

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 405/2018 + 178/2019 promosso da

contro

OMISSIS Omissis, nato il omissis a Gricignano di Aversa (CE)



LOTTO 8

1

omissis
omissis

Cell.: 338/8136324

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
- Sezione Espropriazione Immobiliare -

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 405/2018 + 178/2019 promosso da

[REDACTED]
contro

OMISSIS Omissis, nato il omissis a Gricignano di Aversa (CE)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Alessandro AULETTA

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 405/18.

Il [REDACTED] risulta creditore nei confronti del sig. **Omissis Omissis**, nato a Gricignano di Aversa il omissis, in forza della sentenza emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. 755 del 11.04.2006 con la quale lo stesso sig. Omissis Omissis fu condannato a pagare al [REDACTED] la somma di € 272.834,78 oltre agli interessi legali dal 06.12.2001 fino all'effettivo soddisfo ed altre spese. Tale sentenza è stata impugnata dinanzi alla Corte di Appello di Napoli, ma tale appello è stato respinto con sentenza n.2937 del 31.08.2010.

In seguito il creditore precedente provvedeva a notificare all'esecutato, congiuntamente alla sentenza di appello, atto di precetto in data 06.04.2018 con intimazione del pagamento della somma di € 396.627,96 oltre interessi, fino al soddisfo, accessori di legge e spese successive, nonché rimborso spese generali.

Rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il creditore provvedeva a notificare atto di pignoramento in data 21.06.2018, relativamente ai seguenti beni di proprietà dell'esecutato:

“BENI UBICATI IN AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

1. *Terreno Foglio 6, p.lla 635, classe 1 - Proprietà 1/1;*

BENI UBICATI IN CARINARO (CE)- CATASTO TERRENI

2. *Terreno Foglio 6, p.lla 5486, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
3. *Terreno Foglio 6, p.lla 5487, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*

BENI UBICATI IN GRAZZANISE (CE)- CATASTO TERRENI

4. *Terreno Foglio 38, p.lla 173, prato classe 3 - Proprietà 1/1;*
5. *Terreno Foglio 38, p.lla 169, Fabr. Rurale - Proprietà 1/1;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

6. Via Grecini, piano T, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 27, proprietà 100%;
7. Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 14, proprietà 100%;
8. Via Grecini, piano 2, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 35, proprietà 100%;
9. Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 17, proprietà 100%;
10. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 4 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
11. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 5 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
12. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 7 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
13. Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. "in corso di costruzione" Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
14. Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. "in corso di costruzione" Foglio 6 p.lla 6716 sub 11-Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
15. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato C/1 Foglio 6 p.lla 1556 sub 3 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
16. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 1556 sub 9 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
17. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/4 Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 - Proprietà 5/8 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

18. Terreno Foglio 6, p.lla 6298, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
19. Terreno Foglio 6, p.lla 6717, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
20. Terreno Foglio 6, p.lla 6719, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

21. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 3, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
22. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 2, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
23. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 29, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
24. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 32, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;

25. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 33, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
26. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 34, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis”

Con decreto del 21.02.2019 codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e successivamente la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 28.05.2019.

Successivamente, lo stesso creditore procedente [REDACTED] interveniva nella procedura per la somma di € 5.417,00 oltre interessi maturati e maturandi.

Contestualmente al deposito dei moduli di controllo della documentazione in data 23.03.2019, la scrivente depositava una nota all'attenzione del G.E. dove evidenziava alcune problematiche e criticità relativamente ai diritti di proprietà e alle quote effettivamente pignorate su alcuni immobili oggetto di pignoramento.

Si premette che codesto GE, con disposizione del 06.09.2018 (in atti), aveva già dichiarato l'estinzione della p.e. per i beni di cui ai precedenti punti 4 e 5, in quanto ricadenti nel comune di Grazzanise, non facente parte del territorio di competenza del Tribunale di Napoli Nord.

