

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

SEZIONE QUARTA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 216/2023 R.G.E.

...OMISSIS...

CONTRO

...OMISSIS...

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO - VILLETTA UNIFAMILIARE UBICATA IN CASTEL VOLTURNO  
IN VIA VIVERONE I TRAVERSA N. 40 (CONDOMINIO VIALE DELLA GIOVENTÙ)**



**G.E.: Dott.ssa LINDA CATAGNA**

**LOTTO UNICO**

S. Maria C. V. 14 Maggio 2024

L'esperto  
Arch. Tommaso Scirocco



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE QUARTA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 216/2023 R.G.E.

...OMISSIS...

CONTRO

...OMISSIS...

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 911, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 216/2023 promosso da ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

A. PREMESSA

La ...OMISSIS..., con ...OMISSIS... risulta creditrice nei confronti della sig.ra ...OMISSIS..., della somma di € 107.621,37 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, in forza del contratto di mutuo a firma del notaio Elio Bellecca rep. 59501 racc. 15695 del 19.03.2008.

Il creditore precedente quindi notificava all'esecutata, l'atto di precetto in data 29.05.2023 e, rimasto infruttuoso tale atto, procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento in data 31.07.2023, relativamente a *"immobile di sua proprietà, ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE) località Bagnara, con accesso da vialetto condominiale che si diparte da viale degli Eucalipti, in pessime condizioni manutentive e non idoneo ad uso abitativo: piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa, confinante nell'insieme con proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS... e con proprietà ...OMISSIS..., o aventi causa, salvo altri; nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno Foglio 18 mappale 5043 sub 6, viale degli Eucalipti, Piano Terra, Categ. A/4, classe 4, vani 4,5 rendita catastale €178,95.*

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Linda Catagna, il sottoscritto Arch. Tommaso Scirocco prestava il giuramento di rito in via telematica, in data 17.01.2024 per lo svolgimento

dell'incarico affidatogli nella procedura n. 216/2023 del R.G.E. ...OMISSIS... (creditore procedente), contro ...OMISSIS... (debitrice esecutata).

## B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.

Dopo un'attenta analisi del fascicolo l'esperto ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, che risulta depositata telematicamente in data **12.09.2023** nonché la presenza della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Maria Landolfo (Na), depositata telematicamente in data **07.11.2023**, nel rispetto dei termini (art. 567 comma 2 c.p.c.), dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita.

La relazione notarile sostitutiva è riferita all'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno al Foglio 18 p.la 5043 sub 6 e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, si estendono al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 19.09.2023. Inoltre il primo titolo individuato oltre il ventennio dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, ha natura inter vivos (Atto di compravendita del 19.12.1985 rep. 3835 Trascritto il 03.01.1986 nn. 144/139).

In merito allo **stato civile** dell'esecutata, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Arzano (Cfr. Allegato n.17), dove si evince che la sig.ra ...OMISSIS... ha contratto matrimonio con ...OMISSIS..., in Arzano in data 03.05.1997, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Successivamente con atto del 06.09.2006 rep. ...OMISSIS... a rogito del notaio Giuseppe Di Transo del Distretto di Napoli Torre Annunziata e Nola gli sposi su indicati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Infine con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord ...OMISSIS... in data 18.02.2020 i coniugi di sono stati autorizzati a vivere separatamente ed è stato dichiarato lo scioglimento della comunione legale.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord n. ...OMISSIS... in data 06.10.2020 è stata pronunciata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto alla data dell'atto di compravendita del cespite (19.03.2008) la sig.ra ...OMISSIS... acquistava in regime di separazione dei beni, come effettivamente dalla stessa dichiarato in sede di stipula.

Infine lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata (ex art 567 c.p.c.) e ha inoltrato, in data 07.02.2024 per via telematica, il "Modulo di controllo documentazione SI ATTI AL G.E." entro il termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico assegnato dal G.E. nel quale lo scrivente segnalava che ai fini della continuità delle trascrizioni "...A parere dello scrivente, mancano le accettazioni di eredità a favore dei sig.ri ...OMISSIS..., i quali però hanno tutti disposto dell'eredità con atto di Compravendita del 19.03.2008 - Trascritto il 28.03.2008 ai nn. 15650/10962 con il quale hanno venduto l'immobile all'esecutata. Come indicato nel presente modulo non essendoci accettazione dell'eredità lo scrivente **NON PROCEDERÀ ALLA STIMA**, salvo diversa disposizione di codesto G.E. ".

Il G.E. in data 20.02.2024 ordinava il prosieguo delle operazioni di stima.

#### C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c., fissò congiuntamente al custode giudiziario Dott. Francesco Russo, la data per il sopralluogo ai cespiti pignorati per il giorno 26.02.2024 alle ore 15:30. In tale data sul posto non veniva rinvenuto nessuno e le operazioni venivano rimandate al 11.03.2024 alle ore 15:00. In tale data sul posto era presente l'ex marito dell'esecutata sig. ...OMISSIS..., identificato nel verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 01), il quale dichiarava di occupare l'immobile e acconsentiva lo svolgimento delle operazioni peritali. Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una ricognizione conoscitiva della villetta unifamiliare allo scopo di accertarne la reale consistenza. Durante tale visita si sono eseguiti degli attenti rilievi fotografici interni ed esterni (Cfr. Allegato n. 02) e dei rilievi planoaltimetrici dell'immobile pignorato.

Infine, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) per l'identificazione catastale dell'immobile pignorato attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta - SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C. V. e di Napoli al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà nel ventennio e reperire

le visure ipotecarie;

- ✓ L'Ufficio Anagrafe del comune di Arzano e Castel Volturno per acquisire i certificati di residenza storici e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno per verificare la regolarità dei cespiti sotto il profilo edilizio urbanistico;
- ✓ L'Ufficio Usi Civici presso gli uffici della Regione Campania per verificare la presenza o meno di tale vincolo
- ✓ Le Agenzie Immobiliari della zona.

In conclusione la perizia, così come disposto da codesto spettabile G.E., è stata consegnata a mezzo deposito telematico 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 13.06.2024.

## D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.l.a e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

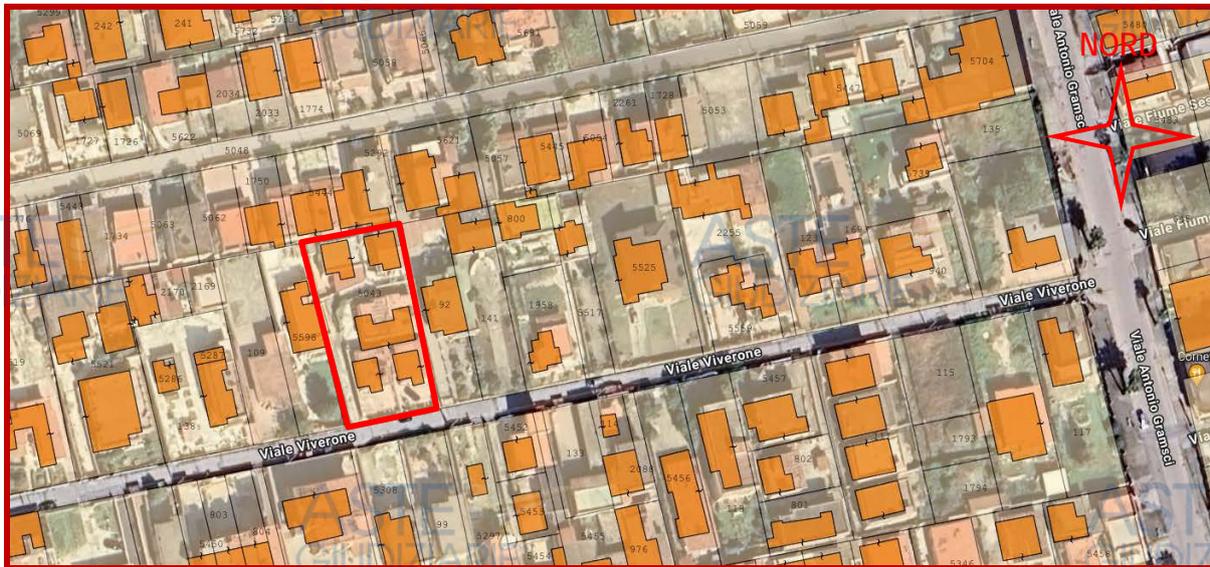
Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti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

Il cespite pignorato nella presente procedura esecutiva R.G.E. 216/2023, così come descritto nell'atto di pignoramento notificato all'esecutata, consiste in *"immobile di sua proprietà, ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE) località Bagnara, con accesso da vialetto condominiale che si diparte da viale degli Eucalipti, in pessime condizioni manutentive e non idoneo ad uso abitativo: piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa, confinante nell'insieme con proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS...e con proprietà ...OMISSIS..., o aventi causa, salvo altri; nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno Foglio 18 mappale 5043 sub 6, viale degli Eucalipti, Piano Terra, Categ. A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale €178,95."*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione piena proprietà per 1/1 della sig.ra ...OMISSIS... corrisponde a quello effettivamente posseduto dalla stessa, in forza dell'atto di compravendita del 19.03.2008 (Cfr. Allegato n. 03), trascritto il 28.03.2008 R.G. 15650 R.P. 10962.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono conformi sia ai dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate che a quelli dell'atto di compravendita del 19.03.2008 in capo alla debitrice.

