

- Per completezza di dati, replicando quanto già segnalato nel *Modulo di Controllo* iniziale, si richiamano gli “altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento”, sulla base delle visure storiche effettuate sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento, C.F., Fg. 49, P.IIa 214, sub 9 e sub 10 (C.T., Fg. 49, P.IIa 138), da cui emerge che [All.ti 2a/2b/2c]:

- **dal 23/01/2008 ad oggi**, le unità immobiliari pignorate (C.F. del Comune di Castel Volturno-CE al Fg.49, p.IIa 214, sub 9-sub 10) risultano intestate a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà.

- **dal 22/02/1991 al 23/01/2008**, le unità immobiliari pignorate (C.F. del Comune di Castel Volturno-CE al Fg.49, p.IIa 214, sub 9-sub 10) risultano intestate a:



- **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà.
- **dall'impianto meccanografico (01/04/1987) al 22/02/1991**, le unità immobiliari pignorate (C.F. del Comune di Castel Volturno-CE al Fg.49, p.IIa 214, sub 9-sub 10) risultano intestate a:
 - **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 dell'usufrutto;
 - **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della nuda proprietà.
- **Difformità tra la situazione reale e quella catastale**

Né tanto meno sono state riscontrate **difformità sostanziali** tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile, ad eccezione di lievi cambiamenti principalmente inerenti alle tramezzature interne ed alla trasformazione delle aperture nel livello superiore (da finestra a porta, e viceversa) [v. **Tav.1**].

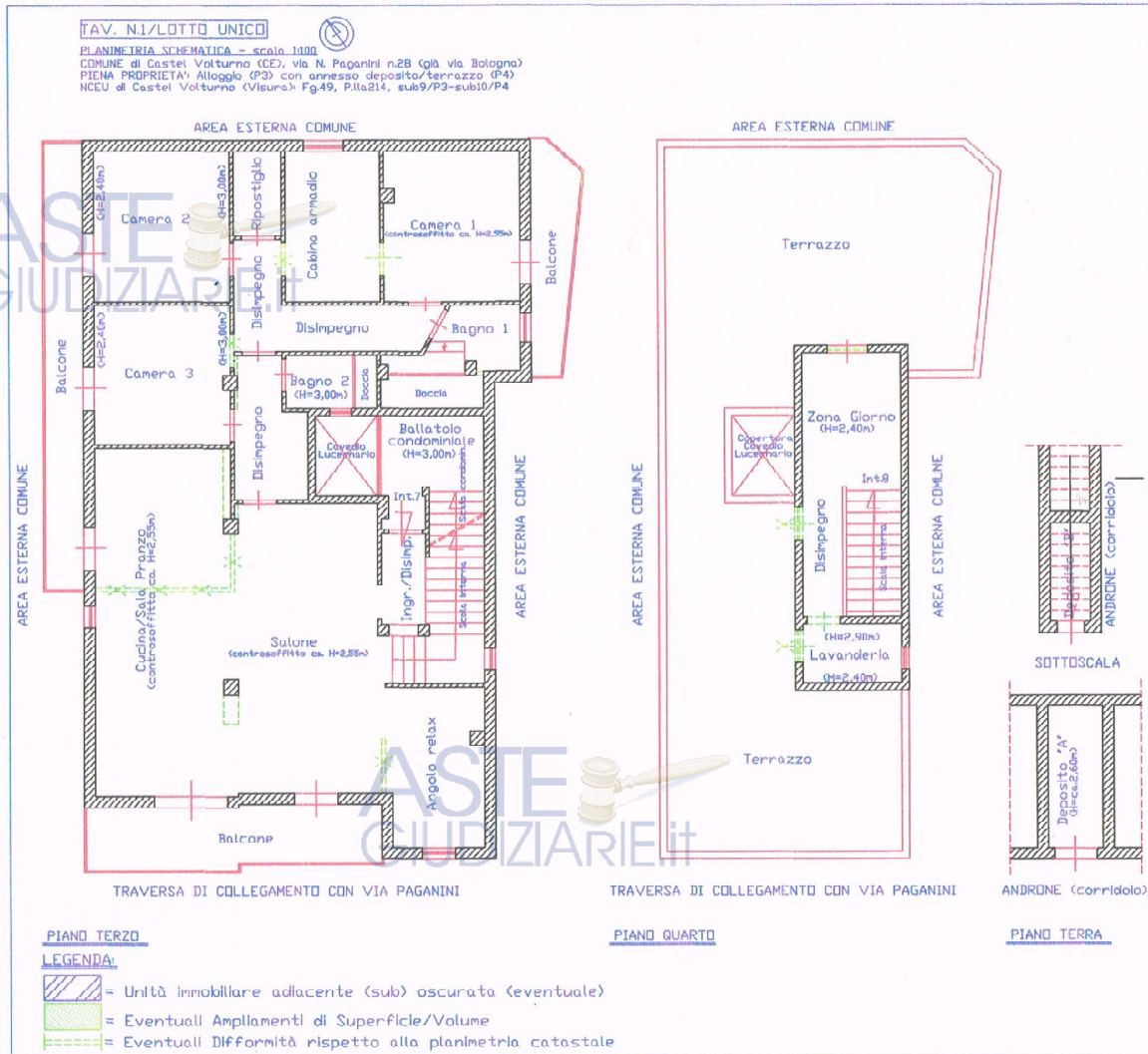
Invece, dal punto di vista urbanistico si evidenzia che, dalla documentazione visionata ed acquisita in copia, nonché dalle certificazioni rilasciate dall'UTC del Comune di Castel Volturno, risulta che l'intero fabbricato, contenente i cespiti oggetto di stima, è stato realizzato in maniera abusiva, ma che per entrambi i cespiti (sub 9 e sub 10) è stata prodotta istanza di condono n.8770 del 30/09/1986 (prot. 29567) ai sensi della L.47/85 anche se, al riguardo, nel fascicolo consultato non è stato rinvenuto alcunché dal punto di vista grafico. Tuttavia, per la verifica dello stato dei luoghi, si è potuto fare riferimento ai grafici progettuali del 28/12/2009 (prot. n.62037), allegati alla richiesta di parere paesaggistico-ambientale (ai sensi del D.Lgs. n.63/2008, art.146), rispetto ai quali si è riscontrata una sostanziale conformità, analoga a quella catastale [All.ti 2b/2c/5c/Tav. 1/Rilievo fotografico].