In primis, nella predetta nota si evidenziava che il sig. Omissis Omissis, come riportato nell'allegato estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Carinaro (comune di celebrazione delle nozze), ha contratto matrimonio con la sig. Omissis Omissis in data 06.08.1983, optando per il regime di comunione dei beni. Inoltre, si rappresentava a codesto GE che i beni di cui ai punti 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, all'atto del pignoramento, appartenevano al sig. Omissis Omissis per 1/1 in regime di comunione legale con il coniuge sig. Omissis Omissis, in forza di diversi atti di provenienza, laddove, come riportato nell'atto di pignoramento, **il creditore procedente aveva pignorato la quota di ½ in regime di comunione legale**.

Parimenti nella nota di trascrizione del pignoramento (RG 27786, RP 21895 del 06.08.2018), il creditore aveva pignorato i beni di cui ai precedenti punti per il diritto di proprietà nella quota di ½ in danno di Omissis Omissis.

Sulla scorta del colloquio intercorso con codesto GE in data 09.04.2019, congiuntamente al custode giudiziario, la sottoscritta procedeva nelle operazioni peritali solo per i beni pignorati correttamente, come di seguito specificato. In tale data, il GE si riservava l'adozione di ulteriori provvedimenti alla data della prossima udienza, fissata per il 28.05.2019.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, la sottoscritta proseguiva nelle operazioni peritali per i seguenti cespiti:

“BENI UBICATI IN AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

1. *Terreno Foglio 6, p.lla 635, classe 1 - Proprietà 1/1*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO di AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

- 6 *Via Grecini, piano T, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 27, proprietà 100%;*
- 7 *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 14, proprietà 100%;*
- 8 *Via Grecini, piano 2, Fabbricato A/2, Foglio 6, p.lla 5015, sub 35, proprietà 100%;*
- 9 *Via Grecini, piano S1, Fabbricato C/6, Foglio 6, p.lla 5015, sub 17, proprietà 100%;”*

Infine, la scrivente depositava in data 29.04.2019 la perizia relativa ai cespiti sopra individuati suddividendoli nei seguenti lotti:

lotto 1 (Terreno Aversa F.6 p.lla 635),

lotto 2 (appartamento e box in Gricignano di Aversa Foglio 6 p.lla 5015 sub 27 e 14) e

lotto 3 (appartamento e box in Gricignano di Aversa Foglio 6 p.lla 5015 sub 35 e 17).

Nel corso dell'udienza del 28.05.2019, il legale del creditore procedente rappresentava di avere effettuato un nuovo pignoramento iscritto a ruolo con RGE n. 178/2019, assegnato al GE dott. Cirma (il quale lo aveva rimesso al Presidente della III Sezione civile per la riassegnazione al dott. Auletta), rappresentando che erano stati pignorati i medesimi beni anche nei confronti del coniuge non esecutato ma per l'intero, onde sarebbe stato sanato il vizio riscontrato dall'ES. Il GE, preso atto di quanto rappresentato, rinviava all'udienza del 05.11.2019, riservando i provvedimenti sul prosieguo all'esito della riunione

In data 02.10.2019 veniva comunicata alla sottoscritta la riunione della p.e. n. 178/19 con la procedura in epigrafe n. 405/18 e veniva stabilita una proroga di 90 giorni facendo differire l'udienza dal 05.11.2019 al 24.03.2020.

Pertanto, alla luce della riunione effettuata e dei lotti già periziati in precedenza, la scrivente procederà sui residui immobili:

“BENI UBICATI IN CARINARO (CE)- CATASTO TERRENI

2. *Terreno Foglio 6, p.lla 5486, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
3. *Terreno Foglio 6, p.lla 5487, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

10. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 4 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
11. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 5 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
12. Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 7 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
13. Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. “in corso di costruzione” Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
14. Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. “in corso di costruzione” Foglio 6 p.lla 6716 sub 11-Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
15. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato C/1 Foglio 6 p.lla 1556 sub 3 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
16. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 1556 sub 9 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
17. Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/4 Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 - Proprietà 5/8 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

