

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 90/2024

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO

Custode Giudiziario: Avv. Alessandra CAIAZZA

Esperto Stimatore: Arch. Michele MAROTTA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

Porzione immobiliare a destinazione residenziale su due livelli Terra - Primo

Ubicata nel Comune di Castel Volturno (CE) alla via Pavia n° 13, Loc. Porchiera

N.C.E.U. Foglio 48 – P.IIa 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1°

L'Esperto Stimatore
(dott. arch. Michele Marotta)



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta

Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553

Pec: arch.michelemarotta@pec.it



INDICE

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c	3
Quesito 1 “Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento”	5
Quesito 2 “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”	9
Quesito 3 “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”	21
Quesito 4 “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”	32
Quesito 5 “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”	33
Quesito 6 “Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico”	35
Quesito 7 “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”	42
Quesito 8 “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”	43
Quesito 9 “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”	46
Quesito 10 “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”	46
Quesito 11 “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali Procedimenti in corso”	47
Quesito 12 “Procedere alla valutazione del bene”	47
Quesito 13 “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”	56
Quesito 14 “Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”	57
Elenco Allegati	58
SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA	60

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 1 di 60

PREMESSA

Il sottoscritto arch. **Michele Marotta**, con studio professionale in Via Francesco Ricciardi, 22 - 81100 - Caserta (CE), iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Caserta al n° 1892, veniva nominato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzioni Immobiliari – Decreto e conferimento di nomina del 07/06/2024.

Con deposito telematico del verbale di giuramento del 10/06/2024, lo scrivente, accettava l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preliminarmente si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito del modulo per il controllo della documentazione, con le prime indicazioni provvisorie; a seguito di tali verifiche sono emerse alcune anomalie segnalate al G.E.

Il giorno 11/10/2024 alle ore 09.45, lo scrivente tecnico, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Alessandra Caiazza, si recava presso il compendio pignorato sito in Castel Volturno (CE) alla via Pavia n. 13. Alla presenza del debitore esecutato [REDACTED] e degli attuali occupanti l'immobile, i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], effettuava una dettagliata ricognizione del bene oggetto di pignoramento. Contestualmente si procedeva alla rilevazione geometrica e fotografica del cespite, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una descrizione accurata dello stato dei luoghi.

Il verbale di accesso viene allegato alla presente relazione di stima. (Cfr. All. 1)

Nel corso delle indagini si inoltravano richieste di accesso agli atti presso:

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (CE), al fine di reperire le informazioni necessarie per il controllo della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito acquisendo esaustiva documentazione, come meglio specificato al quesito 6.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Castel Volturno (CE), il **certificato di residenza storico**, il **certificato di stato civile**, il **certificato di matrimonio dell'esecutato** e il **certificato di residenza storico dei soggetti terzi occupanti l'immobile**.
- L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità immobiliare (estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, ispezioni ipotecarie).
- Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi Civici (Certificazione Usi Civici).

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 2 di 60

Termini consegna relazione di stima

Con Decreto di fissazione dell'udienza del 07/06/2024, il G.E. Dott. Emiliano Vassallo fissava per il 12/12/2024 ore 09:50 la comparizione delle parti, disponendo il termine per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti fino a 30 giorni prima dell'udienza.

Nella stessa udienza del 12/12/2024, il G.E. preso atto della proroga precedentemente concessa allo scrivente esperto stimatore, rinviava l'udienza al 20/02/2025 ore 9:30.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 3 di 60

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In merito al controllo della documentazione l'esperto precisa che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino all'atto notarile di compravendita del [REDACTED] a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio [REDACTED], trascritto il 12/03/1993 ai nn. 5633/4608.
- Tale certificazione, a firma del [REDACTED], Notaio in [REDACTED], è stata depositata in data 11/04/2024. Nella medesima data, è stata altresì depositata l'istanza di vendita. I dati catastali dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel Volturno (CE) il **Certificato di Stato Civile e il Certificato di Matrimonio, Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto del Matrimonio completo dell'annotazione**, in cui si evince che il **debitore esecutato** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], **risulta coniugata con il** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], **in virtù del matrimonio celebrato in** [REDACTED] **in data** [REDACTED]. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, **i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.** (Cfr. All. 8)

In data 05/07/2024, entro i trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico del "Modulo di controllo della documentazione SI ATTI AL G.E." in cui segnalava le seguenti anomalie:

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 4 di 60

Si segnala l'inesattezza riscontrata nei dati catastali riportati nei documenti afferenti al cespite pignorato. In particolare, si evidenzia che nell'atto di pignoramento, così come nella trascrizione dello stesso e nell'istanza di vendita, l'unità immobiliare è stata erroneamente classificata come appartenente alla categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

A seguito di un'approfondita verifica dei titoli di proprietà, delle visure catastali e del contratto di mutuo fondiario del 07/12/2006, è emerso che la corretta categoria catastale del bene risulta essere A/4 (abitazione di tipo popolare).

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 5 di 60

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, 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 diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà dell'immobile sito in Castel Volturno (CE)** alla Via Pavia, riportato in catasto al Foglio 48 – P.lla 5080 - Cat. A/3.

Immobile di proprietà della [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato, ovvero la **piena proprietà del bene staggito** in forza dell'Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 19/12/2013 in notar [REDACTED] (CE) rep. n. 6140/3105, trascritto il 31/12/2013 ai nn. 50786/32562, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

l'art. 1 dell'atto notarile, recita:

Art. 1- CONSENSO - IMMOBILE

[REDACTED] cede in favore di [REDACTED], che accetta ed acquista, i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'intero che il medesimo vanta e rappresenta sulla porzione immobiliare facente parte di un piccolo complesso edilizio sito nel **Comune di Castel Volturno, alla Via Pavia, civico 13 e precisamente.**

Appartamento composto da un vano, cucina, wc e porticato al piano terra, e da ingresso, tre vani letto e bagno, al piano primo cui si accede a mezzo di scala interna, confinante con:

- [REDACTED] e/o aventi causa a nord;
- [REDACTED] e/o aventi causa a est;
- Via Pavia a sud;
- particella 5081 a ovest.

Riportata in catasto fabbricati del Comune di CASTEL VOLTURNO in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED] nata a [REDACTED] Proprietà per $\frac{1}{2}$, foglio 48, particella 5080, categoria A/4, classe 5^a, vani 6,5, rendita Euro 302,13 VIA PAVIA piano T. 1.

A seguito dell'atto di acquisto del 7 dicembre 2006 e della presente cessione, [REDACTED] diviene unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile dedotto in contratto.

Si precisa che non emergono difformità formali tra i dati indicati nell'Atto di Pignoramento e quelli agli Atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo. Tuttavia, come già segnalato al G.E., nella trascrizione del pignoramento la particella 5080 è stata classificata come appartenente alla categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), anziché A/4 (abitazione di tipo popolare).

L'esperto, ha estratto in modalità telematica dal sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del cespite, da cui si evince che **esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e quanto riportato nel predetto documento catastale**, come meglio specificato al successivo quesito 3.

Ai fini di una corretta individuazione del cespite pignorato, si fornisce la comparazione tra l'immagine satellitare (Fig.1) e l'estratto di Mappa catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (Fig.2), nonché la sovrapposizione delle due rappresentazioni grafiche (Fig.3). Da quest'ultima emerge che il fabbricato, anche se censito al C.F. non è rappresentato nella mappa catastale.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 7 di 60

Comune di Castel Volturno (CE) – Via Pavia n° 13



Fig. 1 - Ortofoto - Immagine satellitare - Foglio 48 - P.IIa 5080

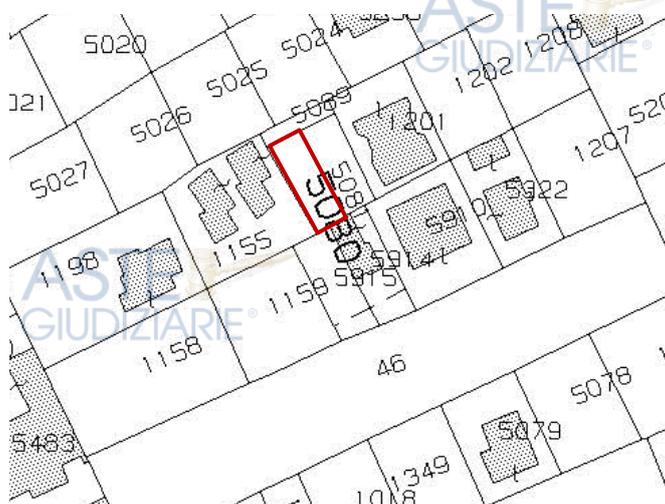


Fig. 2 - Stralcio Mappa Catastale - Foglio 48 - P.IIa 5080



Fig. 3 – Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del **bene pignorato**, esso rappresenta un **LOTTO UNICO per la vendita**, come di seguito individuato:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare a destinazione residenziale, su due livelli (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa **121,85 mq**, oltre due balconi di circa **9,40 mq**, annessa corte esclusiva pertinenziale di circa **133,00 mq** e un piccolo locale deposito di circa **3,00 mq**, facente parte di un fabbricato bifamiliare, **sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pavia n. 13, loc. Porchiera**; l'unità abitativa si articola al **piano terra** con portico d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, W.C.; al **piano primo**, ampio disimpegno, W.C., tre camere da letto e due balconi coperti sui lati nord e sud; i due piani sono collegati da una scala interna in legno a sviluppo semicircolare; **è distinta nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 48 – P.Illa 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1°** - Classe 5 - Consistenza vani 6,5 - Sup. 159 m² - Tot. escluse aree scoperte 111 m² - Rendita Euro 302,13; confina Via Pavia a nord, con porzione immobiliare P.Illa 5081 a est, P.Illa 1155 a ovest, P.Ille 5914 e 5915 a sud.

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.

Si procede alla descrizione dettagliata del Lotto Unico per la vendita, mediante l'ausilio di elaborati planimetrici e documentazione fotografica esplicativa. **(Cfr. All. 2)**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione immobiliare a destinazione abitativa, che si estende per complessivi due livelli fuori terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pavia n. 13, Località Porchiera.

L'unità immobiliare, identificata con la particella 5080, è ubicata nella periferia del Comune di Castel Volturno, una cittadina della Provincia di Caserta con circa 30.000 abitanti, che si estende su una superficie di 72,23 km², caratterizzata da 25 km di spiagge e 10 km di pineta.

L'immobile è situato in un contesto urbanizzato e ben servito, a circa 1 km dalla Strada Statale Domitiana, arteria di primaria importanza che assicura un rapido collegamento con il centro abitato situato a circa 9 km dove sono localizzati i principali servizi pubblici e privati, tra cui istituti scolastici, uffici postali, banche e altre strutture essenziali **(Fig. 4)**. La distanza a soli 2 km dal mare, rappresenta un ulteriore elemento favorevole, agevolando l'accesso a tutte le attività legate al tempo libero. La vicinanza alla costa e la buona accessibilità, collocano il bene in una posizione strategica, facilmente raggiungibile da diversi punti di interesse.