Alfine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. **Allegato n. 04**) tra le immagini satellitari reperite sul web (www.formaps.it) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, con l'indicazione (tratteggio rosso) dei confini della particella 5043 e con l'indicazione (tratteggio giallo) della villetta pignorata.



*Sovrapposizione immagine satellitare e mappa Sogei con indicazione della particella sulla quale ricade il cespite*



*Sovrapposizione immagine satellitare e mappa Sogei con indicazione del cespite pignorato*

In conclusione l'esperto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ritiene opportuno formare un **UNICO LOTTO** per la vendita, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto la descrizione sommaria del lotto sarà:

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare in pessimo stato conservativo, ubicata nel comune di Castel Volturno, Località Bagnara, in viale Viverone I Traversa n. 40, condominio viale della Gioventù, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 18 p.Ila 5043 sub 6** cat. A/4, avente i seguenti confini:

- A Nord con altra villetta unifamiliare p.Ila 5043 sub 3;
- A Ovest in parte con vialetto di accesso e in parte con altra villetta unifamiliare p.Ila 5043 sub 5;
- A Est fabbricato altra ditta p.Ila 92;
- A Sud altra villetta unifamiliare p.Ila 5043 sub 1;

## 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità dello stesso, formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

Il lotto è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di una villetta unifamiliare, in pessimo stato conservativo, ubicata nel comune di Castel Volturno, località Bagnara, in viale Viverone I traversa n. 40 condominio Viale della Gioventù.

Il comune di Castel Volturno ospita circa 29.500 abitanti e si estende nella zona ovest del territorio della provincia di Caserta su una superficie di circa 72 km<sup>2</sup> e con circa 25 km di spiaggia.

La villetta unifamiliare dista, in linea d'aria, circa 250 m dal mare, circa 1,6 Km dal centro del comune di Castel Volturno e a circa 1,5 km dal centro comunale e a circa 35 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, è bene precisare che gli immobili distano circa 1,4km dalla "Strada Statale 7 quater Via Domitiana" che collega Pozzuoli con Minturno, circa 25 Km dal casello autostradale di "Capua" e a circa 9,0 km dalla stazione ferroviaria di "Cancello Arnone".



Immagine satellitare

Il cespite si trova nella zona ovest del territorio comunale, in località Bagnara in via Viverone I traversa n. 40 all'interno del condominio denominato "Viale della gioventù", in un'area caratterizzata da edifici simili a quella pignorata, della tipologia "villetta unifamiliare".

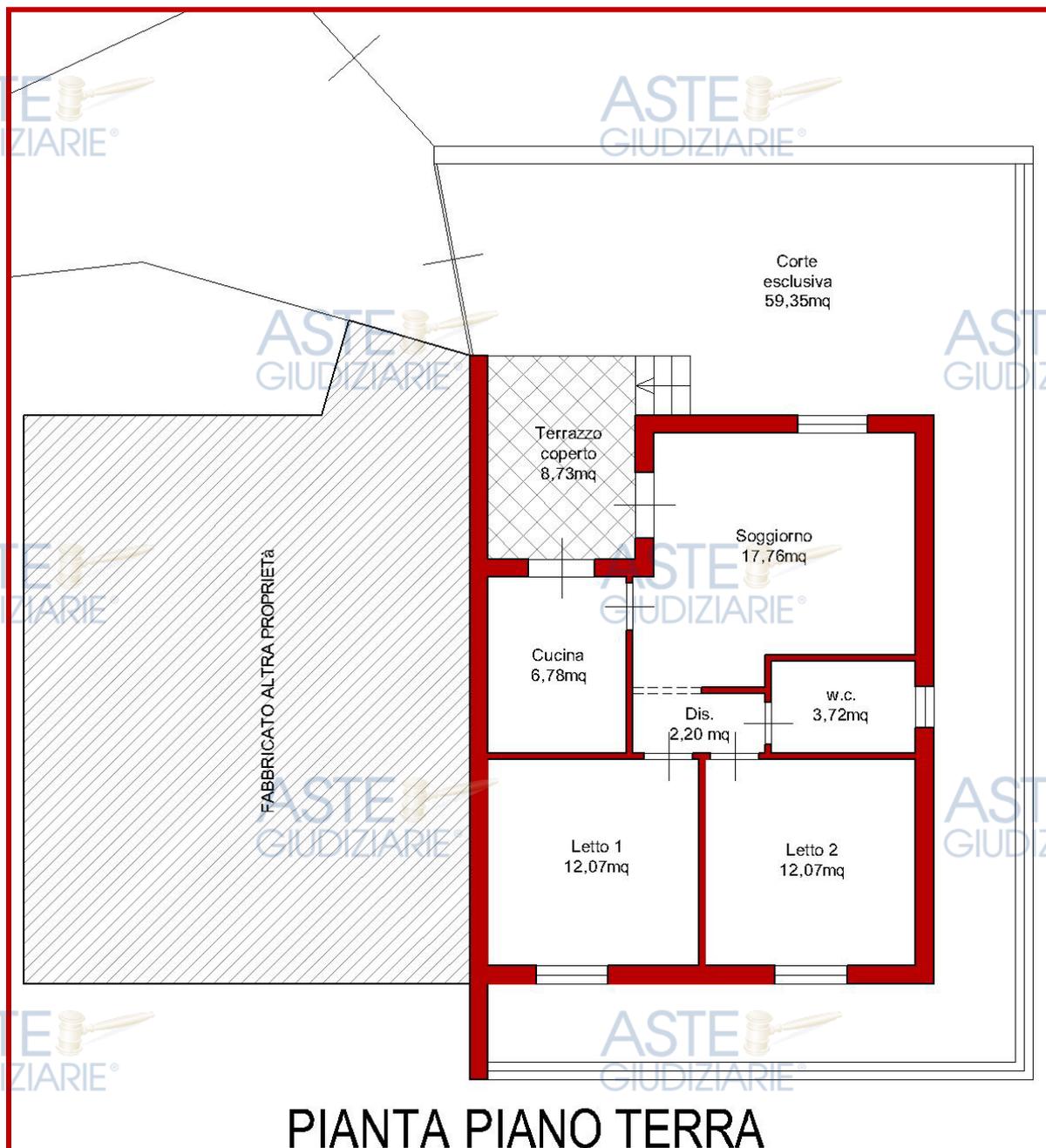
L'accesso al condominio avviene tramite un cancello automatizzato posto al civico 113 di via Antonio Gramsci (già via degli Eucalipti), dal quale si accede a viale Viverone. Percorrendo tale viale per circa 200m in direzione est-ovest vi è, sulla destra, una traversa che percorrendola tutta porta alla villetta unifamiliare pignorata.

L'accesso alla villetta è presidiato da un cancello in ferro ad apertura manuale, che apre su un cortiletto pertinenziale pavimentato, al quale è possibile accedere con automezzi di ridotte dimensioni, a causa della limitata larghezza del cancello di accesso. Percorrendo il cortile e salendo alcuni gradini si

arriva ad un terrazzo coperto sul quale aprono due portoncini di ingresso alla villetta, uno accede alla cucina e l'altro al soggiorno.

La struttura portante verticale della porzione interessata è in calcestruzzo con solai in latero-cemento e con copertura piana. Le finiture interne ed esterne della porzione interessata si presentano in pessime condizioni di conservazione.