18. Terreno Foglio 6, p.lla 6298, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
19. Terreno Foglio 6, p.lla 6717, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
20. Terreno Foglio 6, p.lla 6719, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

21. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 3, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
22. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 2, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
23. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 29, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
24. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 32, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
25. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 33, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
26. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 34, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis”

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Gorgia Viola, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 18.11.2019 in Gricignano di Aversa alla via Campotonico e in tale data, alla presenza [REDACTED] in rappresentanza degli esecutati, venivano effettuati i rilievi su due villette in corso di costruzione (Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 e sub 11) e due porzioni di strada ad uso pubblico (Foglio 6 p.lla 6717 e 6719). Per le altre 3 villette in via Campotonico non è stato possibile effettuare l'accesso, in quanto i locatari, non essendo stati avvisati dagli esecutati, non erano presenti, come dettagliato nel verbale del custode giudiziario. Le operazioni venivano riprese quindi nel comune di Carinaro dove la scrivente effettuava i rilievi grafici e fotografici di due terreni incolti (Foglio 6 p.lle 5486 e 5487). Terminati i rilievi le operazioni venivano rinviate al giorno 20.11.2019 alle ore 11:00.

In tale data, alla presenza del legale identificato nel verbale del custode giudiziario, veniva effettuato l'accesso alla villetta di via Campotonico p.lla 6716, sub 4, occupata dalla sig.ra [REDACTED] con il proprio nucleo familiare, la quale dichiarava di occupare il cespite *sine titulo* e, sempre secondo quanto dichiarato, senza versare alcun canone locativo. L'occupante acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

In tale data, sempre alla presenza del legale identificato nel verbale del custode giudiziario, veniva effettuato l'accesso alla villetta di via Campotonico p.lla 6716, sub 5, occupata dalla [REDACTED] con il proprio nucleo familiare, la quale dichiarava di occupare il cespite *sine titulo* e, sempre secondo quanto dichiarato, senza versare alcun canone locativo. L'occupante acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Le operazioni proseguivano quindi presso un'altra villetta di via Campotonico p.lla 6716, sub 7, la quale risultava non occupata e nella disponibilità degli esecutati, il cui accesso è stato consentito da un delegato degli esecutati tale sig. Omissis, identificato nell'ambito del verbale del custode giudiziario. Il sig. Omissis acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Terminate le operazioni in via Campotonico, le operazioni proseguivano presso i cespiti di via Salvemini dove sono presenti quattro box auto al piano interrato (riportati al CF p.lla 6542 sub 29, 32, 33, 34) e due garage al piano terra adibiti a deposito (riportati al CF p.lla 6542 sub 2 e 3, catastalmente classificati come C/6-box auto). L'accesso agli immobili è stato consentito dal suddetto delegato sig. Omissis il quale dichiarava di aver depositato momentaneamente, all'interno di tutti gli immobili di via Salvemini, delle attrezzature della propria impresa (ponteggi, pannelli in legno, controtelai in ferro, macchinari da costruzione, ecc). Il custode accordava allo stesso un termine di 60 giorni per lo sgombero di tutti i locali. Terminati i rilievi, le operazioni venivano rinviate al giorno 22.11.2019 alle ore 9:30.

In tale data, alla presenza dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] veniva effettuato l'accesso all'appartamento di Corso Umberto p.lla 1556 sub 9, il quale risultava occupato dall'esecutata Omissis Omissis che acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Le operazioni proseguivano presso il terreno con sovrastante tettoia sito in traversa di via Aldo Moro p.lla 6298, il quale risultava nella disponibilità degli esecutati, come dichiarato dall'avv. [REDACTED] che acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Le operazioni proseguivano poi presso la porzione di locale commerciale in Corso Umberto p.lla 1556 sub 3, il quale risultava occupato dalla società '[REDACTED] [REDACTED]' il cui rappresentante che acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Infine, veniva effettuato l'accesso alla villa in corso di costruzione p.lla 1556 sub 17, la quale risultava nella disponibilità degli esecutati come dichiarato [REDACTED] che acconsentiva all'effettuazione dei rilievi grafici e fotografici.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa e Carinaro, l'Agenzia delle Entrate di S. Maria C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C.V., nonché l'ufficio Anagrafe del comune di Gricignano di Aversa per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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.