L'area circostante è prevalentemente residenziale, con edifici di diversa tipologia e qualità costruttiva, che si integrano armoniosamente nel tessuto urbano della zona.

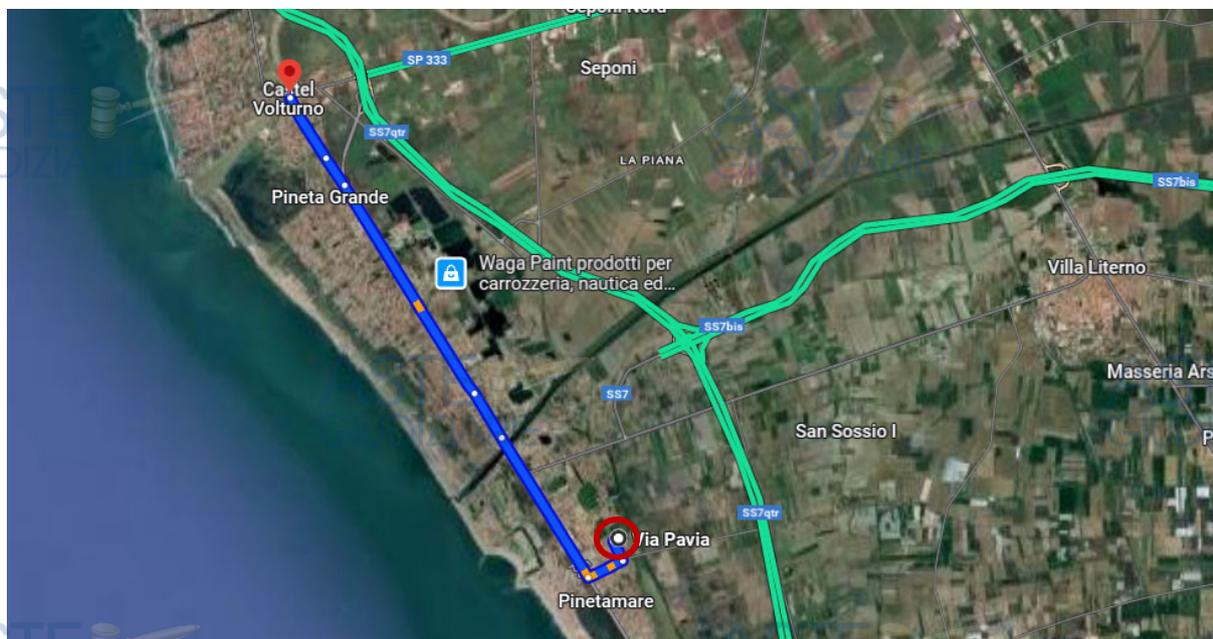


Fig. 4 – Ortofoto, Castel Volturno (CE) - In blu, distanza di circa 9 km tra il bene pignorato e il centro abitato

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 10 di 60

L'unità immobiliare, si sviluppa su un'area pressoché rettangolare, con affacci verso nord, sud e ovest.

La costruzione è caratterizzata da una struttura portante verticale mista, costituita da telai in conglomerato cementizio armato e muratura ordinaria realizzata con blocchi di tufo squadri. I solai sono in latero-cemento, mentre la copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio. Le chiusure interne sono realizzate con forati da 8 cm, intonaco interno ed esterno di tipo civile.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello pedonale e uno carrabile, posti lungo via Pavia al civico 13; entrambi conducono alla corte esclusiva che circonda l'immobile su tre lati, dalla quale si accede alla zona giorno del piano terra attraverso un porticato che funge da ingresso principale.

La schematizzazioni che seguono e i rilievi fotografici acquisiti di cui all'allegato 2, chiariscono meglio la definizione del cespite menzionato.

Rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi al 11/10/2024

Castel Volturno (CE) via Pavia n° 13 - Foglio 48 - P.Ila 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1°



P.Ila 5080

Via Pavia n. 13 – P.Ila 5080 Immobile pignorato - Accesso pedonale e carrabile





P.Ila 5080 - Accesso all'unità immobiliare dal porticato



P.Ila 5080 - Vista del fabbricato dalla corte esclusiva



P.Ila 5080 - Corte esclusiva lato nord



P.Ila 5080 - Locale di deposito collocato all'interno della corte esclusiva lato sud



Corte esclusiva lato ovest – secondo ingresso collegato alla cucina



Degrado localizzato sul lato sud dell'edificio, caratterizzato da fenomeni di distacco d'intonaco che interessano porzioni della copertura, del frontalino e del sottobalcone.



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

La porzione immobiliare è articolata come segue:

PIANO TERRA (altezza interna netta 2,86 mt):

- **Corte di pertinenza esclusiva:** area esterna destinata ad uso promiscuo pedonale e carrabile, attualmente adibita a parcheggio e deposito con accesso diretto dalla strada pubblica.
- **Porticato:** area coperta che costituisce l'accesso principale all'unità abitativa.
- **Zona interna:** l'abitazione è composta da un ambiente **soggiorno-pranzo**, una **cucina** dotata di accesso diretto al cortile interno sul lato ovest, un **bagno** e una **scala interna** in legno a sviluppo semicircolare che collega il piano terra con il primo piano.

PIANO PRIMO (altezza interna media 3,00 mt):

Zona interna: il livello è composto da un **ampio disimpegno**, un **bagno**, **tre camere da letto** e una **scala interna in legno** che collega i due piani.

Balconi: sono presenti **due balconi**, uno posizionato sul lato nord e l'altro sul lato sud, entrambi prospicienti l'area di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Finiture interne

- **Pareti e soffitti:** tinteggiati in colori chiari, con alcune superfici rifinite con carta da parati decorativa.
- **Infissi esterni:** realizzati in legno color noce, corredati da un sistema di oscuramento a persiana alla romana in ferro.
- **Porte interne:** in legno tamburato con impiallacciatura in essenza naturale.
- **Pavimentazioni e rivestimenti:** eseguiti in **gres porcellanato** per le superfici calpestabili e in **ceramica** per le zone rivestite della cucina e dei bagni.

Impiantistica di tipo standard:

- **Elettrico - citofonico:** adeguato alle esigenze residenziali e in buono stato di funzionamento.
- **Idrico-sanitario:** completamente funzionante.
- **Riscaldamento:** impianto autonomo con caldaia murale esterna alimentata a GPL, abbinata a radiatori in alluminio installati a parete.
- **Climatizzazione:** la zona giorno al piano terra e due camere da letto al piano primo, sono dotate di condizionatori d'aria con tecnologia a pompa di calore.

Come evidenziato nelle foto precedenti, si segnala un parziale deterioramento delle finiture esterne della copertura e del balcone lato sud, caratterizzato da scrostamenti d'intonaco; l'unità immobiliare gode di una buona esposizione.

Per quanto attiene la disposizione dei vani, nel suo complesso è funzionale giusta presenza di idonei disimpegni che rendono gli ambienti indipendenti.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 13 di 60

Tenendo conto delle criticità sopra descritte, si può concludere che lo stato di conservazione, utilizzo e manutenzione dell'unità immobiliare risulta nel complesso soddisfacente.

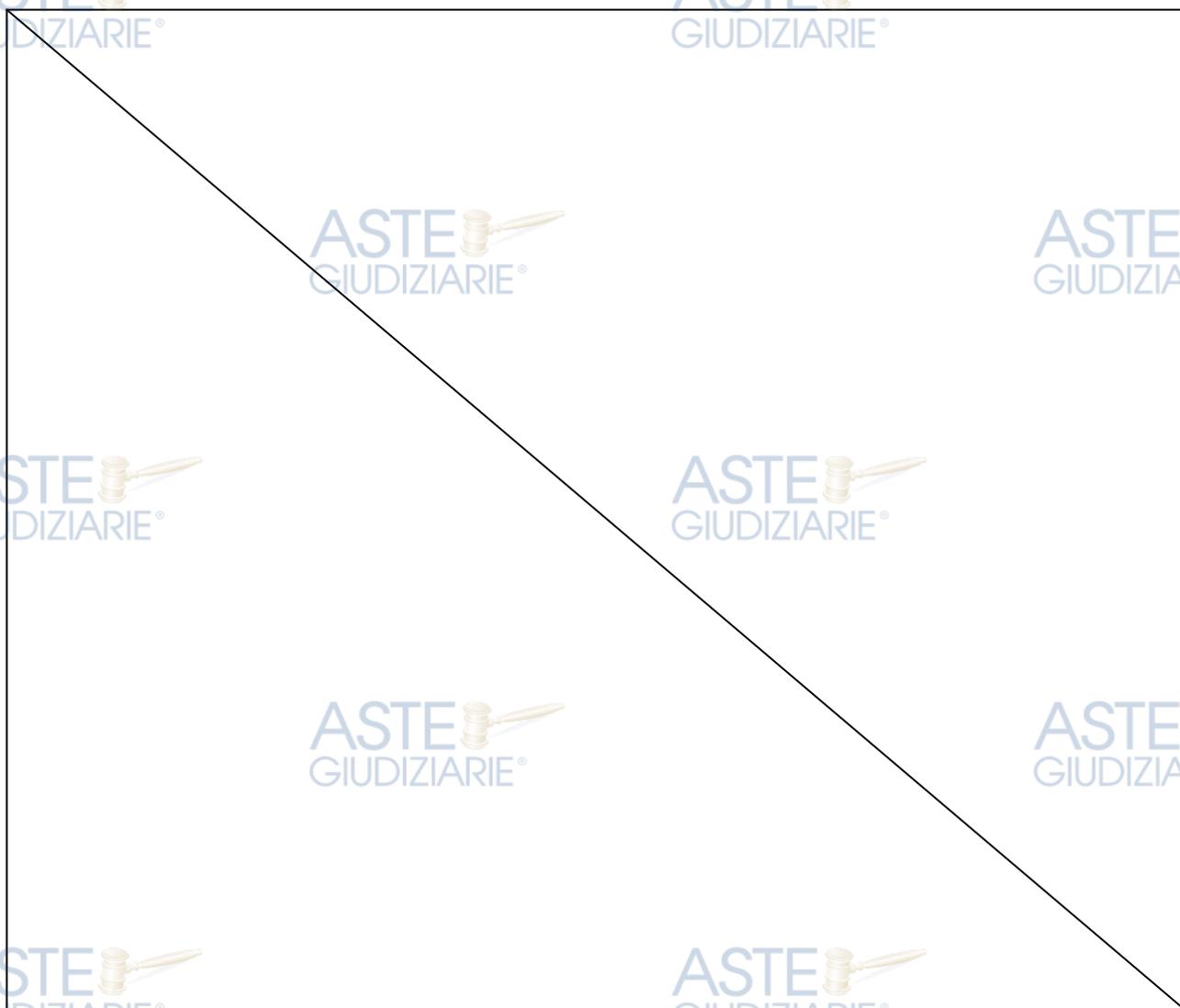
Confini:

Con strada a nord, con P.Ila 5081 a est, con P.Ila 1155 a ovest, con P.Ila 5914 e P.Ila 5915 a sud.