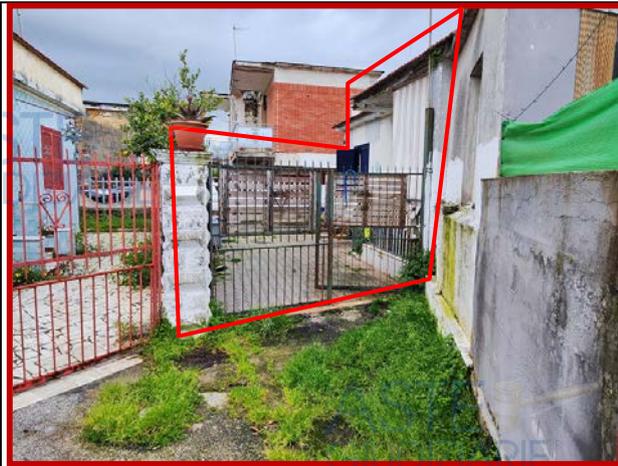
La villetta, a destinazione residenziale, (Cfr. Allegato n. 05) è composta da soggiorno, cucina,



PIANTA PIANO TERRA

disimpegno, n. 2 camere da letto e un servizio igienico per una superficie utile di circa 54,60mq e un'altezza netta interna di 2,84m, oltre ad un terrazzo coperto di 8,73 mq e un piccolo cortile esclusivo di 59,35 mq.

Di seguito si riportano parte dei riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo (Cfr. Allegato n. 02):



Vista del fabbricato dalla traversa



Vista del cortile esclusivo



Vista soggiorno



Vista soggiorno



Vista Cucina



Vista camera da letto 1



Vista camera da letto 2



Vista servizio igienico

Il tutto confinante a nord con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 3, a ovest in parte con vialetto di accesso e in parte con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 5, a est con fabbricato altra ditta p.lla 92 e a sud con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 1;

In seguito verranno indicate le principali caratteristiche dell'unità, accertate in sede di sopralluogo:

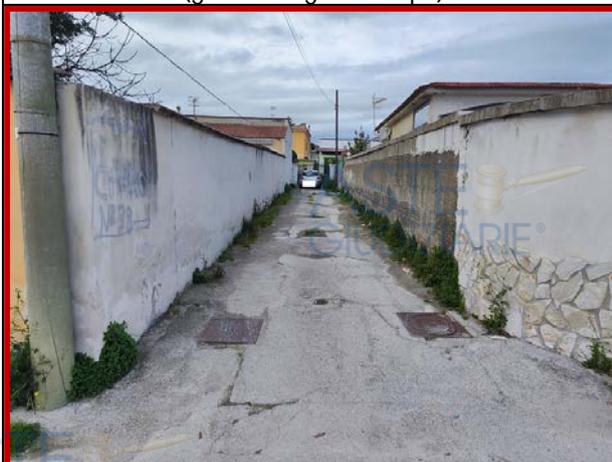
- **ACCESSO ALL'UNITÀ:** L'accesso al condominio "Viale della Gioventù" avviene tramite un cancello automatizzato posto al civico 113 di via Antonio Gramsci (già via degli Eucalipti), dal quale si accede a viale Viverone. Percorrendo tale viale per circa 200m in direzione est-ovest vi è, sulla destra, una traversa che percorrendola tutta porta alla villetta unifamiliare pignorata.



Accesso al condominio da via Antonio Gramsci  
(già via degli Eucalipti)



Viale Viverone



Traversa di via Viverone



Ingresso al lotto pignorato

- **STRUTTURA:** La struttura portante verticale della villetta è in calcestruzzo con solai in laterocemento e con copertura piana in mediocri condizioni di conservazione.
- **MURATURE E SOFFITTI:** Le pareti esterne sono realizzate, verosimilmente, con blocchi in laterizio forato con spessore di circa 30 cm (per le pareti esterne) e in laterizio forato dallo spessore di 10 cm per le pareti interne. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con vari colori e presentano diffusi problemi legati all'umidità e al cattivo isolamento termico delle pareti e del solaio di copertura, con alcuni problemi infiltrativi, in parte risolti. Nel complesso il tutto versa in pessime condizioni di conservazione.



Vista soffitto e pareti soggiorno



Vista soffitto cucina



Vista soffitto soggiorno/pranzo



Vista soffitto soggiorno/pranzo

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: L'appartamento risulta pavimentato con delle mattonelle in ceramica di colore beige con tozzetto quadrato di colore marrone. I rivestimenti del bagno e della cucina sono con delle piastrelle bianche installate a tutt'altezza, in mediocri condizioni di conservazione
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Le porte interne sono in legno tamburato verniciate con colore blu notte, in pessime condizioni di conservazione. Gli infissi esterni hanno un profilo in alluminio con doppio vetro e sono precedute da persiane esterne in legno. Nel complesso il tutto versa in mediocri condizioni di conservazione.
- IMPIANTI: È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico delle acque reflue; non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda viene, verosimilmente, prodotta da un boiler elettrico posizionato nel servizio

igienico. Non sono presenti ulteriori impianti tecnologici a servizio dell'unità abitativa (citofono, telefono, gas, ecc...). Tutti gli impianti non risultavano allacciati alle reti di distribuzione (elettricità, acqua ecc...) e pertanto lo scrivente non ha potuto constatare l'effettiva funzionalità degli stessi. Non sono state esibite le certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08. Tale mancanza imporrebbe un intervento di verifica e di eventuale adeguamento i cui costi presunti per il rilievo degli impianti esistenti, l'eventuale adeguamento e il rilascio del certificato di conformità ai sensi del D.M. 37/08, possono essere approssimati in € 2.500,00 (che non verranno detratti dalla stima).

➤ CRITICITÀ: Difficoltà di accesso con autovetture al cortile esclusivo; Cespiti in pessimo stato conservativo e completamente da ristrutturare.

Alla luce delle descrizioni puntuali sopra effettuate, a parere dello scrivente, i beni pignorati versano in scarse condizioni di conservazione.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs 192/2005 e s.m.i., si segnala che non è presente. I costi stimati dal sottoscritto per la redazione del relativo attestato ammontano a circa € 300,00 comprensivo delle spese tecniche, dell'iva e della cassa (che non verranno detratti dalla stima).

Di seguito si riporta un prospetto sintetico con le caratteristiche intrinseche dei singoli ambienti (livello, destinazione, affaccio, superficie utile, altezza, aerazione e illuminazione).

CESPITI PIGNORATI: C.F. CASTEL VOLTURNO FOGLIO 18 P.LLA 5043 SUB 6					
Livello	Destinazione	Affaccio	Aerazione e illuminazione diretta	Superficie Utile (mq)	Altezza (cm)
TERRA	SOGGIORNO	NORD	SI	17,76	
TERRA	CUCINA	NORD	SI	6,78	
TERRA	DISIMPEGNO	-	NO	2,20	
TERRA	LETTO 1	SUD	SI	12,07	
TERRA	LETTO 2	SUD	SI	12,07	
TERRA	W.C.	EST	SI	3,72	
TOTALE SUPERFICIE UTILE				54,60	
ACCESSORI VILLETTA					
TERRA	TERRAZZO COPERTO			8,73	-
TOTALE SUPERFICIE				8,73	
ACCESSORI VILLETTA					
TERRA	CORTILE ESCLUSIVO			59,35	-
TOTALE SUPERFICIE				59,35	

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (balconi, terrazze, cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto etc...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	54,60	65,52	1,00	65,20
Accessori (Balconi)	8,73**	-	0,25 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	2,18
Accessori (Cortile esclusivo)	59,35	-	0,10 fino a 25 mq 0,02 l'eccedenza	(5,93+0,68) 6,61 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>73,99</b>

\*Incidenza murature (circa 20%).

\*\* Di cui circa 2,4 mq sono abusivi ma non è stato emanato ordine di demolizione e pertanto se ne valuta il valore d'uso. Vista la ridotta dimensione della superficie abusiva si ritiene di equiparare il valore d'uso al valore di mercato.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che l'unità pignorata risulta correttamente intestata alla debitrice, ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all'immobile:

- Catasto Fabbricati Castel Volturno, Foglio 18, particella 5043 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, (Cfr. Allegato n. 06);

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche allo scopo di effettuare una ricostruzione cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare e sia agli intestatari (tralasciano i passaggi superflui – inserimento in visura dei dati di superfici, variazioni nel classamento o del quadro tariffario), fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

## SITUAZIONE CATASTO FABBRICATI

1. Dal 26.03.2007 fino al momento di redazione della perizia, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 5043 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, per dati derivanti da:

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE DEL 26.03.2007  
PRATICA N. CE 0162046 IN ATTI DAL 26.03.2007

2. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO al 03.05.2012, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 260 sub 6, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. 68 mq, rendita € 178,95 Viale degli Eucalipti, piano T, per dati derivanti da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01.01.1989;

## SITUAZIONE CATASTO TERRENI

3. DAL 23.05.1985 fino al momento di redazione della perizia, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 5043 ENTE URBANO Superficie 1200mq, per dati derivanti da:

TIPO MAPPALE DEL 23.05.1985 in atti dal 17.01.1996 (n.42069.1/1985);

**N.B. CON TALE TIPO MAPPALE VENIVA SOSTITUITO IL MAPPALE 120 PER COLLEGAMENTO CATASTO TERRENI CATASTO FBBRICATI.**

4. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 23.05.1985, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 120 PASCOLO Superficie 1200mq, per dati derivanti da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985;

In conclusione per completezza di informazioni, dalle visure storiche all'impianto (Cfr. Allegato n.07 e 08) effettuata dal sottoscritto (di cui si riportano solo i dati essenziali ai fini della perizia) è emerso che la particella 120 deriva dal frazionamento della vecchia particella 37/a e ancora della particella 37 di 22.693mq e dell'originaria p.lla 5.

## SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI

1. Dal 19.03.2008 fino al momento di redazione della perizia l'immobile risulta intestato correttamente alla sig.ra ...OMISSIS... per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di:

-ATTO del 19.03.2008 Pubblico ufficiale BELLECCA ELIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 59500 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10962.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 28.03.2008

2. Dal 28.02.2000 al 26.03.2000: l'immobile risulta intestato ai danti causa dell'esecutata sig.ri

...OMISSIS...per	la	quota	di	66667/100000
--...OMISSIS...per	la	quota	di	11111/100000
--...OMISSIS...per	la	quota	di	11111/100000
--...OMISSIS...per	la	quota	di	11111/100000

in virtù di:

-DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE DEL 28.02.2000 SEDE CASERTA VOLUME 4697 n. 3605 registrato in data 21.11.2007.

3. Dal 19.12.1985 al 28.03.2000: l'immobile risulta intestato ai danti causa dell'esecutata sig.ri

-C...OMISSIS...per	la	quota	di	500/1000
--...OMISSIS...per	la	quota	di	500/1000

in virtù di:

-ATTO del 19.12.1985 Pubblico ufficiale ANGELO GOLIA Sede MONDRAGONE (CE) Repertorio n. 3835 ATTO DI VENDITA VOLTURA N. 1142.1/2008 PRATICA ce0034076 IN ATTI DAL 23.01.2008.

4. DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 19.12.1985: l'immobile risulta intestato ai danti causa dell'esecutata sig.ri

--...OMISSIS...per	la	quota	di	500/1000
--...OMISSIS...per	la	quota	di	500/1000

in virtù di:

-IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

In conclusione per completezza di informazioni, dalle visure storiche all'impianto (Cfr. Allegato n.07 e 08) effettuata dal sottoscritto è emerso che gli intestatari che si sono avvicendati nel tempo sono:

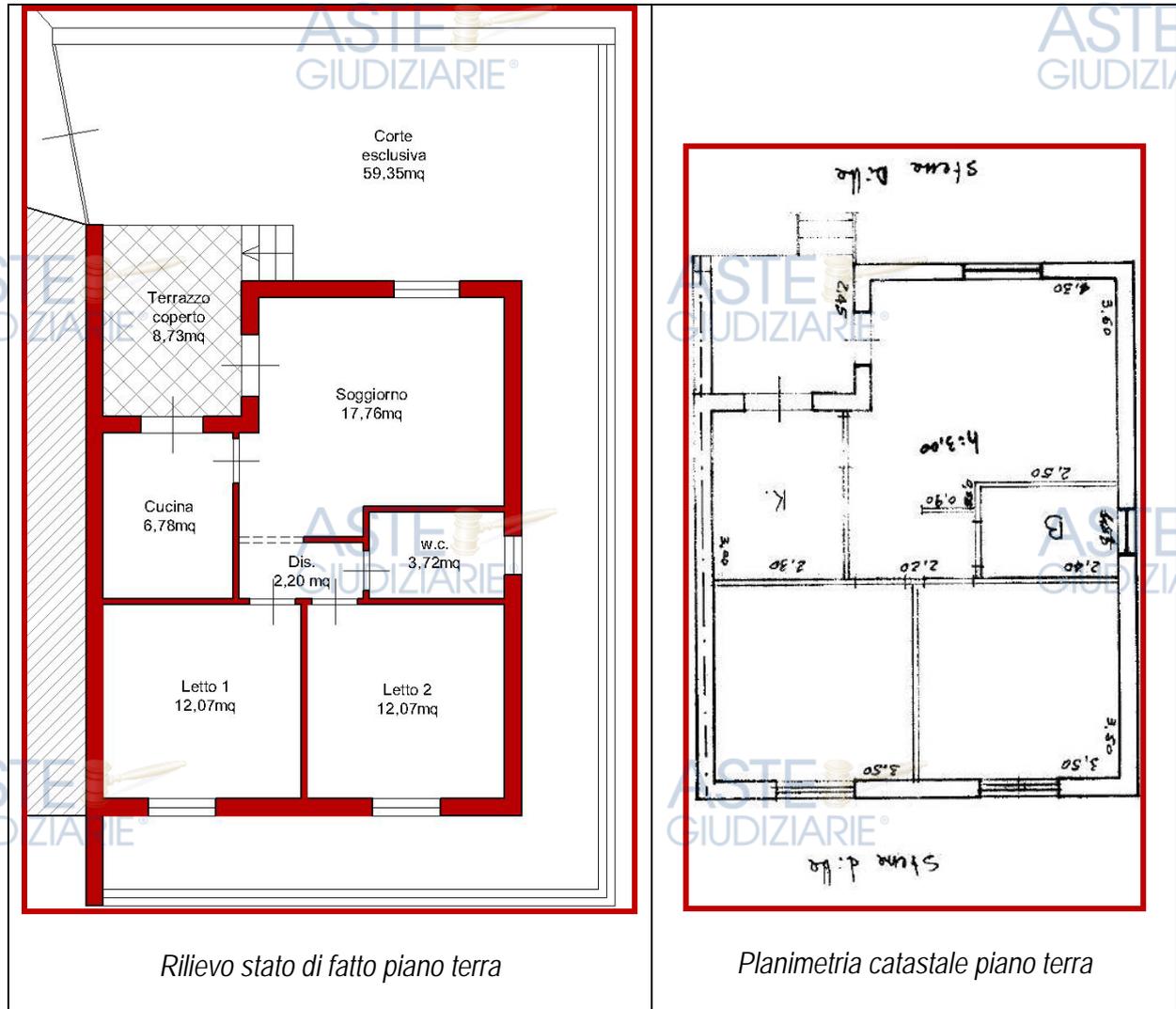
- Dal 31.12.1969 sig.ra ...OMISSIS...nata a Napoli il 09.07.1926.
- Dal 20.07.1964 Sig. ...OMISSIS...nato a Napoli il 12.02.1921.
- Dal 19.11.1961 Sig. ...OMISSIS...nato a Napoli nel 1904.
- Dal 20.10.1961 -...OMISSIS...fu Domenico.
- Dall'impianto Comune di Castel Volturno.

L'esperto, come disposto dal G.E., ha verificato la corrispondenza dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nell'atto di provenienza in capo alla debitrice, con i dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto); il tutto riportato nel seguente prospetto sintetico:

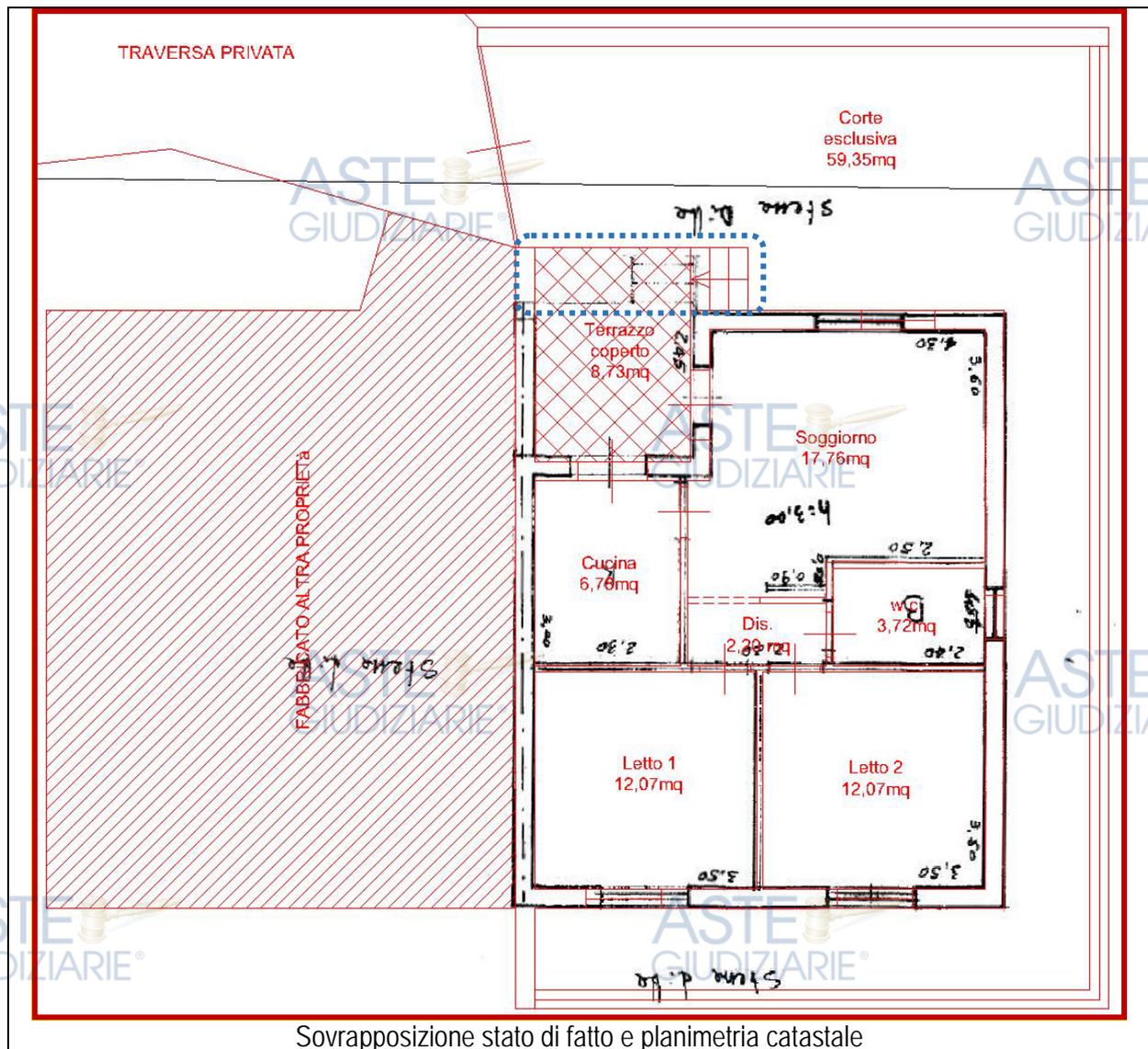
UNITÀ PIGNORATA FOGLIO 18 P.LLA 5043 SUB 6									
DOCUMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST. (Vani /mq)	RENDITA (€)
<b>Atto di pignoramento</b> Notificato il 31.07.2023 e relativa nota di trascrizione	Castel Volturno	Viale degli Eucalipti	T	18	5043	6	A/4	4,5	178,95
<b>Atto di Compravendita del 19.03.2008</b> Trascritto il 28.03.2008 R.G. 15650 R.P. 10962	Castel Volturno	Viale degli Eucalipti	T	18	5043	6	A/4	4,5	178,95
<b>Dati catastali attuali</b>	Castel Volturno	Viale degli Eucalipti	T	18	5043	6	A/4	4,5	178,95

Non si riscontrano anomalie o incongruenze nei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella conseguente nota di trascrizione, nel titolo di acquisto in capo all'esecutata, con i dati attualmente contenuti nella banca dati dell'Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

Si riportano i rilievi dello stato dei luoghi accertati in sede di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 05) e la planimetria catastale dell'unità immobiliare (Cfr. Allegato n. 09).



Come richiesto dal G.E. il sottoscritto ha sovrapposto la planimetria catastale del sub 6 (tratto nero), depositate in catasto, con il rilievo dello stato di fatto accertato (tratto rosso), in modo da rilevare facilmente le eventuali difformità relative al lotto in oggetto.



Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 10) è emerso che lo stato reale dei luoghi della villetta è difforme rispetto alla planimetria in atti in ordine a:

- Mancata rappresentazione del cortile esclusivo dell'unità abitativa. Al proposito si segnala che sia nell'atto di compravendita del 19.03.2008 in capo alla debitrice e sia nell'atto di compravendita dei danti causa del 19.12.1985, l'unità veniva così descritta e trasferita: "piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa".
- Piccolo ampliamento della superficie del terrazzo coperto con diversa posizione dei gradini di accesso. (Tale piccolo ampliamento però non è sanabile e se ne prevede l'abbattimento)

In conclusione per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare un DOCFA per annessione della corte esclusiva, con costi approssimativi di circa € 600,00 comprensivi di spese tecniche e oneri catastali dovuti.

In conclusione si segnala che le sagoma dell'intero fabbricato è correttamente riportata nella mappa catastale contenuta nella banca dati dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (Cfr. Allegato 11).



Mapa catastale

## 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 v. testata giornalistica.

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

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà** di villetta unifamiliare, ubicata nel comune di Castel Volturno in località Bagnara alla I traversa di viale Viverone n. 40 all'interno del Parco Viale della Gioventù con accesso dal civico n. 113 di via Antonio Gramsci; la villetta è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camera da letto e un servizio igienico per una superficie utile di circa **54 mq**; oltre ad un terrazzo coperto di circa **8 mq** e oltre un cortile esclusivo di circa **59 mq**; confina a nord altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 3, ad ovest con vialetto di accesso e in parte con altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 5, a est con fabbricato altra ditta p.lla 92 e a sud altra villetta unifamiliare p.lla 5043 sub 1; è riportato nel C.F. del comune di Castel Volturno al Foglio 18, p.lla 5043, sub 6 cat. **A/4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione del cortile esclusivo e ad un piccolo ampliamento della superficie del terrazzo; vi è Permesso di Costruire in sanatoria n. 53/05 del 24.02.2005 cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente ad eccezione del piccolo ampliamento della superficie del terrazzo, il quale non risulta né sanabile e né condonabile con le vigenti normative e se ne prevede l'abbattimento; non risultano ordini di demolizione del bene;

**PREZZO BASE euro 14.500,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos** a **carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari

sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal **03.01.1986**, data di trascrizione del primo titolo (atto *inter vivos*) anteriore al ventennio, e si estende alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **19.09.2023**; tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute:

- I. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 19.03.2008 - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 03)**, a rogito del notaio Elio Bellecca di S. Maria C.V. (Rep. 59500 Racc. 15694), trascritto il 28.03.2008 ai nn. R.G. 15650 R.P. 10962 (Cfr. Allegato n. 12), nell'ambito del quale i sig.ri Ca...OMISSIS... vendevano alla sig.ra ...OMISSIS..., coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile pignorato, e precisamente: *"...la piena proprietà del seguente immobile ubicato nel comune di Castel Volturno (CE), località "Bagnara", con accesso da vialetto condominiale che si diparte da Viale degli Eucalpti, in pessime condizioni manutentive e non idoneo all'uso abitativo: piccola casetta unifamiliare al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con annesse le aree scoperte, quale pertinenza della casetta stessa; confinante nell'insieme con proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS...e con proprietà ...OMISSIS..., o loro aventi causa, salvo se altri; nel Catasto*

Fabbricati del comune di Castel Volturno in ditta ai venditore, Foglio 18, mappale 5043, sub 6, viale degli Eucalipti, Piano T, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale €178,95.

## VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE del 26.03.2007 pratica n. CE0162046 in atti dal 26.03.2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE con tale variazione viene soppresso il vecchio identificativo catastale Foglio 18, particella 260 sub 6 e viene variato in Foglio 18, particella 5043.
- DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.01.1989, l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 260 sub 6.

II. DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ...OMISSIS...deceduto il 28.02.2000 registrata a Napoli il 21.11.2007 den. 3605 volume 4687 trascritta il 17.11.2009 R.G. 49454 R.P. 32014 (Cfr. Allegato n. 13) nella quale la quota di  $\frac{1}{2}$  di eredità del sig. ...OMISSIS...veniva devoluta per legge alla moglie ...OMISSIS... (quota di  $\frac{3}{18}$  a cui va aggiunta la quota di  $\frac{9}{18}$  per acquisto descritto al successivo punto III) e ai 3 figli ...OMISSIS... (quota di  $\frac{2}{18}$ ), ...OMISSIS... (quota di  $\frac{2}{18}$ )e ...OMISSIS... (quota di  $\frac{2}{18}$ ).

- ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta il 09.11.2007 ai nn. RG 61805 RP 33202 (Cfr. Allegato n. 14) nella quale il solo sig. ...OMISSIS...accettava l'eredità con beneficio di inventario del padre ...OMISSIS...