Come già evidenziato in precedenza, la scrivente ha già depositato l'elaborato peritale in riferimento ai lotti 1, 2 e 3 e, pertanto, la presente relazione farà riferimento agli immobili residui consistenti in:

“BENI UBICATI IN CARINARO (CE)- CATASTO TERRENI

4. *Terreno Foglio 6, p.lla 5486, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
5. *Terreno Foglio 6, p.lla 5487, classe 1 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

6. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 4 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
7. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 5 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
8. *Via Campotonico snc, Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 6716 sub 7 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
9. *Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. “in corso di costruzione” Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 -Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
10. *Via Campotonico snc, Fabbricato bene cat. “in corso di costruzione” Foglio 6 p.lla 6716 sub 11-Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
11. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato C/1 Foglio 6 p.lla 1556 sub 3 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
12. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/2 Foglio 6 p.lla 1556 sub 9 - Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*
13. *Corso Umberto I, n. 77 Fabbricato A/4 Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 - Proprietà 5/8 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;*

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO TERRENI

14. Terreno Foglio 6, p.lla 6298, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
15. Terreno Foglio 6, p.lla 6717, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;
16. Terreno Foglio 6, p.lla 6719, (semin. Arbor.) Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis;

BENI UBICATI IN GRICIGNANO DI AVERSA (CE)- CATASTO FABBRICATI

17. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 3, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
18. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 2, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
19. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 29, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
20. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 32, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
21. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 33, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis;
22. Via Gaetano Salvemini snc Fabbricato C/6 Foglio 6, p.lla 6542, sub 34, Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni con Omissis Omissis”

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento rettificato si rappresenta che viene pignorata correttamente l'intera quota di proprietà (proprietà 1/1 su tutti gli immobili sopra elencati), coerentemente a quanto riportato anche nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 14196/11059 del 24.04.2019), dove è indicato il diritto di proprietà per la quota di ½ in comunione legale in danno del sig. Omissis Omissis e ½ in comunione legale in danno della sig. Omissis Omissis.

In merito al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di Carinaro (comune di celebrazione del matrimonio), l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

In conclusione, quindi, alla data degli atti di acquisto dei cespiti pignorati gli eseguiti erano in regime di comunione legale dei beni, come da dichiarazione resa in sede di stipula dei suddetti atti.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione si riferiscono ai seguenti beni:

- a) Terreno in Carinaro Foglio 6, p.lla 5486 - Proprietà 1/1;
- b) Terreno in Carinaro Foglio 6, p.lla 5487, - Proprietà 1/1;
- c) Villetta in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6716 sub 4 –Proprietà 1/1;
- d) Villetta in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6716 sub 5 –Proprietà 1/1;
- e) Villetta in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6716 sub 7 –Proprietà 1/1;
- f) Villetta in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6716 sub 10 in corso di costruzione –Proprietà 1/1;
- g) Villetta in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6716 sub 11 in corso di costruzione –Proprietà 1/1;
- h) Locale commerciale in Gricignano di Aversa Corso Umberto Foglio 6 p.lla 1556 sub 3 – Proprietà 1/1;
- i) Appartamento in Gricignano di Aversa Corso Umberto Foglio 6 p.lla 1556 sub 9 – Proprietà 1/1;
- j) Villetta in Gricignano di Aversa Corso Umberto Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 – Proprietà 1/1;
- k) Terreno in Gricignano di Aversa via Aldo Moro Foglio 6 p.lla 6298 – Proprietà 1/1;
- l) Terreno in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6717 – Proprietà 1/1;
- m) Terreno in Gricignano di Aversa via Campotonico Foglio 6 p.lla 6719 – Proprietà 1/1;
- n) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 3 – Proprietà 1/1;
- o) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 2 – Proprietà 1/1;
- p) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 29 –Proprietà 1/1;
- q) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 32 –Proprietà 1/1;
- r) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 33 –Proprietà 1/1;
- s) Box Auto in Gricignano di Aversa via Salvemini Foglio 6 p.lla 6542 sub 34 –Proprietà 1/1.