Per il cespite pignorato non si rinviene documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/08 e ss.mm.ii.

L'appartamento è provvisto di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 28 aprile 2013. Poiché il documento ha una validità di 10 anni, risulta attualmente non più valido.

I costi per dotare l'unità immobiliare di tali certificati si stimano in circa € 1.300,00 (milletrecento/00).



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

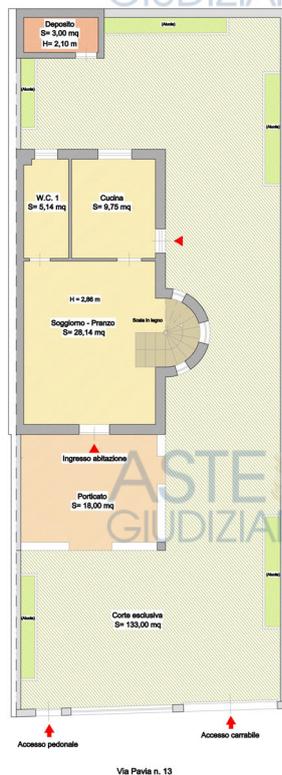
pag. 14 di 60

Planimetria dello stato dei luoghi
Castel Volturno (CE) via Pavia n° 13 - **Foglio 48** – **P.Illa 5080** – **Piano T-1°**

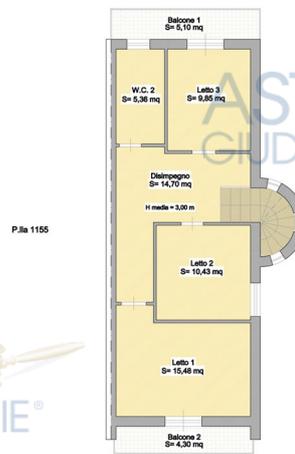
Superficie netta Piano T°-1° + Sup. porticato = 121,85 mq
Superficie terrazzi Piano 1° = 9,40 mq
Superficie corte esclusiva Piano Terra = 133,00 mq
Superficie Commerciale Piano T-1°= 150,13 mq



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA COPERTURA

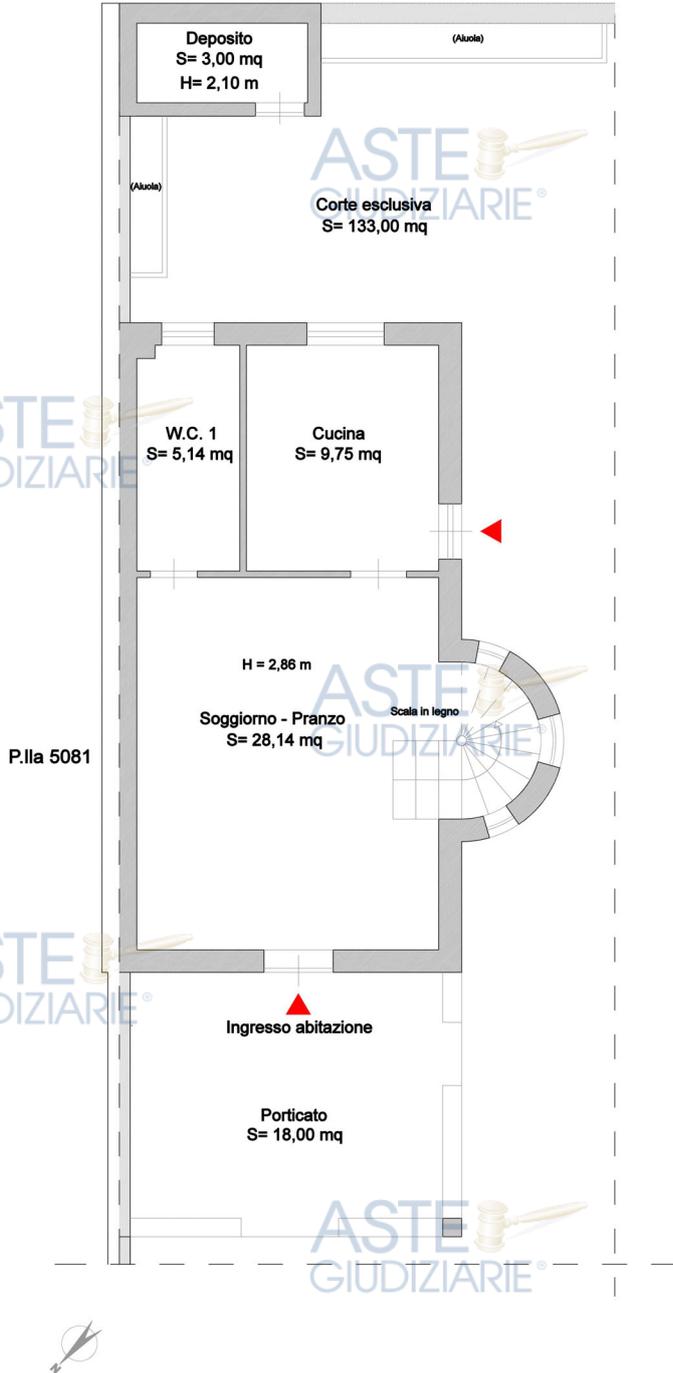


ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

PIANTA PIANO TERRA

P.Ila 5914 P.Ila 5915



Porticato



Soggiorno - Pranzo



Cucina



W.C. 1

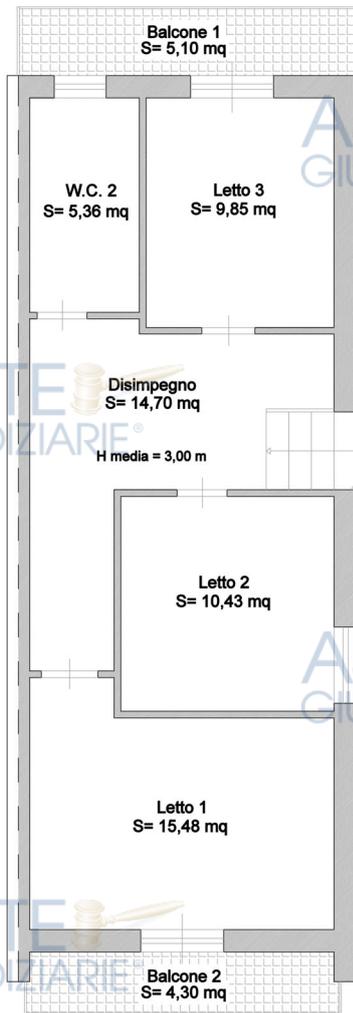
ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 16 di 60



PIANTA PIANO PRIMO



Camera da Letto 1



Camera da Letto 2



Camera da Letto 3



W.C. 2



Balcone 1



Balcone 2



Disimpegno

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it



L'elaborato planimetrico (Fig. 5) definisce:

La particella 5081 che individua una porzione immobiliare (non oggetto di pignoramento).

La particella 5080 che individua la porzione immobiliare (oggetto di pignoramento).

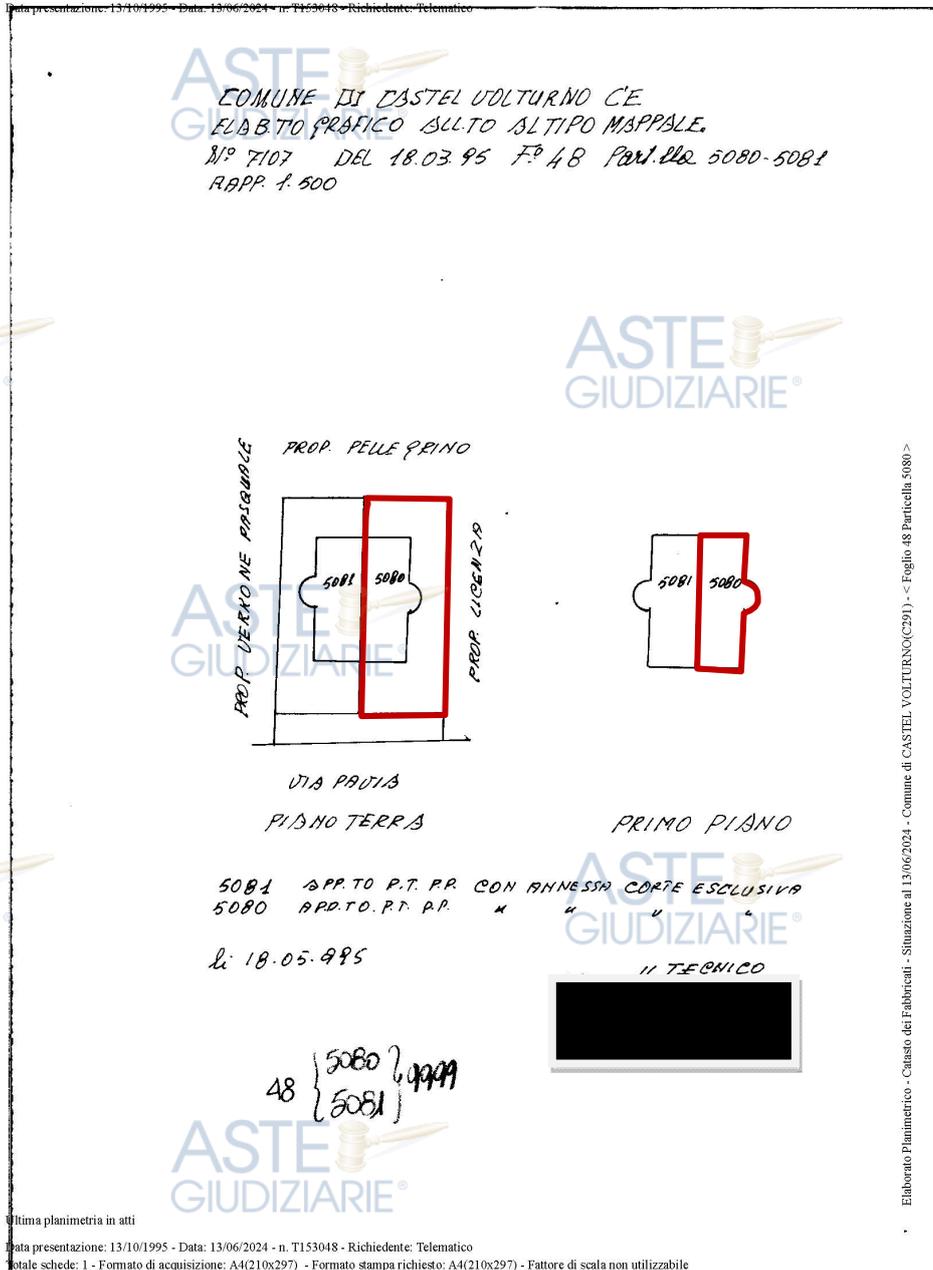


Fig. 3

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Di seguito di riporta il calcolo delle **superfici nette** (calpestabili) e delle **superfici commerciali** dei beni oggetto di pignoramento.