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TAV.1/PLANIMETRIA CESPITI PIGNORATI, sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali, in evidenza con il colore verde le difformità.



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

LOTTO UNICO: – Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà di un **Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10)**, accessibili tramite ingresso e parti comuni da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE). Nello specifico, allo smonto della rampa scala comune al P.3, dove peraltro è stato apposto un cancello in ferro che ha “privatizzato” l’area del ballatoio comune, sul fondo, è il portoncino d’ingresso all’appartamento (sub 9/int.7), che introduce direttamente in un ampio vano controsoffittato (Hint.=m.3,00), adibito contestualmente a cucina, sala da pranzo e salone, il tutto collegato, tramite un disimpegno a “T”, alla zona notte/studio (Hint.=m.3,00; Hmin=m.2,40-Hmax=m.3,00), che consta di tre camere da letto, delle quali una con cabina armadio, due bagni ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente aerati ed illuminati per mezzo di balconi (21,00 mq) e/o finestre, che circondano l’appartamento perimetralmente. **Il P3/sub 9**

ha una Superficie interna utile pari a mq 182,00. Ritornando nella zona d'ingresso, per il tramite della rampa scala interna all'alloggio si raggiunge il locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), composto da un unico ampio vano rettangolare (Hmin=m.2,40-Hmax=m.2,90) diviso in zona giorno, disimpegno e zona lavanderia. Anche in tal caso, l'ambiente è direttamente illuminato e aerato da finestre, nonché dalla porta di accesso al terrazzo (114,00 mq) di pertinenza esclusiva che perimetra su tre lati il locale Deposito/Copertura. Inoltre, lungo il lato ovest del terrazzo si riscontra una interruzione determinata dalla presenza di un cavedio (4,00 mq), coperto da lastre modulari in vetro. Il **P4/sub 10** ha una Superficie interna utile pari a mq 19,00. Da ultimo, **al PT, nell'androne e nel sottoscala**, risultano annessi, ad entrambi i succitati beni, **due vani deposito che, nel complesso, hanno una Superficie interna utile pari a mq 12,00**. Pertanto, nell'insieme, il **Lotto unico** ha una Superficie interna utile pari a mq 350,00. Inoltre, il **Lotto unico**, risulta prospiciente a sud in parte su area comune ed in parte su viale Chopin, ad est confinante con adiacente fabbricato (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (C.T., p.la 138), a nord prospiciente su area comune a confine con p.la 52/altra ditta e a ovest prospiciente su area comune a confine con p.la 201/altra ditta. Il tutto salvo se altri. È riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Fg. 49, P.la 214 su visura [su stralcio mappale C.T. Fg.49, P.la 138], sub 9/Alloggio/P3, cat. A/2, Classe 2, vani 9, Sup. Cat. mq 208,00 (totale escluse aree scoperte mq 199), rendita € 464,81 e sub 10/Sottotetto-Deposito/P4, cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 108,00, Sup. Cat. mq 36,00, P4, rendita € 239,84**. Il descritto stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali acquisite, ad eccezione di lievi cambiamenti principalmente inerenti alle tramezzature interne ed alla trasformazione delle aperture nel livello superiore (da finestra a porta, e viceversa). Invece, dal punto di vista urbanistico si evidenzia che, dalla documentazione visionata ed acquisita in copia, nonché dalle certificazioni rilasciate dall'UTC del Comune di Castel Volturno, risulta che l'intero fabbricato, contenente i cespiti oggetto di stima, è stato realizzato in maniera abusiva, ma che per entrambi i cespiti (sub 9 e sub 10) è stata prodotta istanza di condono n.8770 del 30/09/1986 (prot. 29567) ai sensi della L.47/85 anche se, al riguardo, nel fascicolo consultato non è stato rinvenuto alcunché dal punto di vista grafico. Tuttavia, per la verifica dello stato dei luoghi, si è potuto fare riferimento ai grafici progettuali del 28/12/2009 (prot. n.62037), allegati alla richiesta di parere paesaggistico-ambientale (esito positivo), rispetto ai quali si è riscontrata una sostanziale conformità, analoga a quella catastale. Inoltre, relativamente alla eventuale sanabilità dei cespiti si può soltanto fare riferimento a quanto certificato dallo stesso UTC di Castel Volturno (CE) in data 09/09/2021 (prot. 42063): «(...) In riferimento alla pendente istanza di condono edilizio, riguardo alla quale lo scrivente Settore se ne riserva l'esito finale – diniego o accettazione, essendo il relativo procedimento istruttorio ancora in corso, questa allo stato risulta non completa ed il suo perfezionamento è subordinato in via generale: (...)», seguono una serie di prescrizioni e di adempimenti di varia natura tecnico-amministrativa. Da ultimo, non risultano presentate istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici, né risulta, come accertato, ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE (1/1 della piena proprietà): [euro 105.000,00].