N.B. Non risultano le accettazioni di eredità dei sig. ...OMISSIS... È da segnalare che gli stessi hanno disposto dell'eredità con l'atto di compravendita del 19.03.2008 descritto al punto I. Tale circostanza è stata segnalata dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione posto all'attenzione del G.E. e lo stesso in data 20.02.2024 ordinava di proseguire le operazioni di stima.

III. ATTO DI COMPRAVENDITA del 19.12.1985- Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 15), a rogito del notaio Angelo Golia di Mondragone (Rep. 3835 Racc. 2807), trascritto il 03.01.1986 ai nn. R.G. 144 R.P. 139 (Cfr. Allegato n. 16), nell'ambito del quale i coniugi ...OMISSIS...e i coniugi ...OMISSIS... vendevano alla sig.ra ...OMISSIS..., coniugata in regime di comunione dei beni, l'immobile in oggetto, e precisamente: "...: piccola casetta unifamiliare, sita in Castel Volturno,

località "Bagnara", con accesso da vialetto condominiale che si diparte da Viale degli Eucalipti, composta di tre vani ed accessori al piano terra, con le aree scoperte annesse, quale pertinenza della casetta stessa; confinante con beni ...OMISSIS..., ad altro lato con Canciello Angelina, ad altro lato con beni ...OMISSIS..., salvo altri e migliori confini; L'immobile in oggetto - eretto su terreno censito al rustico alla partita 4293, Foglio 18, infra la maggiore consistenza della p.lla 120 di are 12.00 - è stato denunziato nel NCEU con il subalterno 6, giusta ricevuta n. 42069 della Sezione II dell'UTE di Caserta in data 23.05.1985".

## VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE DEL 23.05.1985, consistente nel passaggio del vecchio identificativo Foglio 18 particella 120 del catasto terreni in Foglio 18 p.lla 5043 del catasto Fabbricati attraverso il Tipo Mappale del 23.05.1985 in atti dal 17.01.1996 (n. 42069.1/1985)
- DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 26.03.1985, il terreno risulta censita al Catasto Terreni CASTEL VOLTURNO Foglio 18, particella 120 PASCOLO Superficie 1200mq;

In conclusione, alla luce della ricostruzione ipocatastale sopra riportata, si può affermare che esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, ad eccezione delle accettazioni di eredità dei sig. ...OMISSIS... È da segnalare che gli stessi hanno disposto dell'eredità con l'atto di compravendita del 19.03.2008 descritto al punto I.

L'esperto inoltre ha verificato, attraverso delle ispezioni ipotecarie, anche l'inesistenza di atti di disposizione della proprietà (compravendite, donazioni, ipoteche volontarie, etc), o atti che prescindono dalla volontà (Ipoteche giudiziarie, pignoramenti etc), successivi al pignoramento e che nell'atto di provenienza, in capo alla debitrice, non siano contenute riserve di usufrutto in favore del dante causa o di terzi.

In merito allo **stato civile** dell'esecutata, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Arzano (Cfr. Allegato n.17), dove si evince che la sig.ra ...OMISSIS... ha contratto matrimonio con ...OMISSIS..., in Arzano in data 03.05.1997, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Successivamente con atto del 06.09.2006 rep ...OMISSIS... a rogito del notaio Giuseppe Di Transo del Distretto di Napoli Torre Annunziata e Nola gli sposi su indicati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Infine con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord ...OMISSIS... in data 18.02.2020 i coniugi di sono stati autorizzati a vivere separatamente ed è stato dichiarato lo scioglimento della comunione legale.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto 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 obbligazioni 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**.

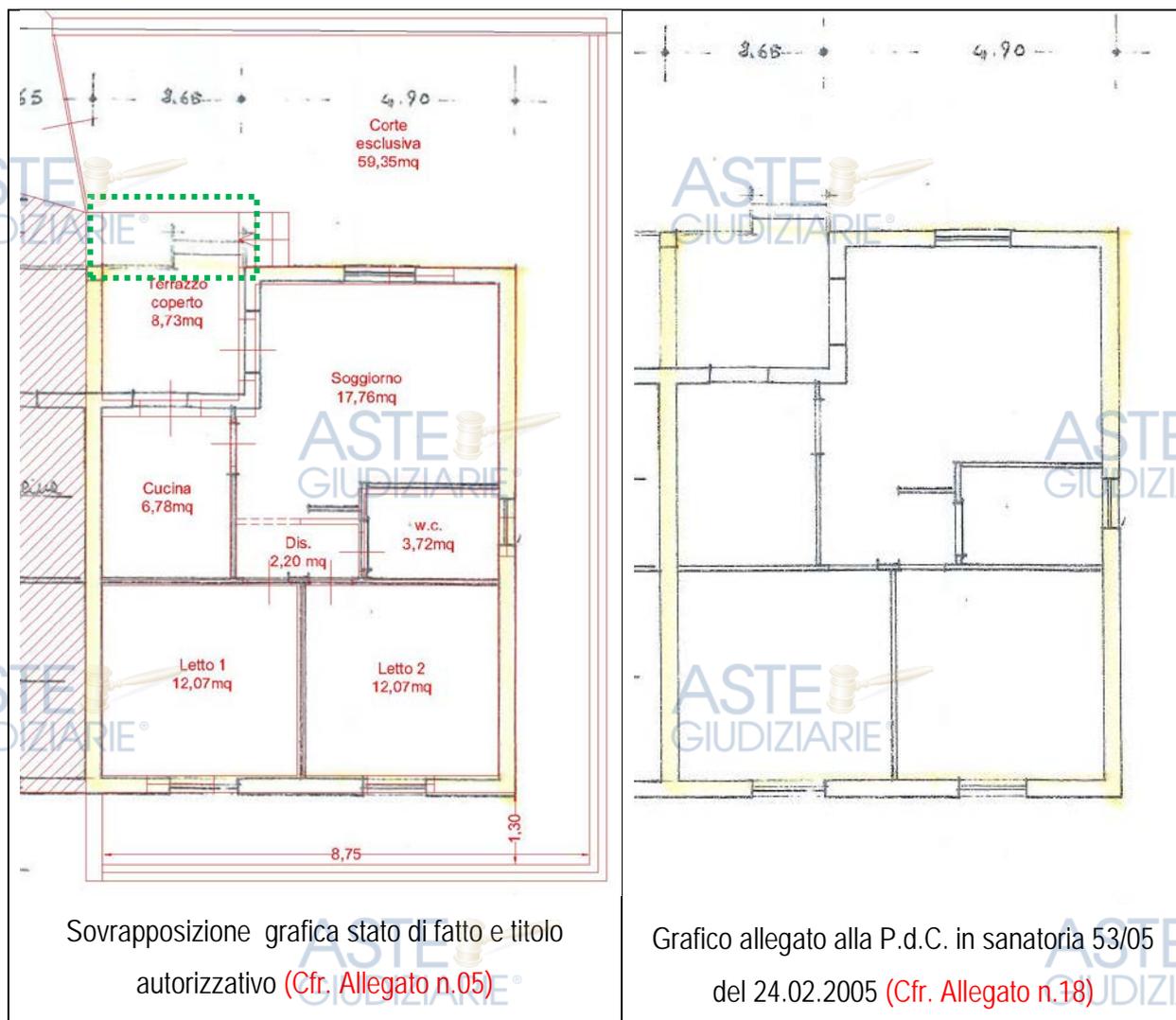
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Castel Volturno è emerso che il fabbricato è stato realizzato abusivamente e che in data 02.11.1985 con prot. 20675 veniva inoltrata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 dall'allora proprietaria ...OMISSIS... (pratica di condono 103/85). A valle dell'istruttoria effettuata dall'Area Tecnica sezione urbanistica Ufficio Condono Edilizio veniva rilasciato in data 24.02.2005 il Permesso di Costruire n.53/05 (Cfr. **Allegato n.18**) alla sig.ra ...OMISSIS... (divenuta nel frattempo proprietaria con atto del 19.12.2005).

Il sottoscritto ha quindi sovrapposto il rilievo dello stato di fatto accertato (tratto rosso), con l'ultimo titolo autorizzativo che corrisponde al P.d.C. in sanatoria 53/05 del 24.02.2005 (tratto nero) in modo da rilevare facilmente le difformità relative al lotto in oggetto.



Dalla sovrapposizione planimetrica (Cfr. Allegato n. 19) è emerso che lo stato reale dei luoghi della villetta unifamiliare è sostanzialmente conforme rispetto ai grafici del P.d.C. ad eccezione di:

- Piccolo ampliamento del terrazzo al piano terra;

Tale piccola difformità non può essere sanata con le vigenti normative locali e regionali in quanto, la villetta ricade in un'area con vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 e l'aumento di superficie non

residenziale va in contrasto con i limiti previsti da tali vincoli. I costi per la demolizione della porzione di terrazzo sono approssimabili in €1.000,00 comprensivi dello smaltimento dei materiali di risulta. Non essendoci ordine di demolizione tali costi non verranno detratti dalla stima.