Per Superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "superficie commerciale vendibile" (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi, ossia:

- D.P.R. n. 138/98 - Allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Calcolo della Superficie Commerciale secondo il D.P.R. n. 138/98 - Allegato C

Per vani principali e accessori diretti

Unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq;
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 19 di 60

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie

Cantine, soffitte e assimilate

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

I valori sopra indicati possono variare a seconda delle caratteristiche del bene in questione.

LOTTO UNICO			
N.C.E.U. Foglio 48 - P.IIa 5080 - Piano T-1°			
Via Pavia n° 13– Castel Volturno (CE)			
DESCRIZIONE T-1°	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<i>Porticato</i>	18,00	30	5,40
<i>Soggiorno-Pranzo</i>	28,14	100	28,14
<i>Cucina</i>	9,75	100	9,75
<i>W.C. 1</i>	5,14	100	5,14
<i>Scala</i>	5,00	100	5,00
<i>Disimpegno</i>	14,70	100	14,70
<i>Letto 1</i>	15,48	100	15,48

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 20 di 60

Letto 2	10,43	100	10,43
Letto 3	9,85	100	9,85
W.C. 2	5,36	100	5,36
Sommano	121,85	-	109,25
Balcone 1 Piano 1°	5,10	30	1,53
Balcone 2 Piano 1°	4,30	30	1,29
Corte scoperta esclusiva	133,00	10	13,30
Pareti (interne/esterne/in comune)	23,50	100	23,50
Sommano	165,90	-	39,62
Deposito Piano terra	3,00	25	0,75
Pareti (interne/esterne/in comune)	2,05	25	0,5125
Sommano	5,05	-	1,2625
Totale	292,80	-	150,13
Totale Superficie Commerciale Piano T-1°			150,13

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 21 di 60

- 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 accorpate 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 **differmità** 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 differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che il bene pignorato è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE)** con i seguenti dati:

IMMOBILE PIGNORATO

N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE) Via Pavia n. 13

Foglio 48 – P.IIIa 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1° - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - R.C. Euro 302,13.

Dati di superficie: Totale: 159 mq, Totale escluse aree scoperte: 151 mq.

Sulla base delle visure storiche si riporta la storia catastale del cespite, la variazione che ha subito nel corso degli anni, sia relativamente all'immobile che agli intestatari catastali, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, precisando la particella del terreno identificato al C.T. sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

Si riportano in allegato le visure catastali attuali e storiche effettuate e l'estratto di mappa catastale.

(Cfr. All. 3)

DATI CATASTALI E STORICI

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Castel Volturno (CE)	48	5080	-	A/4	5	6,5 vani	159 m ² escluso aree scoperte 151 m ²	Euro 302,13

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

DATI IDENTIFICATIVI

Dal 13/10/1995 (immobile attuale)
Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

COSTITUZIONE del 13/10/1995 in atti dal 26/06/1999 CLS (n. 1754/A.1/1995)

INDIRIZZO

Dal 13/10/1995 (immobile attuale)
Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

Via Pavia Piano T-1

Partita 11639

COSTITUZIONE del 13/10/1995 in atti dal 26/06/1999 CLS (n. 1754/A.1/1995)

DATI DI CLASSAMENTO

Dal 13/10/1995 (immobile attuale)
Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

Rendita: Euro 302,13

Rendita: Lire 585.000

Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6,5 vani

Partita 11639

COSTITUZIONE del 13/10/1995 in atti dal 26/06/1999 CLS (n. 1754/A.1/1995)

DATI DI SUPERFICIE

Dal 09/11/1995 (immobile attuale)
Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

Totale: 159 m²

Totale escluse aree scoperte: 151 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/10/1995, prot. n. 17540A

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Immobile attuale

Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

dal 13/10/1995 al 07/12/2006

██████████ nato a ██████████

Diritto di: Proprietà, dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 13/10/1995 in atti dal 26/06/1999 CLS (n. 1754/A.1/1995)

dal 07/12/2006 al 07/12/2006

██████████ nato a ██████████

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta

Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553

Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 23 di 60

Diritto di: Proprietà per 1/2, dati derivanti da:

Atto del 07/12/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 37797 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 38297.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/12/2006
dal 07/12/2006 al 07/12/2006

[redacted] nata a [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/2, dati derivanti da:

Atto del 07/12/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 37797 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 38297.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/12/2006

dal 07/12/2006 al 19/12/2013

[redacted] nato a [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/2, dati derivanti da:

VOLTURA D'UFFICIO del 07/12/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 37797 - COMPRAVENDITA Voltura n. 81202.1/2006 - Pratica n. CE0356124 in atti dal 28/12/2006

dal 07/12/2006

[redacted] nata a [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/2, dati derivanti da:

VOLTURA D'UFFICIO del 07/12/2006 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 37797 - COMPRAVENDITA Voltura n. 81202.1/2006 - Pratica n. CE0356124 in atti dal 28/12/2006

dal 19/12/2013

[redacted] nata a [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/2, dati derivanti da:

Atto del 19/12/2013 Pubblico ufficiale [redacted] Sede [redacted] Repertorio n. 6140 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 32562.1/2013 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/12/2013

TERRENO - N.C.T. Foglio 48 – P.IIa 5080

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie ha are ca	R.D.	R.A.
Castel Volturno (CE)	48	5080	Seminativo 4	00 02 23	€ 1,50	€ 1,09

INTESTATI CATASTALI

[redacted] nato a [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI

dall'impianto al 19/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **46**

dal 19/12/1981 al 07/01/1982 (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **1198**

FRAZIONAMENTO del 19/12/1981 in atti dal 10/03/1995 (n. 244.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 1207 - Foglio 48 Particella 1160 - Foglio 48 Particella 1158 - Foglio 48 Particella 1162 - Foglio 48 Particella 1161

Foglio 48 Particella 1159 - Foglio 48 Particella 46

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 24 di 60

dal 07/01/1982 al 08/10/2002 (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **1200**

FRAZIONAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 10/03/1995 (n. 1.1/1982)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 1198 - Foglio 48 Particella 1202 - Foglio 48 Particella 1201 - Foglio 48 Particella 1199

dal 08/10/2002 (Immobile attuale)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **5080**

FRAZIONAMENTO del 23/08/1995 Pratica n. 17888 in atti dal 08/10/2002 (n. 1137.1/1995)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 5089 - Foglio 48 Particella 1200 - Foglio 48 Particella 5081

DATI DI CLASSAMENTO

dall'impianto al 19/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **46**

Redditi: dominicale **Euro 82,18 Lire 159.120**

agrario **Euro 60,05 Lire 116.280**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**

Superficie: **12.240 m²**

Partita: **4675**

dal 19/12/1981 al 07/01/1982 (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **1198**

Redditi: dominicale **Euro 22,83 Lire 44.200**

agrario **Euro 16,68 Lire 32.300**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**

Superficie: **3.400 m²**

Partita: **14430**

FRAZIONAMENTO del 19/12/1981 in atti dal 10/03/1995 (n. 244.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 1207 - Foglio 48 Particella 1160 - Foglio 48 Particella 1158 - Foglio 48 Particella 1162 - Foglio 48 Particella 1161

Foglio 48 Particella 1159 - Foglio 48 Particella 46

dal 07/01/1982 al 08/10/2002 (Immobile predecessore)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **1200**

Redditi: dominicale **Euro 3,36 Lire 6.500**

agrario **Euro 2,45 Lire 4.750**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**

Superficie: **500 m²**

Partita: **14430**

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

FRAZIONAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 10/03/1995 (n. 1.1/1982)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 1198 - Foglio 48 Particella 1202 - Foglio 48 Particella 1201 - Foglio 48 Particella 1199

dal 08/10/2002 (Immobile attuale)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **5080**

Redditi: dominicale **Euro 1,50**

agrario **Euro 1,09**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **04**

Superficie: **223 m²**

FRAZIONAMENTO del 23/08/1995 Pratica n. 17888 in atti dal 08/10/2002 (n. 1137.1/1995)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio 48 Particella 5089 - Foglio 48 Particella 1200 - Foglio 48 Particella 5081

dal 20/07/2017 (Immobile attuale)

Comune di **CASTEL VOLTURNO (CE)**

Foglio **48** Particella **5080**

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 20/07/2017 Pratica n. CE0106612 in atti dal 20/07/2017 A16 (n. 3156.1/2017)

Annotazioni: allineamento cartografico censuario, bonifica delle incoerenze.

Annotazione di immobile: sr

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Immobile predecessore

Comune di **Castel Volturno (CE)**

Foglio **48** - P.IIa **46**

1. [REDACTED]

dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario per per 3/10, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

2. [REDACTED]

dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario per 7/10, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

3. [REDACTED]

dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario per 3/10, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

4. [REDACTED]

dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario per 3/10, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

5. [REDACTED]

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 26 di 60

[REDACTED]
dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Comproprietario per 7/10, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

6. [REDACTED]
dall'impianto al 18/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufruttuario parziale, dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985

1. [REDACTED]
dal 18/12/1981 al 22/12/1981
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:
Atto del 18/12/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 600 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 11172 registrato in data 28/12/1981 - Voltura n. 205682 in atti dal 10/09/1990

2. [REDACTED]
dal 18/12/1981 al 22/12/1981
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:
Atto del 18/12/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 600 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 11172 registrato in data 28/12/1981 - Voltura n. 205682 in atti dal 10/09/1990

3. [REDACTED]
dal 18/12/1981 al 22/12/1981
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:
Atto del 18/12/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 600 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 11172 registrato in data 28/12/1981 - Voltura n. 205682 in atti dal 10/09/1990

Immobile predecessore
Comune di Castel Volturno (CE)
Foglio 48 - P.IIa 1198

1. [REDACTED]
dal 19/12/1981 al 18/07/1983
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO del 19/12/1981 in atti dal 10/03/1995 (n. 244.1/1981)

2. [REDACTED]
dal 19/12/1981 al 18/07/1983
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO del 19/12/1981 in atti dal 10/03/1995 (n. 244.1/1981)

3. [REDACTED]
17/10/1930
dal 19/12/1981 al 18/07/1983
Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

FRAZIONAMENTO del 19/12/1981 in atti dal 10/03/1995 (n. 244.1/1981)

Immobile predecessore

Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 1200

1. [REDACTED]

dal 07/01/1982 al 20/01/1982

Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 10/03/1995 (n. 1.1/1982)

2. [REDACTED]

dal 07/01/1982 al 20/01/1982

Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 10/03/1995 (n. 1.1/1982)

3. [REDACTED]

dal 07/01/1982 al 20/01/1982

Diritto di: Proprietà per 1/3, dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 10/03/1995 (n. 1.1/1982)