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

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16/09/2020 ai nn. RG 25998/RP 19657 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini telematiche, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria Capua Vetere e, analogamente, presso



l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti ai cespiti oggetto del pignoramento:

• **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**

- 1) **Atto di Vendita del 23/01/2008 [All.3b]**, notaio dott. Vittorio Margarita, Rep. n.44172/13320, trascritto in data 31/01/2008 ai nn. 5423/3912, con il quale **OMISSIS** (debitore esecutato), acquista le unità immobiliari (ora oggetto di pignoramento) da **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà.

- 2) **Atto di Vendita del 22/02/1991 [All.3a]**, notaio dott. Vittorio Margarita, Rep. n.20020/3341, trascritto in data 19/03/1991 ai nn. 8367/7499, con il quale **OMISSIS**, acquista le unità immobiliari (ora oggetto di pignoramento) da **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà.

• **[VARIAZIONI CATASTALI]:**

Considerato che dall'esame delle variazioni catastali **[All. 2a/2b/2c]**, inerenti alle unità immobiliari pignorate, non emerge alcunché di particolarmente significativo ad eccezione dei dati relativi alla edificazione di nuove unità, si rimanda a quanto già analiticamente espresso in risposta al *Quesito n.3*. Si ricorda, inoltre, che **non vi è allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni**. Infatti sulla visura storica del C.F. si riscontra come identificativo la p.IIa 214. mentre sullo stralcio mappale del C.T. relativo al Fg. 49 si riscontra come identificativo la p.IIa 138. Inoltre, si precisa che su tale stralcio mappale **[All.2a]** il lotto di terreno risulta solo parzialmente edificato, in quanto il fabbricato, contenente anche le unità immobiliari oggetto di stima (sub 9 e sub 10), non è proprio riportato graficamente in mappa, nonostante la sua realizzazione risalga agli anni '80.

Al riguardo, per regolarizzare tale situazione, è necessario presentare un aggiornamento della planimetria tramite pratica DOCFA, per la quale si ipotizza un presunto **costo pari circa ad euro 600,00** presso l'ufficio competente, Agenzia del Territorio/servizi catastali.

In aggiunta, si ribadisce che **non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché negli **atti traslativi di provenienza**.



QUESITO n.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, relativa al fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento (C.F., Foglio 49, p.IIa 214, sub 9/P3 e sub 10/P4, ubicato in Castel Volturno (CE), accessibile tramite ingresso e parti comuni da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28, località Ischitella, in Castel Volturno (CE) si precisa che ricade urbanisticamente nel “Perimetro Urbano” (adottato dal Consiglio Comunale nell’anno 1972 con Delibera n.231, in applicazione del combinato disposto dell’art.17 della Legge n.765/06.08.1967) e che, inoltre, in data 17/06/2021 la Giunta Comunale con provvedimento n.49 ha adottato il PUC (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.

Tra l’altro, questa area dove sorgono le citate unità immobiliari ricade nell’ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D. Lgs. N.42/04 e ss. mm. ii., nonché la presenza di altre condizioni vincolistiche che di seguito si evidenzieranno. Pertanto, all’interno di tale ambito è vietato qualsiasi intervento edilizio ad eccezione delle opere di “*manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro statico funzionale e conservativo*”, di cui alla descrizione dell’art.31 della Legge n.457/78, successivamente codificata ed assorbita dal dettato dell’art.31 del D.P.R. n. 380/2001 e sue mm.ii. In aggiunta, si precisa che, a seguito di istanza prodotta dalla scrivente tramite PEC in data 28/06/2021, prot. n.29728 [All.5a], sono stati rilasciati rispettivamente in data 02/09/2021 (prot. n.40749/2021) e in data 09/09/2021 (prot. n.42063/2021 e n.42064/2021), un Certificato di Destinazione Urbanistica con indicazione vincoli e n.2 “riscontri istanza” [All.5b], a firma sia del Responsabile del Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale del Comune di Castel Volturno (CE), Ing. Chiara Follera, sia del Tecnico istruttore, Geom. Mariano Pannone. Nel summenzionato Certificato si dichiara:

- «(...) Rilevato dagli atti d’Ufficio che relativamente alle citate unità immobiliari, censite al N.C.E.U. al foglio n.49 – p.IIa 214 – sub 9 e sub 10, collocate rispettivamente al piano terzo ed al piano copertura di fabbricato di maggiori dimensioni, risulta prodotta istanza di condono edilizio ai sensi della L. n.47/85, con prot. n. 29567 del 30/09/1986 – Pratica 8770 UT; (...) CERTIFICA - Che ricadendo l’area ove sorgono le unità immobiliari in oggetto, “all’interno 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 (...). - Che l'area ove sorgono le citate unità immobiliari, ricade nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. N.42/04 e ss. mm. ii.; - Che l'area ove sorgono le citate unità immobiliari, ricade in zona pSIC- "Pineta Patria", di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 25/03/2005 con il quale sono individuati i proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) e Zone di Protezione Speciale (pZPS), di cui alle Direttive n. 79/409/CEE e n.92/43/CEE; - Che con la Delibera di Giunta Regionale n.5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n.56 del 18/11/2002, inoltre, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III^ classe del rischio sismico (...).»