Relativamente alla rispondenza dei suddetti identificativi catastali, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati), è emerso che i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione)

corrispondono agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento; pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (laddove disponibili, vedi allegati), da cui si evince che esistono, per alcuni lotti, difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.16 lotti per la vendita, come di seguito indicato, facendo partire la numerazione dal 4, atteso che i primi 3 lotti sono stati già oggetto della perizia precedentemente depositata dalla scrivente:

LOTTO 4 – Piena proprietà di terreno con sovrastante tettoia sito nel comune di Gricignano di Aversa, riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6298**, Seminativo Arborato, classe 1, superficie 748 mq, reddito dominicale € 22,79- reddito agrario € 9,08.

LOTTO 5 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 4** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79.

LOTTO 6 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 5** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79.

LOTTO 7 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 7**, cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 207mq, rendita € 526,79.

LOTTO 8 – Piena proprietà di villetta a schiera in corso di costruzione sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 10**, in corso di costruzione.

LOTTO 9 – Piena proprietà di villetta a schiera in corso di costruzione sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 11**, in corso di costruzione.

LOTTO 10 – Piena proprietà di box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 3**, cat C/6, classe 4, consistenza 174 mq, sup. catastale 192 mq, rendita € 467,29.

LOTTO 11 – Piena proprietà di box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 2**, cat C/6, classe 4, consistenza 165 mq, sup. catastale 193 mq, rendita € 443,12.

LOTTO 12 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 34**, cat C/6, classe 1, consistenza 28 mq, sup. catastale 31 mq, rendita € 44,83.

LOTTO 13 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 33**, cat C/6, classe 1, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 40,03.

LOTTO 14 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 32**, cat C/6, classe 1, consistenza 25 mq, sup. catastale 28 mq, rendita € 40,03.

LOTTO 15 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 29**, cat C/6, classe 1, consistenza 38 mq, sup. catastale 42 mq, rendita € 60,84.

LOTTO 16 – Piena proprietà di appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui siti nel comune di Carinaro, riportati in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5486**, qualità seminativo arborato, superficie 1.386 mq, R.D. 37,94 R.A.16,11 e **foglio 6, particella 5487, sub 14**, qualità seminativo arborato, superficie 866 mq, R.D. 23,70, R.A.10,06.

LOTTO 17 – Piena proprietà di appartamento al piano terzo sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 193mq, rendita € 387,34.