1. [REDACTED]

dal 20/01/1982 al 26/02/1993

Diritto di: Da verificare, dati derivanti da:

Atto del 20/01/1982 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 7649 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 1379 registrato in data 08/02/1982 - n. 6715.3/1982 in atti dal 27/11/1999

1. [REDACTED]

dal 26/02/1993 al 23/08/1995

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da:

Atto del 26/02/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 29554 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 1539 registrato in data 16/03/1993 - Voltura n. 3882.1/1993 in atti dal 27/11/1999

Immobile attuale

Comune di Castel Volturno (CE)

Foglio 48 - P.IIa 5080

dal 23/08/1995

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 23/08/1995 Pratica n. 17888 in atti dal 08/10/2002 (n. 1137.1/1995)

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 28 di 60

L'area su cui sorge il bene staggito, originariamente era distinta al C.T. del Comune di Castel Volturno (CE) al Foglio 48 - P.IIa 46 - Qualità Seminativo - Superficie 12.240 m², Reddito Dominicale Lire 159.120, Reddito Agrario Lire 116.280, proveniente dalla partita 4675, censita sin dall'impianto al 19/12/1981 antecedente l'impianto meccanografico, **intestata a:**

[REDACTED] - Proprietà 1/3 fino al 22/12/1981
[REDACTED] - Proprietà 1/3 fino al 22/12/1981
[REDACTED] - Proprietà 1/3 fino al 22/12/1981
Dati derivanti da: Atto del 18/12/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. 600 - UR Sede Caserta (CE) Registrazione n. 11172 registrato in data 28/12/1981 - Voltura n. 205682 in atti dal 10/09/1990
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico.

[REDACTED] - Comproprietario per 7/10 fino al 18/12/1981
[REDACTED] - Usufruttuario parziale fino al 18/12/1981
[REDACTED] - Comproprietario per 3/10 fino al 18/12/1981
[REDACTED] - Comproprietario per 7/10 fino al 18/12/1981
[REDACTED] - Comproprietario per 3/10 fino al 18/12/1981
[REDACTED] - Comproprietario per 3/10 fino al 18/12/1981
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, e **non si riscontrano difformità**.

Tuttavia, come già evidenziato in precedenza, nella trascrizione del pignoramento, la particella 5080 è stata classificata come appartenente alla categoria catastale A/3 (*abitazione di tipo economico*), anziché A/4 (*abitazione di tipo popolare*).

Si precisa che **non sono intervenute variazioni catastali dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento**.

Come anticipato in risposta al quesito 1 si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nello specifico si evidenzia:

Piano Terra

- Realizzazione di parapetti di altezza pari a circa 90 cm, posizionati lungo i due lati perimetrali della zona porticata.
- Modifica della distribuzione interna delle tramezzature non portanti del locale W.C.
- Eliminazione della finestra nella parete perimetrale del Soggiorno-Pranzo mediante la realizzazione di un tamponamento murario e apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
- Realizzazione di nuove aperture finestrate nel W.C. e in cucina, con trasformazione della finestra esistente della cucina in portafinestra.
- L'altezza interna netta è pari a 2,86 mt rispetto all'altezza netta di 3,00 mt indicata nella planimetria catastale.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 29 di 60

Piano Primo

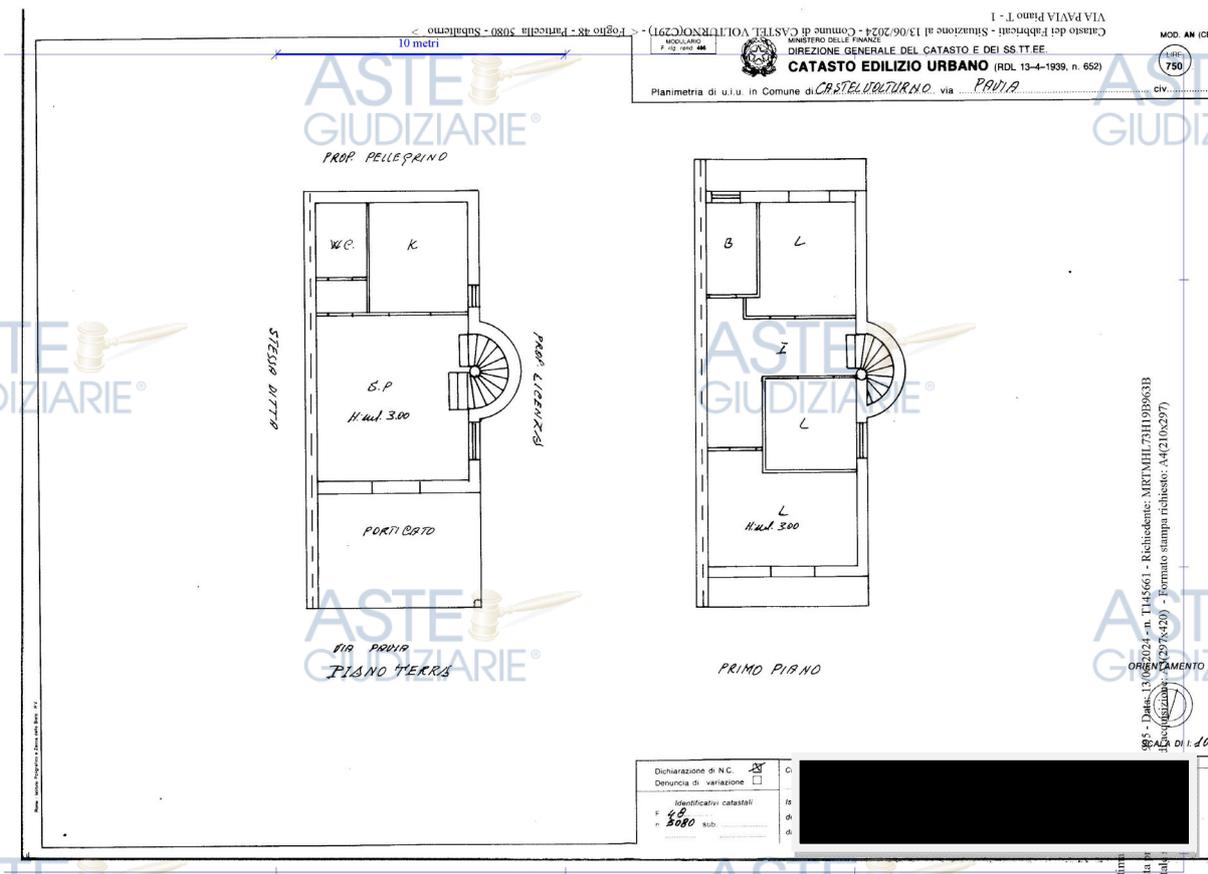
- Ridistribuzione interna delle tramezzature non portanti e riposizionamento planimetrico delle aperture interne e della scala in legno.
- Apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
- Diversa configurazione del balcone lato nord, con porzione in aggetto rispetto all'asse del pilastro sottostante.

Inoltre, si attesta che il bene oggetto di pignoramento non è rappresentato nella mappa catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

Per la regolarizzazione delle difformità accertate, sarà necessario procedere all'inserimento in mappa del fabbricato, mediante procedura PREGEO e contestualmente presentare un elaborato DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale esistente.

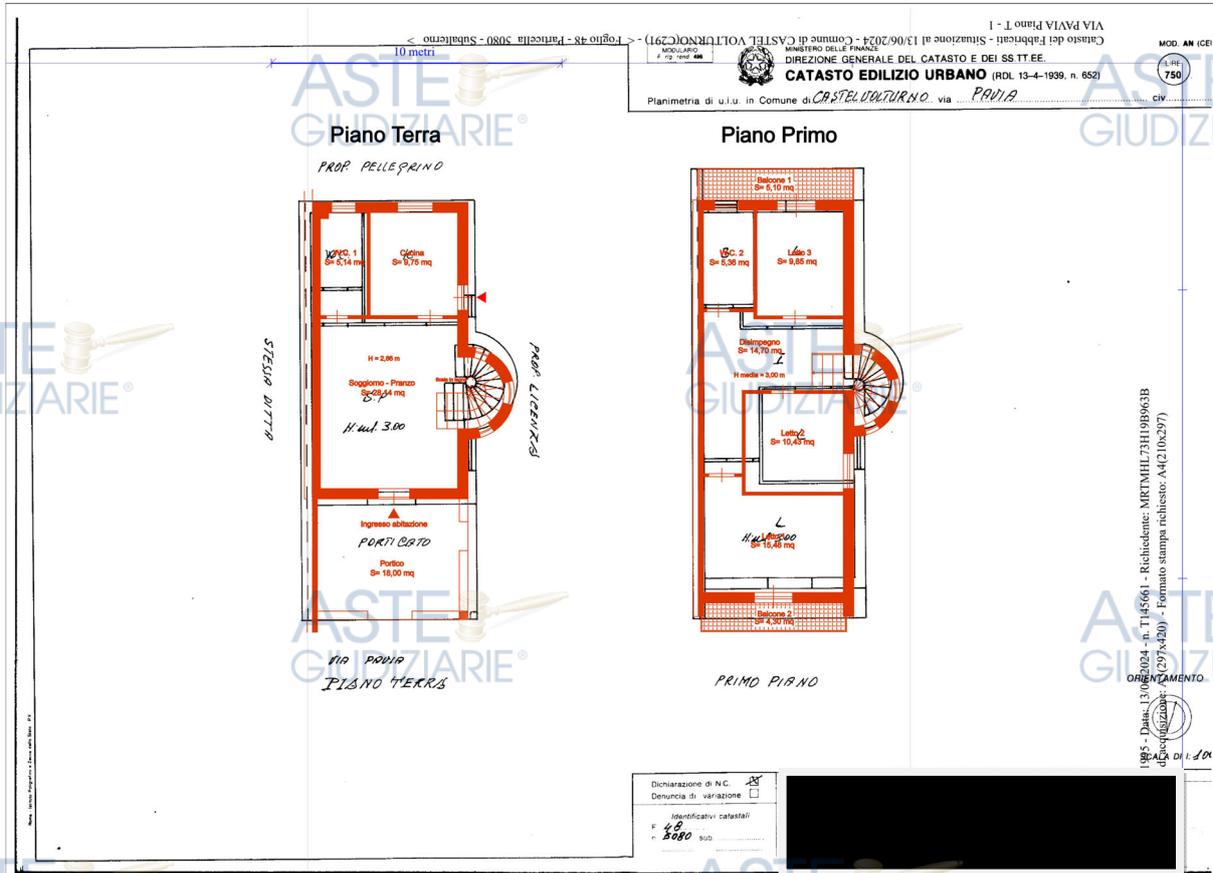
Il costo complessivo stimato per tali attività, comprensivo di spese tecniche, ammonta ad € 1.500,00 (millecinquecento/00).