- A seguire, nei succitati "riscontri istanza" si dichiara (da riscontro prot. n.42063/2021):
«(...) agli atti di questo Settore figura l'istanza – prodotta ai sensi della L. n.47/85, a nome della Signora OMISSIS, (...), in data 30/09/1986 con prot. n.29567 – Pratica 8770/UT. Con atto Rep. n.44172 – Racc. n.13320 del 23/01/2008, (...) i predetti immobili, identificati al sub 9 ed al sub 10, sono stati attribuiti al Signor OMISSIS (...). Consultando la documentazione acclusa al fascicolo ed in particolare l'“Elaborato grafico”, a firma di professionista abilitato, recante prot. n.62037 del 28/12/2009, si rileva che la predetta istanza, riguarderebbe gli immobili siti rispettivamente al piano terzo e piano copertura, di fabbricato di maggiore consistenza, di cui al foglio n.49 – p.IIa n.138.(...) Dagli atti del fascicolo di cui alla pratica n. 8770 UT emerge che relativamente ai citati immobili, di cui al sub 9 ed al sub 10, è stato perfezionato altresì il procedimento paesaggistico.

Dopo l'esame favorevole da parte della locale Commissione nella seduta dell'11/11/2010, con verbale n.64, infatti, ed il parere favorevole reso dalla competente Soprintendenza BB. AA. CC. di Caserta con nota – prot. n.0027319 del 22/12/2010 (...) è stato rilasciato nulla osta ai sensi del D. Lgs. n. 42/04, in data 18/01/2011. Dal Modello 47/85-R – progressivo 0339850405 emerge che la richiedente il condono – (...), ha determinato in via autonoma e provvisoria, l'importo da versare a titolo di oblazione nella misura di lire 7.902.720. (...).

In riferimento alla pendente istanza di condono edilizio, riguardo alla quale lo scrivente Settore se ne riserva l'esito finale – diniego o accettazione, essendo il relativo procedimento istruttorio ancora in corso, questa allo stato risulta non completa ed il suo perfezionamento è subordinato in via generale:



- all'inoltro della documentazione ancora occorrente ed all'effettuazione degli adempimenti necessari come previsti;
- ad una ricognizione e verifica circa la congruità degli importi a titolo di oblazione già corrisposti, prevedendone eventuali ulteriori versamenti a congruaglio;
- alla determinazione degli importi da corrispondersi, a titolo di contributi di concessione, di danno ambientale e di diritti di segreteria;
- ad ulteriore verifica di carattere generale anche in merito alla titolarità delle aree in questione.

Per finire si sottolinea che non risultano attivati a nome della Signora OMISSIS e del Signor OMISSIS, ulteriori procedimenti quali D.I.A./S.C.I.A./C.I.L.A., anche in sanatoria, evidentemente riferiti all'immobile interessato. (...)».

- Invece, (da riscontro prot. n.42064/2021): «(...) Con la stessa istanza è stata altresì richiesta la certificazione, riguardo al terreno ove sorge il predetto manufatto, che specifichi la presenza di “usi civici, censi, vincoli di varia natura”. In merito a tale ultimo punto si comunica l'impossibilità ad esprimersi per la carenza di personale, tra l'altro più volte vanamente segnalata (il Funzionario incaricato è infatti stato collocato in pensione dal 31/12/2019 e non rimpiazzato), che investe lo scrivente Settore. In proposito si ricorda che per accertamenti in tal senso diretti la S. V. può rivolgersi direttamente ai preposti Uffici della Regione Campania (...)» [All.5b].

In aggiunta ed in sintesi, si evidenzia che nell'Atto del 22/02/1991 e, a seguire, nell'Atto del 23/01/2008 [All.3a/3b] si dichiara che: «(...) l'opera in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1^ settembre 1967 (...) successivamente, sono state eseguite opere abusive per le quali si è provveduto a presentare in data 30 settembre 1986, con il numero di protocollo 29567, domanda di concessione in sanatoria (...). Infine la parte venditrice dichiara (...) che in relazione all'istanza di sanatoria di cui sopra esistono le condizioni necessarie e sufficienti per l'ottenimento della concessione in sanatoria e che il suolo su cui sorge l'immobile non è sottoposto a vincoli (...)».

Da ultimo, come già precisato, dal punto di vista urbanistico si evidenzia che, dalla documentazione visionata ed acquisita in copia [All.5c], nonché dalle certificazioni rilasciate dall'UTC del Comune di Castel Volturno [All.5b], risulta che l'intero fabbricato, contenente i cespiti oggetto di stima, è stato realizzato in maniera abusiva, ma che, in particolare, per entrambi i cespiti (sub 9 e sub 10) oggetto del pignoramento, è stata prodotta istanza di condono n.8770 del 30/09/1986 (prot. 29567) ai sensi della



L.47/85 anche se, al riguardo, nel fascicolo consultato non è stato rinvenuto alcunché dal punto di vista grafico. Tuttavia, per la verifica dello stato dei luoghi, si è potuto fare riferimento ai grafici progettuali del 28/12/2009 (prot. n.62037), allegati alla richiesta di parere paesaggistico-ambientale (esito positivo), ai sensi del D.Lgs. n.63/2008, art.146, rispetto ai quali si è riscontrata una sostanziale conformità, analoga a quella catastale, ossia si sono riscontrati solo lievi cambiamenti principalmente inerenti alle tramezzature interne ed alla trasformazione delle aperture nel livello superiore (da finestra a porta, e viceversa) [Tav.1]. In aggiunta, si precisa che, sulla base delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno (CE) e dei riscontri ricevuti, non risulta il Certificato di Abitabilità/Agibilità relativo sia all'intero fabbricato che, nello specifico, ai due cespiti oggetto di stima. Al riguardo, si ricorda che per ottenerlo è necessario avere tutte le certificazioni relative agli impianti realizzati a norma. Pertanto, in riferimento a tali specifiche unità immobiliari di stima, per l'eventuale rilascio del suddetto Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle suddette certificazioni a norma degli impianti elettrico e di condizionamento, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00. Inoltre, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 800,00.