L'esperto ha inoltre verificato che per gli immobili pignorati non sono stati emessi provvedimenti relativi a ordinanze di demolizione e non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06.06.2001.

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.).

La villetta oggetto di pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo del 11.03.2024 (Cfr. Allegato n. 01), risulta occupato *sine titulo* dal sig. ...OMISSIS... (ex marito dell'esecuta). **È da segnalare che il sig. ...OMISSIS...ha dichiarato di occupare l'unità immobiliare ma tutte le utenze (elettricità e acqua) risultavano cessate.** Al proposito lo scrivente ha reperito presso l'ufficio Anagrafe del comune di Castel Volturno il certificato di residenza storico dell'occupante (Cfr. Allegato n. 20) dal quale emerge che il sig. ...OMISSIS... risultava residente presso l'immobile pignorato in via Viverone I traversa n. 40 nel periodo dal 06.09.2017 al 05.12.2017. Pertanto il sig. ...OMISSIS...non risulta residente presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Come previsto dal presente quesito, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo, lo scrivente quantificherà il canone di locazione e da questo individuerà l'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante.

Lo scrivente ha verificato i valori dei canoni locativi di mercato nell'area in oggetto presso le locali agenzie immobiliari e sulla banca dati OMI. Tali valori variano da un minimo di 1,80 €/mq ad un massimo di 2,30 €/mq (Cfr. Allegato n. 25) per le abitazioni di tipo civile in scarse condizioni di conservazione. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene congruo

utilizzare un valore unitario minimo di 1,80 €/mq. Pertanto, a parere del sottoscritto, il canone locativo di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di riferimento al mq, e precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Canone locativo di mercato= 73,99 mq x 1,80 €/mq= € 133,18

Canone locativo di mercato, arrotondato per eccesso = € 135,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Conoscendo il canone locativo di mercato e attesa la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene si effettuerà una decurtazione di un ulteriore 25% per il calcolo dell'indennità di occupazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quindi il calcolo per la quantificazione dell'indennità di occupazione è il seguente:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Indennità di occupazione (€135,00) – (€ 135 x 25%) = € 101,25 mensili

Indennità di occupazione arrotondata per difetto = € 100,00 mensili

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di S. Maria C. V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate sulla debitrice allo scopo di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico della sig.ra ...OMISSIS... (Cfr. Allegato n.21) e sui dati catastali dell'unità pignorata (Cfr. Allegato n.22) si evince che:

- a) **Non sono presenti** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che hanno originato la presente procedura esecutiva;
- b) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- c) **Non sono presenti** provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non sono presenti** provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) **Rientra nel condominio Viale della Gioventù e l'occupante è in regola con il pagamento delle quote ordinarie**
- f) **Non risultano trascritti** atti impositivi di servitù;

#### SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- 2) **Non sono presenti** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) **Non sono presenti** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) **Non sono presenti** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) **Non sono presenti** provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come verificato dallo scrivente mediante il sito [www.vincoliinrete.beniculturali.it](http://www.vincoliinrete.beniculturali.it).

#### SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

##### I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) **ISCRIZIONE CONTRO del 28.03.2008 – R.G. 15651 R.P. 2392 (Cfr. Allegato n.23)**

Pubblico Ufficiale Bellecca Elio Rep. 59501/15695 del 19/03/2008

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Castel Volturno

## II. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### a) TRASCRIZIONE CONTRO\* del 19.09.2023- R.G. 35187 R.P. 27876

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Rep. 8304 del 31.07.2023

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in Castel Volturno

\*Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 216/2023 R.G.E.

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare la formalità sopra indicata è approssimabile in € 2.000,00, che, come da indicazioni contenute nel quesito 12 non verranno sottratte dalla stima.

## III. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Così come descritto nel quesito 6, la piccola difformità riscontrata non può essere sanata con le vigenti normative ma, non essendoci ordine di demolizione, il costo della demolizione non verrà detratto dalla stima.

## IV. DIFFORMITÀ CATASTALI

Così come descritto nel quesito 3, per sanare le difformità riscontrate bisognerebbe presentare all'Agenzia delle Entrate, un DOCFA con la rappresentazione grafica aggiornata e i costi presunti per la presentazione di tale pratica ammontano a circa € 600,00 comprensive delle spese tecniche e degli oneri dovuti.

## 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, Bellona), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castel Volturno è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

## 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 **sogetto 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 **sogetto 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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania, è emerso che gli immobili non risultano gravati da censo livello o uso civico, così come documentato dal certificato rilasciato al sottoscritto in data 29.01.2024 prot. 2024.49503 (Cfr. Allegato n.24).

In particolare il Dirigente dell'Ufficio Usi Civici, Dott.ssa Addolorata Ruocco, attestava: *“Che nella suddetta Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'08.02.1933 relativa al comune di Castel Volturno (CE), approvata con R.D. del 16.03.1933 registrato alla corte dei Conti il 14.04.1933 Registro n. 8, risulta l'assegnazione della quota corrispondente il terreno in contrada Lavapiatti, distinto al Foglio 18, p.lla 5 part. di ettari 2.25.00, canone annuo di £ 112,50 in favore di Zippo Giovannina Fu Domenico, indicato nel Ruolo dei concessionari al numero d'ordine 235, quot n. 86, gruppo A. Che nel suddetto Provvedimento del Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 20.09.1961, relativo al Comune di Castel Volturno, sin può leggere, tra l'altro, che **“DICHARA Affrancate dal canone le***

sottonotate quote del demanio "Pineta Grande del Comune di Castel Volturno come appresso assegnate con Ordinanza Commissariale 08.02.1933 approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.03.1933 - (...) 2) quota ZIPPO GIOVNNINA nata a Castel Volturno il 21.11.1888 della estensione di Ettari 2.25.00 in catasto Foglio 18 p.Ila 5/part canone annuo £112,50"

Pertanto il terreno sul quale è stata realizzata la villetta in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Il cespite oggetto di esecuzione fa parte di un condominio denominato Viale della Gioventù C.F.93048820612 amministrato dal sig. ...OMISSIS..., il quale, a seguito della mail inviata il 18.04.2024 dal sottoscritto all'indirizzo [condominiocastelvolturno@virgilio.it](mailto:condominiocastelvolturno@virgilio.it) (Cfr. Allegato n.28) inviava allo scrivente una nota dove indicava che:

- La quota ordinaria annuale ammonta ad € 80,00.
- Non risultano quote straordinarie da versare;
- L'occupante sig. ...OMISSIS... è in regola con il versamento delle quote ordinarie;

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Lo scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *"Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (V<sub>u</sub>) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/mq	Valore Unitario scelto €/mq
<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a> Osservatorio Mercato Immobiliare (Cfr. Allegato n. 25)	Abitazioni di tipo economico Stato conservativo scadente	Min 220 €/mq Max 310 €/mq	265 €/mq
<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a> (Cfr. Allegato n. 26)	Appartamento da ristrutturare Viale Fiume Tevere (Distante circa 400m dall'immobile pignorato)	(€ 25.000/100mq) =250€/mq	250 €/mq
Tecnocasa Vvia Domitiana 506 Mondragone (Cfr. Allegato n. 27)	Villetta a schiera Da ristrutturare (Distante circa 300 dall'immobile pignorato)	(€ 35.000/160mq) =218€/mq	€ 220 €/mq
<b>Valore Medio = (265+250+220) €/mq 735: 3 = 245 €/mq arrotondato a €250 €/mq</b>			

Dalle informazioni assunte il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario di 250,00 €/mq, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

I coefficienti utilizzati per valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sono così sintetizzati:

1) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.05
SEMICENTRALE	1.00
PERIFERICA	0.90
AGRICOLA	0.80
COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	1.00
SCADENTI	0,90
ASSENTI	0,80

2) Caratteristiche di posizione:

ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1.00
EST --- OVEST	0,95
NORD/EST --- NORD/OVEST	0,93
NORD	0,90