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI Pianta Piano Terra - Primo N.C.E.U. Foglio 48 - P.Ila 5080



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI
LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE E INDIVIDUAZIONE
DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI
Pianta Piano Terra - Primo
N.C.E.U. Foglio 48 - P.IIa 5080



■ Rilievo dello stato dei luoghi al 11/10/2024
■ Planimetria Catastale prot. n. 17540A del 13/10/1995

Piano Terra
Realizzazione di parapetti di altezza pari a circa 90 cm, posizionati lungo i due lati perimetrali della zona porticata.
Modifica della distribuzione interna delle tramezzature non portanti del locale W.C.
Eliminazione della finestra nella parete perimetrale del Soggiorno-Pranzo mediante la realizzazione di un tamponamento murario, e apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
Realizzazione di nuove aperture finestrate nel W.C. e in cucina, con trasformazione della finestra esistente della cucina in portafinestra.
L'altezza interna netta è pari a 2,86 mt rispetto all'altezza netta di 3,00 mt indicata nella planimetria catastale.

Piano Primo
Ridistribuzione interna delle tramezzature non portanti e riposizionamento planimetrico delle aperture interne e della scala in legno.
Apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
Diversa configurazione del balcone lato nord, con porzione in aggetto rispetto all'asse del pilastro sottostante.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare a destinazione residenziale, su due livelli (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa 121,85 mq, oltre due balconi di circa 9,40 mq, annessa corte esclusiva pertinenziale di circa 133,00 mq e un piccolo locale deposito di circa 3,00 mq, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pavia n. 13, loc. Porchiera; l'unità abitativa si articola al piano terra con portico d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, W.C.; al piano primo, ampio disimpegno, W.C., tre camere da letto e due balconi coperti sui lati nord e sud; i due piani sono collegati da una scala interna in legno a sviluppo semicircolare; è distinta nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 48 – P.lla 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1° - Classe 5 - Consistenza vani 6,5 - Sup. 159 m² - Tot. escluse aree scoperte 111 m² - Rendita Euro 302,13; confina Via Pavia a nord, con porzione immobiliare P.lla 5081 a est, P.lla 1155 a ovest, P.lla 5914 e 5915 a sud. Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) attualmente non più valido. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei prospetti esterni. È necessario procedere all'inserimento in mappa del fabbricato, mediante procedura PREGEO e contestualmente presentare un elaborato DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale esistente; vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti esterni del fabbricato, alla riduzione dell'altezza interna netta dei due piani e alla realizzazione di un manufatto edilizio adibito a deposito, posto sul confine sud-est della corte esclusiva di pertinenza. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi relativi all'aggiornamento catastale, all'adeguamento normativo degli impianti esistenti e alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie accertate.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 63.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 33 di 60

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.

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura espropriativa, intervenuto tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 02/04/2024 ai nn. 13290/10912 fino al passaggio di proprietà ultraventennale avvenuto in data 26/02/1993. (Cfr. All. 4)

Al debitore esecutato [REDACTED], l'immobile per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto come appresso specificato:

- **Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED] in notar [REDACTED] rep. n. 6140/3105, trascritto il 31/12/2013 ai nn. 50786/32562, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].**

- **Quota pari a 1/2 di piena proprietà, stante la restante metà perveniva al predetto [REDACTED], giusta atto di compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED] rep. n. 37797/11499, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 76902/38297, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni.**

- Detto immobile è pervenuto ai venditori per averlo edificato sulla zona terreno sito in agro del Comune di Castel Volturno alla località Alveo Amore dell'estensione di are cinque (are 5,00), acquistato dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 12/03/1993 ai nn. 5633/4608.

- La zona di terreno censita in Catasto alla partita 14430, foglio 48, mappale 46/1 di are 5.00, è pervenuto al solo [REDACTED] in regime di comunione legale con il proprio coniuge [REDACTED], con atto per notaio [REDACTED] registrato a Caserta il 08/02/1982 al n. 1379 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 13/02/1982 ai nn. 3941/3617.

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

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

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità

dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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;

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 36 di 60

- 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.

Nel Comune di Castel Volturno è vigente il "Perimetro Urbano" adottato dal Consiglio Comunale nell'anno 1972 con Delibera n. 231, in applicazione del combinato disposto dell'art. 17 della legge n. 765/67.

La normativa regionale vigente in materia Urbanistica, si basa sulle disposizioni delle Leggi Regionali n. 17 del 20.03.1982, n. 16 del 22/12/2004 e n. 19 del 28/12/2009, come integrate e modificate dalla Legge n. 1 del 05/01/2011.

Il bene oggetto di pignoramento ricade "All'esterno del Perimetro Urbano", delimitato ai sensi dell'Art. 17 della legge n. 765 del 06/08/1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 231 dell'anno 1972, dove l'attività edilizia consentita discende dall'applicazione del combinato disposto dalla Legge Regionale n. 17/82 e successive modifiche ed integrazioni nonché da quella di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed integrazioni.

All'esterno del Perimetro Urbano, "*L'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc 0.03 per mq di area fabbricabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq. Le superfici coperte dei complessi produttivi realizzabili all'esterno Perimetro Urbano non possono superare 1/20 (un ventesimo) dell'area di proprietà*".

Il terreno su cui insiste il fabbricato, secondo il (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale, adottato con provvedimento della Giunta Comunale n °49, è classificato come ricadente in Zona B – "Urbanizzazione recente e consolidata".

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente, ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Castel Volturno (CE), estrazione di copia di titoli edilizi rilasciati al debitore esecutato e ai precedenti proprietari. **(Cfr. All. 5)**

Dalla documentazione acquisita, pertanto risulta:

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Istanza di Condono Edilizio N. 495/94 presentata in data 27/02/1995, Prot. 5708 (Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni), dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], **nella qualità di possessore dell'immobile**, relativa ad un *fabbricato per civile abitazione realizzato in via Pavia e riportato nell'area contraddistinta in Catasto Terreni al Foglio 48, Particella 1200.*

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006 (Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni), rilasciato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], **nella qualità di proprietario dell'immobile.**

Costruzione dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione realizzata alla via Pavia ed insistente nell'area contraddistinta nel N.C.E.U. al Foglio n. 48, Particella 5080.

Rilievo grafico allegato al P.d.C. n. 188/06 rilasciato in data 20/06/2006, redatto dal [REDACTED]

RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, **si evidenziano difformità urbanistico-edilizie (Cfr. All. 2)**, nello specifico:

Piano Terra

- Realizzazione di un manufatto edilizio adibito a locale deposito, a pianta rettangolare, con superficie lorda complessiva di 3,70 mq, posizionato in aderenza ai confini sud ed est della corte esclusiva di pertinenza.
- Realizzazione di parapetti di altezza pari a circa 90 cm, posizionati lungo i due lati perimetrali della zona porticata e realizzazione di un pilastro di forma rettangolare rispetto a quello circolare indicato nei grafici di cui al P.d.C. in Sanatoria.
- Modifica della distribuzione interna delle tramezzature non portanti del locale W.C.
- Eliminazione della finestra nella parete perimetrale del Soggiorno-Pranzo mediante la realizzazione di un tamponamento murario e apertura di nuove finestre nel corpo scala semicircolare.
- Realizzazione di nuove aperture finestrate nel W.C. e in cucina, con trasformazione della finestra esistente della cucina in portafinestra.
- L'altezza interna netta, misura effettivamente di 2,86 mt rispetto all'altezza di 3,20 metri indicata nei grafici di cui al P.d.C. in Sanatoria.
- Omessa rappresentazione della scala in legno a sviluppo semicircolare.

Piano Primo

- Ridistribuzione interna delle tramezzature non portanti e riposizionamento planimetrico delle aperture interne ed esterne.
- Apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
- Diversa configurazione del balcone lato nord, con porzione in aggetto rispetto all'asse del pilastro sottostante.
- L'altezza interna media misura 3,00 mt rispetto all'altezza media di 3,15 mt indicata nei grafici di cui al P.d.C. in Sanatoria.
- Omessa rappresentazione della scala in legno a sviluppo semicircolare ed errata dicitura del prospetto indicato come "Est" anziché "Ovest".

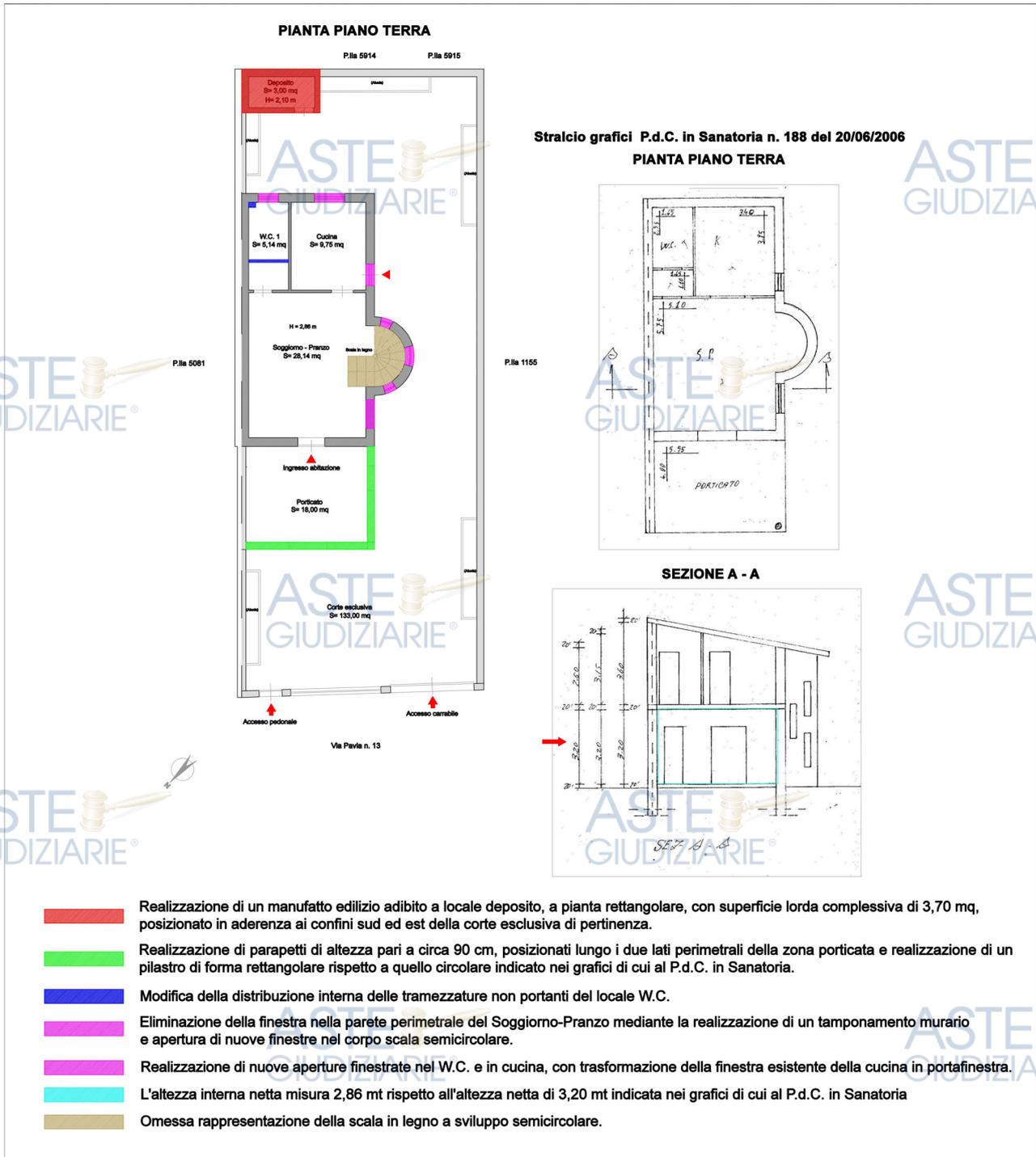
Si precisa che per il cespite pignorato, non esiste documentazione relativa al rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