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

I beni oggetto di stima, come accertato durante l'accesso, attualmente sono stabilmente occupati dal proprietario, nonché debitore esecutato, sebbene lo stesso risulti iscritto al n.576 dell'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (A.I.R.E.) di Orvieto dal 29/04/2020 e, quindi, abitante in C/Ortigosa, 3, Piso 408003 Barcelona - Spagna (E) [All.6a/6b/6c].

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**
 - 1) *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - 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.*



• **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie;*
- 4) *Difformità Catastali.*

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

La sottoscritta, relativamente al bene in oggetto, non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 3), mentre fanno eccezione i **punti 4 e 5**.

Nello specifico, relativamente al **punto 4)**, riferito alla **situazione debitoria condominiale** inerente ai cespiti oggetto del pignoramento, in base a quanto più volte contestualmente richiesto, facendo riferimento a quanto disposto dal G.E. nel Quesito n.11 del Verbale di Giuramento, dalla custode giudiziaria e dalla scrivente esperta stimatrice con PEC e mail ordinarie **[All.8a]** al presunto amministratore che, peraltro, è risultato essere lo stesso debitore esecutato, Sig. OMISSIS (come dichiarato nel 1° Verbale d'Accesso ma non confermato nel 2° Verbale d'Accesso), si replicano testualmente le risposte fornite dal Sig. OMISSIS, rese attraverso mail ordinaria del 29.11.2021 **[All.8a]**: «(...) - *Il condominio se pur ha una partita iva non è mai stato reso ufficiale come ho detto me ne occupo io della gestione con l'aiuto di un altro condomino. Parlo della mia posizione:*

- 1) *circa 500 euro annui sono le spese condominiali da pagare;*
- 2) *Deliberato spesa per il ripristino del cancello di ingresso dato che ci è andato dentro un condomino di colore: quota 350 per il cancello;*
- 3) *da parte mia 200 euro di pulizie fatte;*
- 4) *nessuno.*

Situazione condominiale aggiornata: (...) OMISSIS: non paga da giugno 2018:

Ultima riunione di condominio: 18 ottobre 2018(...).

In sintesi, per quanto sopra indicato dal Sig. OMISSIS, risulta la seguente **situazione debitoria:**

- **1) importo annuo (forfetariamente) di circa euro 500,00; importo mensile di circa euro 35,00.** Inoltre, non è corretto quanto precisato nella mail di risposta dal succitato Sig. OMISSIS, che dichiara di non pagare da giugno 2018, poiché risulta il riscontro del pagamento di successive bollette, peraltro acquisite in corso di procedura riguardanti il periodo da ottobre 2020 a maggio 2021. Pertanto, gli importi da pagare sono: - anno 2018 (per 6 mesi) = euro 210,00; - anno 2019 (per



12 mesi) = euro 420,00; - anno 2020 (per 9 mesi) = euro 315,00; - anno 2021 (per 5 mesi) = euro 175,00. **In totale (circa) = [Euro 1.120,00];**

- **2) spese straordinarie già deliberate (per ripristino cancello rotto) = [Euro 350,00];**
- **3) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2021), per pulizie = = [Euro 200,00];**
- **4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato= Nessuno.**

Pertanto, sempre all'incirca, il totale dei **debiti condominiali** da versare è pari a: **[Euro 1.670,00].**

- Invece, relativamente al **punto 5)**, riferito alla eventuale esistenza di **vincoli**, come peraltro già evidenziato in risposta al *Quesito n.6*, sulla base di quanto dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica con indicazione vincoli del 02/09/2021, prot. n.40749/2021 [All.5b], in specifico:

«(...) - Che ricadendo l'area ove sorgono le unità immobiliari in oggetto, "all'interno 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 (...). - Che l'area ove sorgono le citate unità immobiliari, ricade nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. N.42/04 e ss. mm. ii.; - Che l'area ove sorgono le citate unità immobiliari, ricade in zona pSIC- "Pineta Patria", di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 25/03/2005 con il quale sono individuati i proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC) e Zone di Protezione Speciale (pZPS), di cui alle Direttive n. 79/409/CEE e n.92/43/CEE; - Che con la Delibera di Giunta Regionale n.5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R. Campania n.56 del 18/11/2002, inoltre, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III^a classe del rischio sismico (...)». In aggiunta, si evidenzia che nell'Atto del 23/01/2008 [All.3b] si dichiara che: «(...) il suolo su cui sorge l'immobile non è sottoposto a vincoli (...)».

- **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura [All.ti da 4a a 4d]:**

1) [ISCRIZIONI (relative al debitore esecutato)]

- R.G. 5424/R.P. 836 del 31/01/2008 [All.4b]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto del 23/01/2008, Rep./Rac. nn.44173/13321, Notaio dott. Vittorio Margarita in Napoli (NA), per una somma totale di € 210.000,00 a garanzia di capitale pari ad € 140.000,00, a favore di "BANCA 24-7 SpA" con sede in Bergamo (BG), contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà sui



cespiti, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg.49, p.IIa 214, sub 9 e sub 10.