## 3) Caratteristiche tipologiche:

VETUSTA		COEFFICIENTE (k)			
1 - 10 ANNI		1,00			
10 - 30 ANNI		0,95			
30 - 60 ANNI		0,90			
OLTRE 60 ANNI		0,80			
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA		COEFFICIENTE (k)			
TECNICA COSTRUTTIVA MODERNA		1.00			
TECNICA COSTRUTTIVA SUPERATA		0,90			
TECNICA COSTRUTTIVA DEL TUTTO SUPERATA		0,80			
LIVELLO DI PIANO		CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
PIANO SEMINTERRATO		0.80		0.80	
PIANO TERRA/RIALZATO		0.90		0.90	
PIANO PRIMO		0.94		0.92	
PIANO SECONDO		0.96		0.90	
PIANO TERZO		0.98		0.80	
PIANI QUARTO		1.00		0.70	
PIANO QUINTO		1.10		0.50	
PIANO SESTO O SUPERIORI		1.10		0.40	
	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE
BUONI	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
NORMALI	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
SCADENTI	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
ASSENTI	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
PARCHEGGIO		COEFFICIENTE (k)			
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI		1.10			
BOX AUTO		1.00			
POSTO AUTO ESCLUSIVO		0.95			
POSTO AUTO IN CORTILE COMUNE		0.90			
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO		0.80			
MANUTENZIONE		COEFFICIENTE (k)			
DISCRETA		1.05			
SUFFICIENTE		1.00			
MEDIOCRE		0.90			
INSUFFICIENTE		0.80			

## 4) Caratteristiche di tipo produttivo

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DALL'ESECUTATO	0.95
OCCUPATO DA TERZI	0.85

VINCOLI	COEFFICIENTE (k)
NON PRESENTI	1.00
PRESENTI	0.90

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI															
LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	ORIENTAMENTO	VETUSTA	TIPOLOGIA	LIVELLO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	PARCHEGGIO	MANUTENZIONE	POSSESSO	VINCOLI	ALTRO
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,80	0,80	0,85	1,00	---
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.897															

#### --- STIMA DEL LOTTO UNICO ---

Avendo individuato il valore unitario ( $V_u = 250,00 \text{ €/mq}$ ), valutato il coefficiente complessivo medio ( $k = 0.897$ ) e conoscendo la superficie commerciale, ( $S_c = 73,99 \text{ mq}$ , calcolata come da norma UNI10750), il valore di mercato ( $V_m$ ) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 250,00 \text{ €/mq} \times 0.897 \times 73,99 \text{ mq} = \text{€ } 16.592,26$$

Al valore ottenuto l'esperto, come da indicazioni contenute nel verbale di giuramento ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 10% al fine di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

$$V_m = \text{€ } 16.592,26 \times 10\% = \text{€ } 1.659,23$$

$$V_m = \text{€ } 16.592,26 - \text{€ } 1.659,23 = \text{€ } 14.933,03$$

$$V_m = \text{€ } 14.933,03$$

A tale valore, inoltre, verranno detratti i seguenti costi:

→ Spese per la regolarizzazione urbanistica: €0,00;

→ Spese per la regolarizzazione catastale: € 600,00;

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€ } 14.933,53 - \text{€ } 600,00$$

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€ } 14.333,03$$

In conclusione il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO, arrotondato per eccesso, risulta essere € 14.500,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto l'esecutata risulta titolare **dell'intera quota di proprietà (1/1)** degli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al **Foglio 18 p.lla 5043 sub 6**, in forza dell'atto di compravendita del 19.03.2008, trascritto il 03.01.1986 R.G. 144 R.P. 139. **Tale quota corrisponde a quella effettivamente pignorata.**



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

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

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

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

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

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

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

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

L'esecutata risulta residente nel Comune di ...omissis... alla ...OMISSIS...da data antecedente alla notifica del pignoramento.

In merito allo **stato civile** dell'esecutata, si segnala che è stato reperito dal sottoscritto l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Arzano (Cfr. **Allegato n.17**), dove si evince che la sig.ra ...OMISSIS... ha contratto matrimonio con ...OMISSIS..., in Arzano in data 03.05.1997, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Successivamente con atto del 06.09.2006 rep. ...OMISSIS...a rogito del notaio Giuseppe Di Transo del Distretto di Napoli Torre Annunziata e Nola gli sposi su indicati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Infine con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord ...OMISSIS... in data 18.02.2020 i coniugi di sono stati autorizzati a vivere separatamente ed è stato dichiarato lo scioglimento della comunione legale.

## E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita. L'elaborato peritale completo è stato depositato telematicamente nei termini previsti dal G.E., mentre è stata inviata una copia alla debitrice a mezzo posta raccomandata (Cfr. Allegato n. 29) e una copia ai legali del creditore procedente all'indirizzo di posta elettronica certificata [federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org) (Cfr. Allegato n. 30) e [albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org](mailto:albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org) (Cfr. Allegato n. 31). L'esperto ha prodotto, inoltre, apposita attestazione contenente la data e la modalità di invio della relazione alle parti (Cfr. Allegato n. 32) e ha prodotto apposita memoria contenente i dati del creditore procedente (Cfr. Allegato n. 33). Inoltre è stato inserito anche un allegato fotografico (Cfr. Allegato n. 02), con le foto eseguite nel corso del sopralluogo sintetizzate nella seguente tabella:

FILE	DESCRIZIONE	LOTTO UNICO
FOTO N.1	Vista Esterna del condominio	X
FOTO N.2	Vista Esterna viale Viverone	X
FOTO N.3	Vista Esterna I traversa di viale Viverone	X
FOTO N.4	Vista Esterna dell'ingresso alla villetta	X
FOTO N.5	Vista Esterna del cortile esclusivo	X
FOTO N.6	Vista Esterna – Terrazzo coperto	X
FOTO N.7	Vista Interna – Vista soggiorno	X
FOTO N.8	Vista Interna – Vista soggiorno	X
FOTO N.9	Vista Interna – Vista cucina	X
FOTO N.10	Vista Interna – Vista letto	X
FOTO N.11	Vista Interna – Vista letto	X
FOTO N.12	Vista Interna – Vista w.c.	X

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. 14 Maggio 2024

L'esperto  
Arch. Tommaso Scirocco



## F. ELENCO ALLEGATI

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO N. 2	Rilievo fotografico
ALLEGATO N. 3	Atto di proprietà 2008
ALLEGATO N. 4	Sovrapposizione immagine Google con mappa Sogei
ALLEGATO N. 5	Rilievo stato di fatto
ALLEGATO N. 6	Visura catasto Fabbricati sub 6
ALLEGATO N. 7	Visura catasto Terreni p.lla 5043
ALLEGATO N. 8	Visura storica all'impianto
ALLEGATO N. 9	Planimetria sub 6
ALLEGATO N. 10	Sovrapposizione catastale
ALLEGATO N. 11	Mappa Catastale
ALLEGATO N. 12	Nota trascrizione atto 2008
ALLEGATO N. 13	Nota Trascrizione successione 2009
ALLEGATO N. 14	Nota accettazione eredità con beneficio di inventario
ALLEGATO N. 15	Atto dante causa 1985
ALLEGATO N. 16	Nota trascrizione atto 1985
ALLEGATO N. 17	Estratto di matrimonio
ALLEGATO N. 18	Titolo urbanistico
ALLEGATO N. 19	Sovrapposizione urbanistica
ALLEGATO N. 20	Certificato residenza storico occupante
ALLEGATO N. 21	Visura sintetica eseguita
ALLEGATO N. 22	Visura sintetica dati catastali
ALLEGATO N. 23	Nota iscrizione 2008
ALLEGATO N. 24	Certificato usi civic
ALLEGATO N. 25	Scheda OMI
ALLEGATO N. 26	Scheda immobiliare.it
ALLEGATO N. 27	Scheda Tecnocasa
ALLEGATO N. 28	Dichiarazione amministratore di condominio
ALLEGATO N. 29	Ricevuta raccomandata invio relazione
ALLEGATO N. 30	Ricevuta pec avvocato creditore procedente 1
ALLEGATO N. 31	Ricevuta pec avvocato creditore procedente 2
ALLEGATO N. 32	Modalità invio relazione alle parti
ALLEGATO N. 33	Dati creditore procedente
ALLEGATO N. 34	Nota Onorari e spese
ALLEGATO N. 35	Richiesta liquidazione

G. INDICE

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE .....	2
A. PREMESSA .....	2
B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c. ....	3
C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	4
D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO .....	6
QUESITO 1) .....	6
QUESITO 2) .....	10
QUESITO 3) .....	19
QUESITO 4) .....	26
QUESITO 5) .....	27
QUESITO 6) .....	32
QUESITO 7) .....	36
QUESITO 8) .....	38
QUESITO 9) .....	41
QUESITO 10) .....	41
QUESITO 11) .....	42
QUESITO 12) .....	43
QUESITO 13) .....	48
QUESITO 14) .....	49
E. CONCLUSIONI.....	50
F. ELENCO ALLEGATI.....	51
G. INDICE .....	52