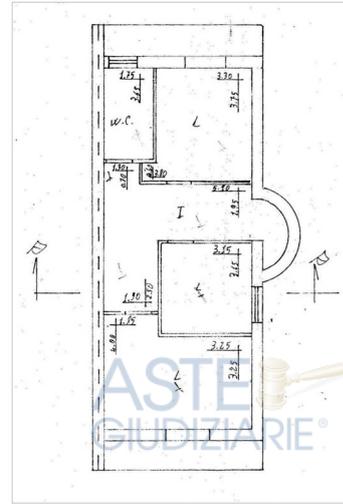
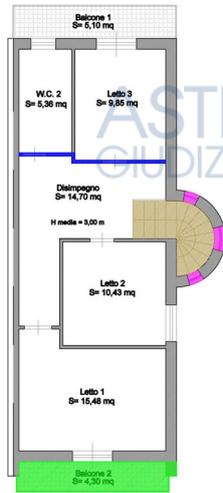
pag. 38 di 60

Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche



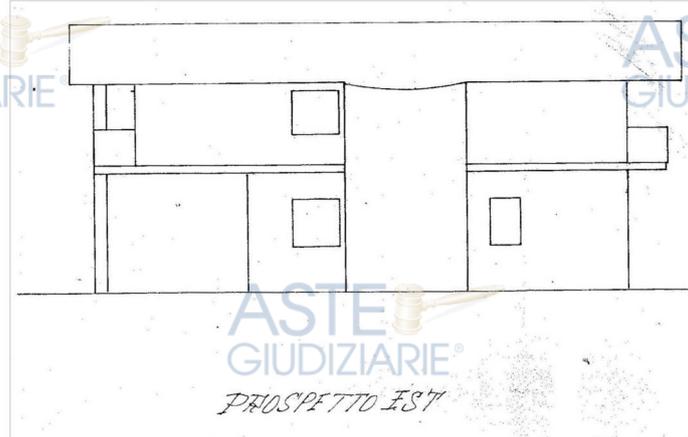
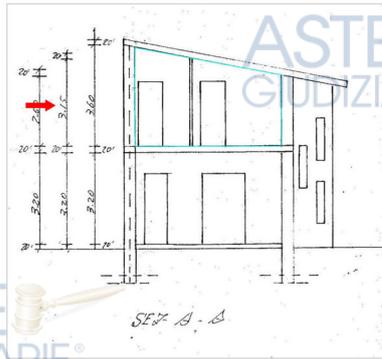
Stralcio grafici P.d.C. in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006
PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



Stralcio grafici P.d.C. in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006
SEZIONE A - A

Stralcio grafici P.d.C. in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006
PROSPETTO OVEST



- Ridistribuzione interna delle tramezzature non portanti e riposizionamento planimetrico delle aperture interne ed esterne.
- Apertura di nuove finestre nella parete esterna del corpo scala semicircolare.
- Diversa configurazione del balcone lato nord, con porzione in aggetto rispetto all'asse del pilastro sottostante.
- L'altezza interna media misura 3,00 mt rispetto all'altezza media di 3,15 mt indicata nei grafici di cui al P.d.C. in Sanatoria.
- Omessa rappresentazione della scala in legno a sviluppo semicircolare ed errata dicitura del prospetto indicato come "Est" anziché "Ovest".

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Le difformità relative alla modifica dei prospetti e alla diversa distribuzione interna dell'immobile, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, in conformità all'**art. 36-bis del D.P.R. 380/2001***.

Diversamente, il manufatto distaccato dall'edificio principale, adibito a deposito e ubicato nella corte esclusiva sul lato sud, risulta privo dei necessari titoli abilitativi urbanistici e delle autorizzazioni sismiche, configurando un abuso edilizio suscettibile di regolarizzazione. Pertanto, si renderà indispensabile procedere alla demolizione del deposito e al conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi.

Tenuto conto dei costi associati alla presentazione delle pratiche edilizie, alle demolizioni, all'ottenimento dell'agibilità e alle spese tecniche connesse, si è stimata una riduzione del valore di mercato dell'immobile pari al 7% rispetto alla valutazione iniziale.

*** Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 41 di 60

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico

Si evidenzia che la ragione del credito (*contratto di mutuo fondiario Rep. 37798 del 07/12/2006*) è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè la data del 2 ottobre 2003.

Non sono emesse ordinanze di demolizione per l'immobile.

Non risultano ulteriori richieste di titoli edilizi, né l'attivazione di procedimenti quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. relativi al cespite pignorato.

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 **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 42 di 60

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.).

Lo scrivente Esperto Stimatore, in sede di accesso del 11/10/2024, ha constatato che **il compendio pignorato** distinto al C.F. del Comune di Castel Volturno (CE) al Foglio 48, P.IIa 5080, Piano T-1° via Pavia n. 13, **risulta occupato dai Sigg.ri** [REDACTED] nato in [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED], C.F. [REDACTED], unitamente ai loro quattro figli. (Cfr. All. 8)

Dall'analisi della documentazione fornita e delle dichiarazioni rese, si evince che **il debitore esecutato ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in favore dei suddetti occupanti.**

Il contratto della durata di 4 anni e con decorrenza dal 03/02/2021 fino al 02/02/2025, **risulta regolarmente registrato il 10/02/2021, data antecedente al pignoramento**, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Napoli 1, al n. 002505-serie 3T e cod. identificativo TER21T002505000OF. (Cfr. All. 6)

Dall'analisi dei calcoli effettuati e sulla base dei parametri di mercato, **si conferma che il canone di locazione pattuito, pari ad € 400,00 mensili, non risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.** Pertanto, tale importo può essere considerato congruo e in linea con i valori locativi di riferimento, come rilevato da indagine su immobili simili per ubicazione, tipologia, consistenza e stato manutentivo.

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:

- 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;

- 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 ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a. non risultano pendenti altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b. non pendono procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c. non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- e. per il bene staggito non risulta costituito un condominio;
- f. non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato.

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

- 1) non sono presenti domande giudiziali;

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

- 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, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

1) Iscrizioni ipotecarie;

Contratto di mutuo di credito fondiario Rep. 37798 - Racc. 11500 del 07/12/2006 ai rogiti [REDACTED] [REDACTED], Notaio in [REDACTED]. La Banca [REDACTED] con sede in [REDACTED], **concedeva ai sig.ri** [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] un mutuo di euro 180.000,00, con ammortamento di anni 30, mutuo n. 741336761, garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 22.12.2006 ai nn. 76903/28484, **sull'immobile sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pavia**, confinante con Via Pavia, proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, **riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 48 - P.IIa 5080 - Piano T-1° - Cat. A/4 - Classe 5 - Vani 6,5 - R.C. € 302,13.**

2) Trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione di pignoramento immobiliare ai nn. 13290/10912 del 02/04/2024
Emesso da Ufficiale Giudiziario Santa Maria Capua Vetere (CE) C.F. 80011750611,
Sede Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 27/02/2024 rep. 1628.

a favore:

[REDACTED]
sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

contro:

[REDACTED] nata il [REDACTED]
C.F. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Castel Volturno (CE),
distinto nel CATASTO FABBRICATI al:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 48 – P.IIa 5080 - Subalterno - Cat. A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Consistenza -

Indirizzo: **Via Pavia - N. civico -**

3) Difformità urbanistico-edilizie

Come indicato al quesito 6) I costi associati alle difformità urbanistiche ed edilizie rilevate, saranno

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 45 di 60

detratti nella misura del 7% nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

4) **Difformità catastali**

Come specificato in risposta al quesito 3), per l'eliminazione delle difformità catastali, sarà necessario procedere all'inserimento in mappa del fabbricato, mediante procedura PREGEO e contestualmente aggiornare la planimetria catastale esistente con presentazione di un documento DOCFA, i cui costi, comprensivo delle spese tecniche ammontano a circa € 1.500,00.

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

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

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

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE), non ricade su suolo demaniale e non risulta alcun provvedimento di declassamento.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Dall'ispezione cartacea, dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (CE) e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che l'area su cui insiste il fabbricato, **o meglio l'intero foglio di mappa, non risulta**

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 46 di 60

gravato da censo, livello ne uso civico. (Cfr. All. 7)

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.

Per il cespite pignorato non risulta costituito un Condominio e non risultano procedimenti giudiziari in corso.

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.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 47 di 60

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

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

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

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

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

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

nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi. Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

Dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, è opportuno determinare solo il valore di mercato che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 48 di 60

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite.

In letteratura, i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti sintetici-comparativi ed analitici.

STIMA SINTETICA COL METODO DEL CONFRONTO (MARKET COMPARISON APPROACH).

Procedimento di stima basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH).

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) Determinazione dei redditi da capitalizzare.
- b) Determinazione del tasso di capitalizzazione.
- c) Operazioni di capitalizzazione.

STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE (COST APPROACH).