- R.G. 21007/R.P. 2300 del 18/06/2018 [All.4c]

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 23/05/2018, Rep. n.6893/2017, Tribunale di Napoli (NA), Avv. Deosdedio Litterio in Napoli (NA), capitale Euro 147.579,52, totale Euro 190.000,00, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM), contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà sui cespiti, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg.49, p.IIa 214, sub 9 e sub 10.

N.B.: Segue intervento della **Società IFIS NPL INVESTING SpA (già IFIS NPL SpA)**, per la **somma di euro 153.710,81**, oltre interessi e spese dal 13/08/2021 al saldo, quale cessionaria del credito vantato dall'allora UNICREDIT S.P.A.

2) [TRASCRIZIONI CONTRO]

- R.G. 25998/R.P. 19657 del 16/09/2020 [All.4d]

Verbale di Pignoramento Immobili del 21/08/2020, Rep. n.4538, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a favore di “BANCA 24-7 SpA” con sede in Bergamo (BG), contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà sui cespiti, oggetto di stima, censito al C.F. del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg.49, p.IIa 214, sub 9 e sub 10.

N.B.: Per completezza, si evidenzia che, dal riscontro del fascicolo telematico, risultano anche i seguenti **INTERVENTI:**

- **Istituto BANCA REGIONALE DI SVILUPPO SpA**, con sede in Napoli alla via Verdi n.25 (C.F./P.I. 07634270636), in persona del Responsabile della Direzione Affari Legale e Societari, Dott. Gaetano Pellegrino, domiciliato per la carica presso la sede legale della BRS, rappresentato e difeso dall'Avv. Arturo Castaldo del Foro di Napoli con studio alla via G. Verdi n18 in Napoli, creditrice contro: POLITECH S.r.l., in persona del suo legale rappresentante p.t., Sig. OMISSIS, in solido con i suoi garanti Sig.ri OMISSIS, per la somma di euro 111.035,82 oltre interessi e spese dalla esigibilità al saldo:

- **Società IFIS NPL INVESTING SpA (già IFIS NPL SpA)**, con sede in Venezia Mestre (VE) alla via Terraglio n.63 (P.I. 04570150278), in persona del suo procuratore speciale, Dott.ssa Cristina Morelli, domiciliata per la carica presso lo studio legale



degli Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini del Foro di Ravenna, con studio alla via A. Baccarini n.52 in Ravenna (RA), creditrice contro: POLITECH S.r.l., in persona del suo legale rappresentante p.t., Sig. OMISSIS, in solido con i suoi garanti Sig.ri OMISSIS, per la somma di euro 153.710,81, oltre interessi e spese dal 13/08/2021 al saldo.

Per quanto sopra, si precisa che tale intervento è già stato richiamato, poiché annesso alla succitata trascrizione R.G. 21007/R.P. 2300 del 18/06/2018 [All.4c].

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

- Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità, forfetariamente stimato in euro 1.200,00.
- Costo per Attestato di Prestazione Energetica (APE), forfetariamente stimato in euro 600,00.

4) [DIFFORMITA' CATASTALI]

- Costo per allineamento mappe ed inserimento fabbricato in planimetria, forfetariamente stimato in euro 600,00.

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, nonostante l'esplicita dichiarazione da parte del Comune di Castel Volturno (CE) di non poter certificare tali dati, con riscontro prot. n.42064/2021: «(...) *Con la stessa istanza è stata altresì richiesta la certificazione, riguardo al terreno ove sorge il predetto manufatto, che specifichi la presenza di “usi civici, censi, vincoli di varia natura ...”.* In merito a tale ultimo punto si comunica l'impossibilità ad esprimersi per la carenza di personale, tra l'altro più volte vanamente segnalata (il Funzionario incaricato è infatti stato collocato in pensione dal 31/12/2019 e non rimpiazzato), che investe lo scrivente Settore.

In proposito si ricorda che per accertamenti in tal senso diretti la S. V. può rivolgersi direttamente ai preposti Uffici della Regione Campania (...).

La scrivente, come da prassi, ha anche rivolto le sue indagini presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, acquisendo i dati necessari che di seguito si riportano. Per cui, relativamente all'intero Fg.49 del Comune di Castel Volturno e, nello specifico, sulla particella 138, come identificata e censita al C.T., su cui è stato edificato lo stabile, contenente i cespiti oggetto del pignoramento, in base ai Decreti n.27-28 degli anni 1938/1939 [All.3c], non sussiste la condizione che la stessa ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.



QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- L'ipotesi non ricorre. Analogamente a quanto precisato nel precedente quesito in riferimento al Comune di Castel Volturno e sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, relativamente al Fg.49 del Comune di Castel Volturno (CE) e, in specifico, sulla particella 138, come identificata e censita al C.T., su cui è stato edificato lo stabile, contenente il cespite oggetto del pignoramento, in base agli allegati Decreti n.27-28 degli anni 1938/1939 [All.3c], non sussiste la condizione che sia gravata da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale condizione, in riferimento alla succitata porzione di territorio, è supportata anche da quanto dichiarato, sulla base di una precedente istanza prodotta nel 2015 per altra procedura, dall'Ufficio Usi Civici di Napoli, di cui si riporta quanto dichiarato nella Certificazione dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania: «(...) - che nella suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8 febbraio 1933 si può leggere che non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 49; - che nel suddetto Decreto del MINISTRO SEGRETARIO DI STATO Per l'agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966 si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n.1766/1927, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 49. (...)» [All. 3d].