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Tra le varie metodologie di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni, in considerazione dell'ubicazione e della tipologia dei cespiti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima, ovvero:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*); esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 49 di 60

rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Castel Volturno, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: la superficie commerciale del cespite, i coefficienti correttivi, i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche, le stime finali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO	
N.C.E.U. Foglio 48 - P.IIa 5080 – Piano T-1° Via Pavia n° 13 – Castel Volturno (CE)	
DESCRIZIONE Immobile Cat. A/4	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
F. 48 - P.IIa 5080 Piano T-1°	150,13

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:

- Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento.
- Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.
- Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.
- Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 50 di 60

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

Caratteristiche di localizzazione

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Caratteristiche di posizione

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
Sud	1,00
Sud-Est	1,00
Sud-Ovest	1,00
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Terra/Primo	0,85

Caratteristiche tipologiche

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85
Oltre 100	0,80

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 51 di 60

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TECNICA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,85
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1,00
Buono	0,95
Discreto	0,90
Sufficiente	0,80
Insufficiente	0,70

Coefficiente di forma dei vani:

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore pari a 1,00, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare (quadrata o rettangolare)	1,00
Irregolare	0,70

Coefficiente di funzionalità:

Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1,00
poco razionale	0,80

Coefficiente legato alla presenza di impianti:

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Insufficiente	0,80

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 52 di 60

Caratteristiche di tipo produttivo

Coefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguato	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Calcolo dei coefficienti correttivi

COEFFICIENTE	Piano T-1°
Localizzazione	0,95
Orientamento	1,00
Quota	0,85
Vetustà	0,95
Tecnica costr.	0,90
Manutenzione	0,90
Forma vani	1,00
Funzionalità	1,00
Impianti	1,00
Destinazione	0,95
Risultato/10	0,95

Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

Allo scopo di assumere, per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati, relativamente ai prezzi dei beni immobili, i prezzi medi rilevati attraverso indagini di mercato svolte presso **Agenzie Immobiliari della zona, riviste specializzate e siti web**, per immobili aventi le stesse caratteristiche, ricadenti nella stessa zona.

Nel Comune di Castel Volturno (CE), le offerte di vendita per immobili aventi caratteristiche simili, oscillano da un minimo di €/mq 490,00 ad un massimo di €/mq 700,00 (Quotazione OMI 1° sem. 2024).

È stata condotta un'ulteriore valutazione attraverso la ricerca dei prezzi di vendita effettivamente realizzati nella zona, utilizzando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare. Questa fonte fornisce i valori minimi e massimi per le abitazioni in edifici di fascia media nella zona considerata, con un valore minimo di €/mq 351,00 e un valore massimo di €/mq 586,00.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 53 di 60

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate – 1° Semestre Anno 2024

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: CASERTA
Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/URBANIZZAZIONE%20DE STRA%20DOMIZIANA%20PROSPICIENTE%20VILLAGGIO%20COPPOLA
Codice zona: D11
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	490	700	L	2,7	3,7	L

Stampa
alt Enter Q Rewrite Expand x

Spazio disponibile per annotazioni

CASTEL VOLTURNO (CE) Zona: D11 Semestre: 2024

geoipol®

Quotazioni Borsino Immobiliare

Stima Online

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€ 501	€ 654	€ 807	

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€ 388	€ 509	€ 630	

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€ 342	€ 428	€ 513	

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Portoni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore subito questo immobile
€ 351	€ 469	€ 586	

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Quotazioni Agenzie Immobiliari – Immobiliare.it annualità 2024

Quotazioni immobiliari nel comune di Castel Volturno

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Castel Volturno. Il periodo di riferimento è Novembre 2024.



Vendita

723 €/m²

da 271 €/m² a 1.896 €/m²



Affitto

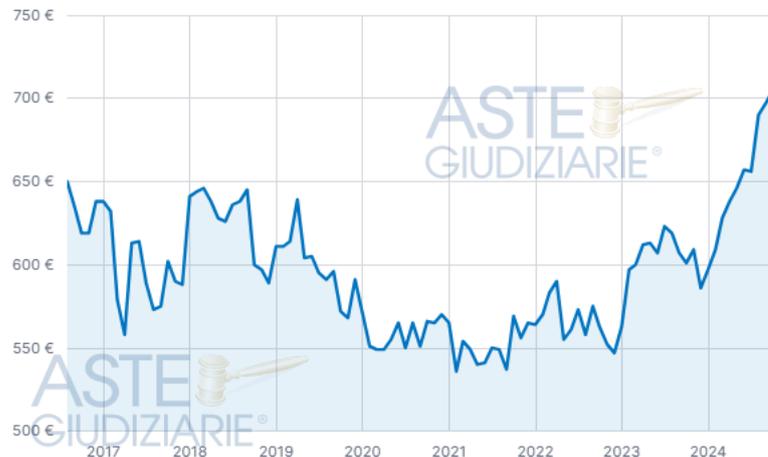
5,79 €/m²

da 2,50 €/m² a 9,45 €/m²

Andamento dei prezzi degli immobili a Castel Volturno

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Castel Volturno, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 723 al metro quadro**, con un aumento del **18,72% rispetto a Novembre 2023** (609 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Volturno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 723 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 563 al metro quadro.

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 55 di 60

GIUDIZIO DI STIMA

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate €/mq 595,00 (da €/mq 490,00 a €/mq 700,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 469,00 (da €/mq 351,00 a €/mq 586,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Immobiliare.it €/mq 723,00 (da €/mq 271,00 a €/mq 1.896,00).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato, dell'accessibilità, dei servizi, degli accessori, si ritiene congruo assumere un prezzo unitario per il bene oggetto di valutazione pari ad € 550,00 al mq

Descrizione Immobile	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Il più Probabile Valore di Mercato €
Cat. A/4 Piano T-1°	150,13	0,95	550,00	78.444,23

Il valore totale del bene è pari ad € 78.444,23

Al suddetto valore verranno detratti i seguenti costi per la regolarizzazione del lotto di vendita

Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico	€ 78.444,23
Difformità Urbanistico-Edilizie – Decurtazione del 7,00%	€ 72.953,14
Regolarizzazione Catastale – PREGEO e DOCFA	- € 1.500,00
Dichiarazione di conformità impianti e A.P.E.	- € 1.300,00
Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico allo stato attuale	€ 70.153,14
Per la vendita del bene, in considerazione di eventuali vizi e difetti occulti, si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, applicando una riduzione al valore pari al 10%.	€ 63.137,82
Valore finale del LOTTO UNICO	€ 63.000,00

Il prezzo a base d'asta per la vendita del LOTTO UNICO è di € 63.000,00 (sessantatremila/00)

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

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

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

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

Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale, **non costituisce caso di quota indivisa**, in quanto il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in capo al debitore esecutato.

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

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.

Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castel Volturno (CE), il **certificato di residenza storico e stato civile** dell'esecutato ove si evince che alla data del pignoramento e all'attualità la [REDACTED] risulta essere residente in [REDACTED] - [REDACTED]

Si è acquisito inoltre, il **certificato di matrimonio per estratto completo dell'annotazione**, da cui emerge che **il debitore esecutato** [REDACTED] nata il [REDACTED], **risulta coniugata con il** [REDACTED] nato il [REDACTED], in virtù del matrimonio celebrato in [REDACTED] in data [REDACTED].

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, i **coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (Cfr. Art. 8)**

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 57 di 60

ELENCO ALLEGATI

AII. 1 – VERBALE DI ACCESSO IN CASTEL VOLTURNO (CE) 11/10/2024

AII. 2 – ELABORATI GRAFICI

- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano T-1°) - Scala 1:200.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Terra) - Scala 1:100.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Primo) - Scala 1:100.
- Planimetria con individuazione delle difformità catastali (Piano T-1°) - Scala 1:200.
- Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche (Piano Terra) - Scala 1:200.
- Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche (Piano Primo) - Scala 1:200.

AII. 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura attuale per soggetto.
- Visura attuale immobile N.C.E.U. Foglio 48 - P.IIa 5080 - Piano T-1°.
- Visura storica immobile N.C.E.U. Foglio 48 - P.IIa 5080 - Piano T-1°.
- Visura storica C.T. Foglio 48 - P.IIa 5080.
- Elaborato planimetrico con individuazione del bene anno 1995.
- Planimetria Catastale – N.C.E.U. Foglio 48 – P.IIa 5080 - Piano T-1°.
- Estratto di Mappa Catastale – Foglio 48 – P.IIa 5080.

AII. 4 – ISPEZIONI IPOTECARIE / TITOLI DI PROPRIETÀ

- Atto di cessione di diritti reali del 19/12/2013 trascritto il 31/12/2013 ai nn. 50786/32562.
- Nota di trascrizione Atto di compravendita del 07/12/2006 trascritto il 22/12/2006 ai nn. 76902/38297.
- Atto di compravendita terreno edificabile del 26/02/1993 a rogito [REDACTED] sede [REDACTED].

AII. 5 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006.
- Oggetto: "Costruzione dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione realizzata alla via Pavia ed insistente nell'area contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 48, Particella 5080".

AII. 6 – CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO IN FAVORE DI SOGGETTI TERZI OCCUPANTI L'IMMOBILE

AII. 7 – CERTIFICAZIONE USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

AII. 8 – CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO, STATO DI FAMIGLIA, ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO E CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DEI SOGGETTI TERZI OCCUPANTI L'IMMOBILE

AII. 9 – ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI ESPERTO STIMATORE NRGE 90/2024

AII. 10 – RICEVUTA DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 58 di 60

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a completa disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

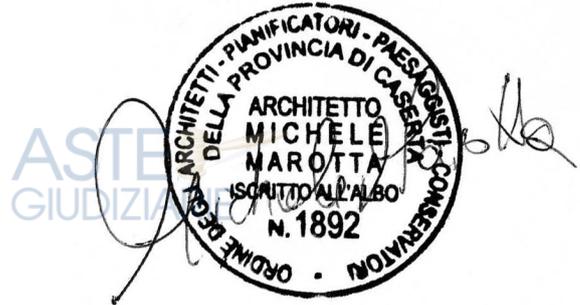
Caserta, li 15/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore
(dott. arch. Michele Marotta)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 59 di 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare a destinazione residenziale, su due livelli (terra, primo), per una superficie netta complessiva di circa 121,85 mq, oltre due balconi di circa 9,40 mq, annessa corte esclusiva pertinenziale di circa 133,00 mq e un piccolo locale deposito di circa 3,00 mq, facente parte di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Castel Volturno (CE) alla Via Pavia n. 13, loc. Porchiera; l'unità abitativa si articola al piano terra con portico d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, W.C.; al piano primo, ampio disimpegno, W.C., tre camere da letto e due balconi coperti sui lati nord e sud; i due piani sono collegati da una scala interna in legno a sviluppo semicircolare; è distinta nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 48 – P.Illa 5080 – Cat. A/4 – Piano T-1°- Classe 5 - Consistenza vani 6,5 - Sup. 159 m² - Tot. escluse aree scoperte 111 m² - Rendita Euro 302,13; confina Via Pavia a nord, con porzione immobiliare P.Illa 5081 a est, P.Illa 1155 a ovest, P.Ille 5914 e 5915 a sud. Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) attualmente non più valido. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei prospetti esterni. È necessario procedere all'inserimento in mappa del fabbricato, mediante procedura PREGEO e contestualmente presentare un elaborato DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale esistente; vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. 188 del 20/06/2006, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti esterni del fabbricato, alla riduzione dell'altezza interna netta dei due piani e alla realizzazione di un manufatto edilizio adibito a deposito, posto sul confine sud-est della corte esclusiva di pertinenza. Nella valutazione economica del bene si è tenuto conto dei costi relativi all'aggiornamento catastale, all'adeguamento normativo degli impianti esistenti e alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie accertate.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 63.000,00



ARCHITETTO MICHELE MAROTTA

Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

pag. 60 di 60