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

In riferimento ai debiti di natura condominiale, in base a quanto più volte contestualmente richiesto, facendo riferimento a quanto disposto dal G.E. nel Quesito n.11 del Verbale di Giuramento, dalla custode giudiziaria e dalla scrivente esperta stimatrice con PEC e mail ordinarie [All.8a] al presunto amministratore che, peraltro, è risultato essere lo stesso debitore esecutato, Sig. OMISSIS (come dichiarato nel 1° Verbale d'Accesso ma non confermato nel 2° Verbale d'Accesso), si replicano testualmente le risposte fornite dal Sig. OMISSIS, rese attraverso mail ordinaria del 29.11.2021 [All.8a]: *«(...) - Il condominio se pur ha una partita iva non è mai stato reso ufficiale come ho detto me ne occupo io della gestione con l'aiuto di un altro condomino. Parlo della mia posizione:*

1) circa 500 euro annui sono le spese condominiali da pagare;



- 2) *Deliberato spesa per il ripristino del cancello di ingresso dato che ci è andato dentro un condomino di colore: quota 350 per il cancello;*
- 3) *da parte mia 200 euro di pulizie fatte;*
- 4) *nessuno.*

Situazione condominiale aggiornata: (...) OMISSIS: non paga da giugno 2018;

Ultima riunione di condominio: 18 ottobre 2018 (...)».

In sintesi, per quanto sopra indicato dal Sig. OMISSIS, risulta la seguente **situazione debitoria**:

- **1) importo annuo (forfetariamente) di circa euro 500,00; importo mensile di circa euro 35,00.** Inoltre, non è corretto quanto precisato nella mail di risposta dal succitato Sig. OMISSIS, che dichiara di non pagare da giugno 2018, poiché risulta il riscontro del pagamento di successive bollette, peraltro acquisite in corso di procedura riguardanti il periodo da ottobre 2020 a maggio 2021. Pertanto, gli importi da pagare sono: - anno 2018 (per 6 mesi) = euro 210,00; - anno 2019 (per 12 mesi) = euro 420,00; - anno 2020 (per 9 mesi) = euro 315,00; - anno 2021 (per 5 mesi) = euro 175,00. **In totale (circa) = [Euro 1.120,00];**
 - **2) spese straordinarie già deliberate (per ripristino cancello rotto) = [Euro 350,00];**
 - **3) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2021), per pulizie = [Euro 200,00];**
 - **4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato= Nessuno.**
- Pertanto, sempre all'incirca, il totale dei **debiti condominiali** da versare è pari a: **[Euro 1.670,00].**

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

- Il criterio di stima scelto dalla scrivente è la stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato all'attualità. Infatti, la stima suddetta è quella che fornisce un risultato più attendibile e che tiene conto delle oscillazioni del mercato immobiliare, che è molto dinamico ed oggi particolarmente influenzato dalle condizioni di crisi economica. Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto è stata effettuata una ricerca dei prezzi attuali di mercato, prendendo in esame le vendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle riscontrate nel caso in analisi. Tali informazioni sul 'valore' sono state rilevate sia mediante contatti diretti sul territorio, sia attraverso enti pubblici che pubblicano prezzi aggiornati (OMI/FIAIP). Altri dati, poi, sono pervenuti anche attraverso indagini telematiche da soggetti che sono



espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato (Tecnocasa, Gabetti, EureKasa, Toscano immobiliare, etc.). Tra i valori più rappresentativi presi in considerazione, si segnalano quelli ricavati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, pubblicati con riferimento al I semestre 2021, infatti essa pur non avendo finalità commerciali, è nata con lo scopo di effettuare una revisione degli estimi catastali, dispone quindi di un ufficio che raccoglie tutti i dati sulle compravendite immobiliari, li elabora e, quindi, determina le tariffe per mq, aggiornandole di anno in anno. Tale valore, con riferimento al Comune di Castel Volturno (CE) e alla Fascia/Zona: Suburbana/Ischitella Lido – Lago Patria - Codice Zona E2 e Periferica Urbanizzazione destra Domiziana prospiciente Villaggio Coppola - Codice Zona D11, per abitazioni civili, destinazione residenziale, oscilla tra €/mq 400-600 (min) ed €/mq 410-610 (max) di superficie lorda [All.7a]. Pertanto, alla luce delle considerazioni espresse - relative all'anno di edificazione, alla consistenza dell'intero immobile, alla qualità delle tipologie strutturali e di finitura (positive), all'attuale condizione manutentiva (positiva), alle eventuali difformità, al degradato contesto territoriale, tutti fattori ai quali risulta necessario aggiungere la permanente condizione di crisi in cui ancora versa il mercato immobiliare, peraltro accentuata dalla pandemia Covid19 - tenendo presente che i valori indicati sono alquanto contenuti e, in specifico, entrambi risultano al di sotto di un attuale costo di costruzione - ritengo che una adeguata valutazione (nonostante le positività indicate), oggi, si possa attestare su un prezzo di mercato all'incirca pari alla media dei valori indicati, ossia un valore pari ad €/mq 550, dato al quale saranno poi apportati anche i dovuti adeguamenti, relativi alle eventuali decurtazioni.

- **Calcolo e stima dell' immobile**

Lotto Unico: Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà di un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10), accessibili tramite ingresso e parti comuni da viale Chopin, traversa della attuale via Niccolò Paganini n.28 (da visure catastali: già via Bologna, già via I traversa Villa Tina), località Ischitella, in Castel Volturno (CE), catastalmente identificati al NCEU del Comune di Castel Volturno (CE) al Fg. 49, p.IIa 214 [C.T. Fg.49, P.IIa 138], sub 9 e sub 10.

La **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 245,00**, così calcolato:



Piano	Locali	Sup. netta	Sup.lorda	Coeff.pond.	Sup. Comm.
P3	Alloggio	182,00 mq	203,00 mq	100 %	203,00 mq
	Balconi	21,00 mq	21,00 mq	30 %	6,30 mq
Superficie complessiva (P3)		203,00 mq	224,00 mq	/	209,30 mq
P4	Deposito/Copertura	19,00 mq	24,00 mq	50%	12,00 mq
	Terrazzo	114,00 mq	114,00 mq	30 %+10%	16,40 mq
	Cavedio Lucernario	4,00 mq	4,00 mq	30 %	1,20 mq
Superficie complessiva (P4)		137,00 mq	142,00 mq	/	29,60 mq
PT	Androne: n.2 sottoscala (da Atto compravendita del 1991)	12,00 mq	12,00 mq	50%	6,00 mq
Superficie complessiva (PT)		12,00 mq	12,00 mq	/	6,00 mq
Superficie (P3/P4/PT) TOTALE		350,00 mq	378,00 mq	/	244,90 mq

- Valore: €/mq 550;

- Valore Commerciale Lotto Unico: [mq 245,00 x € 550,00] = **Euro 134.750,00** = **Euro 135.000,00** (per arrotondamento).

- **Atti di asservimento urbanistici: Nulla;**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso: Nulla;**
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nulla;**
- **Regolarizzazione urbanistica:**
 - **Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità**, forfetariamente stimato in **euro 1.200,00**;
 - **Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica)**, forfetariamente stimato in **euro 600,00**.
- **Regolarizzazione catastale:**
 - **Costo per allineamento mappe ed inserimento fabbricato in planimetria**, forfetariamente stimato in **euro 600,00**.
- **Adeguamento stato d'uso e manutenzione:**

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato.

-a) L'immobile attualmente è di fatto occupato dal proprietario, nonché debitore esecutato, seppur residente altrove, quindi al momento dell'acquisto potrebbe non essere immediatamente disponibile.

-b) L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non può rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e, pertanto, le condizioni dell'immobile, ad oggi nell'insieme più che sufficienti, fatta eccezione per le zone



interessate da ammaloramento derivante dalle infiltrazioni, potrebbero variare e/o peggiorare. Pertanto, l'adeguamento in relazione ai punti succitati, ossia vendita forzata e stato manutentivo, viene effettuato sull'intero nella misura massima del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da cui: [20% di € 135.000,00] = € **27.000,00**.

Valore Lotto Unico al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale = 245,00 mq	Valore Immobile	Decurtazioni
Valore Immobile (piena proprietà)	€ 135.000,00	
Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità		- € 1.200,00
Costo Certificazione Energetica (APE)		- € 600,00
Costo per allineamento mappe ed inserimento fabbricato in planimetria		- € 600,00
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		- € 27.000,00
SOMMANO	€ 135.000,00	- € 29.400,00
VALORE FINALE DEL BENE		[€ 105.600,00]

Prezzo a base d'asta (piena proprietà): [€ 105.000,00]

(Somma arrotondata in migliaia per difetto).

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

L'ipotesi non ricorre. Infatti, non si tratta di **quota indivisa**, in quanto è stata pignorata l'unità immobiliare (Lotto Unico) per diritti pari ai 1/1 della piena proprietà al debitore esecutato.

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

1) **Dai Certificati Contestuale e di Residenza Storico del 06/05/2021 [All.6a/6b]**, rilasciati dall'anagrafe del Comune di Orvieto (TR), risulta che il debitore esecutato, nonché proprietario, risulta iscritto dal 29/04/2020 al n.576 dell'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (A.I.R.E.) di Orvieto dal 29/04/2020 e, quindi, abitante in OMISSIS Barcelona - Spagna (E). Precedentemente, è risultato residente in Orvieto, alla OMISSIS, dal 10/01/2011 al 29/04/2020.

2) **Dal Certificato di Residenza del 13/05/2021 [All.6c]**, rilasciato dall'anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA), risulta che il debitore esecutato, nonché proprietario, ha avuto le seguenti vicende domiciliari: - **iscritto in APR per Immigrazione** (da comune non subentrato) in data 02/05/1995, pratica 1043 dal



Comune di Castel Volturno (CE), e risultante residente in Giugliano in Campania alla OMISSIS; - cancellato in APR per Trasferimento di residenza in comune non subentrato, in data 04/10/2007, pratica 2069 per Comune di Napoli (NA).

- Da ultimo, si precisa che relativamente al debitore esecutato non è risultato necessario procedere a Visure Camerali, considerato che dalla disamina degli atti non sono stati riscontrati rapporti con società.

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile in diritto pari ad 1/1 della piena proprietà, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti, è pari ad: **[Euro 105.000,00]**.

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Copia della relazione in formato word e pdf;
- Copia della relazione in word e pdf senza riferimenti;
- Rilievo fotografico in formato word e pdf;
- Tavola n.1 di rilievo in formato jpeg o pdf;
- Allegati alla relazione in jpeg o pdf.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata per posta telematica ordinaria al debitore esecutato, mentre per PEC all'Avv. Gaetano Caprino (legale del creditore procedente) e all'Avv. Assunta Raimondo (custode giudiziario), nonché agli Avv. Deosdedio Litterio, Avv. Arturo Castaldo e studio Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini (creditori intervenuti), il tutto come da ricevute allegate.
San Nicola la Strada, 07/12/2021

L'Esperta Stimatrice

Arch. Erminia Pepe