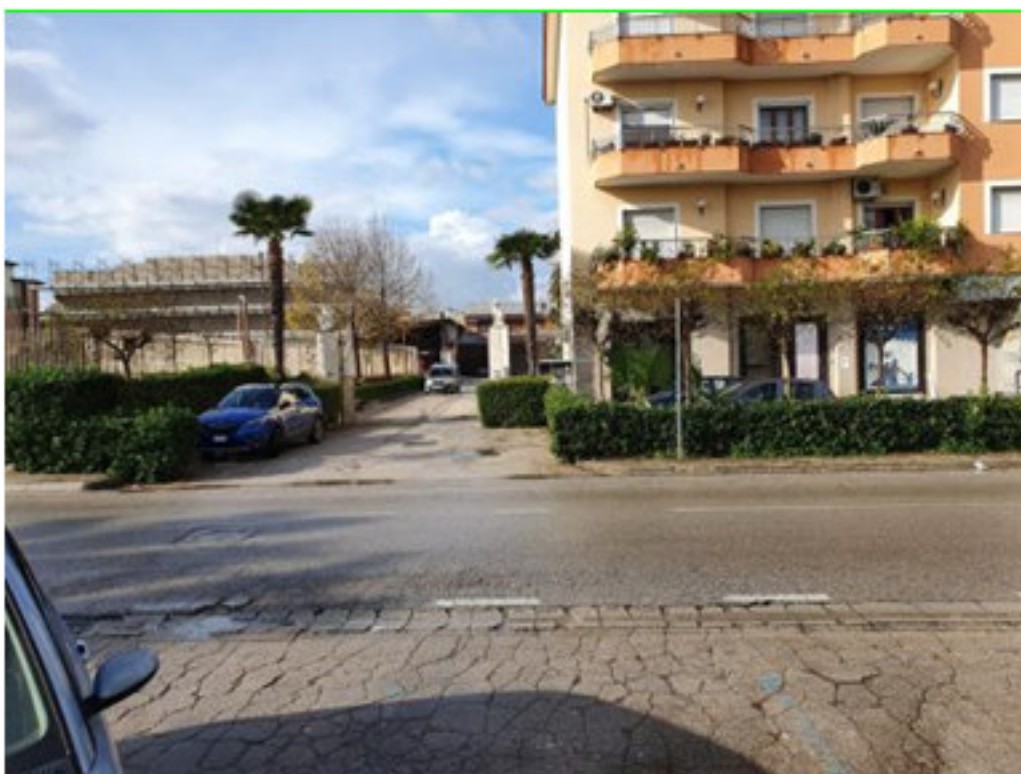
LOTTO 18 – Piena proprietà di porzione di locale commerciale al piano terra sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 3** cat. C/1, classe 1, consistenza 59 mq, sup. catastale 68mq, rendita € 594,18.

LOTTO 19 – Piena proprietà di villa in corso di costruzione articolata tra piano interrato, terra, primo e secondo con cortile esclusivo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, identificata attualmente con dati catastali riferiti a degli immobili demoliti ovvero C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 17**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 141mq, rendita € 209,17.

A questo punto si rappresenta che, con nota depositata in data 03.02.2020, la sottoscritta ha rappresentato a codesto spettabile GE delle difformità funzionali relative ai restanti cespiti pignorati ovvero ai terreni in Carinaro riportati al Foglio 6, p.lla 6717, e Foglio 6, p.lla 6719 (lettere l) ed m)).

Con riferimento ai due terreni di cui sopra, infatti, si evidenzia che, dai sopralluoghi effettuati, è emerso che essi sono attualmente adibiti a strade private ad uso pubblico, in quanto, verosimilmente, dette strade sono state realizzate da privati quali opere di urbanizzazione nell'ambito di una lottizzazione del comparto ed il comune non ha tempestivamente proceduto all'acquisizione al proprio patrimonio di dette porzioni di viabilità. Su specifica richiesta della sottoscritta, comunque, l'UTC non è stato in grado di fornire alcun elemento utile circa le eventuali procedure di acquisizione al patrimonio comunale di dette porzioni di terreno adibite a strade.

Al momento detti terreni sono adibiti a strade di accesso di alcuni dei beni pignorati e a numerosi altri beni di proprietà aliena, non soggetti a pignoramento.



Tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, atteso che, come rappresentato, **seppure i terreni siano ancora formalmente di proprietà dei coniugi esegutati (così come l'intestazione catastale), di fatto, essi sono attualmente costituiti da porzioni di strade ad uso pubblico**, che garantiscono l'accesso a diversi beni, di cui solo alcuni pignorati nella presente procedura.

In ogni caso, al momento, attesa la destinazione di detti beni, non si ritiene, salvo diverse disposizioni in merito, tecnicamente possibile procedere alla stima degli stessi, visto che è da

valutare anche l'eventuale possibilità di vendita degli stessi, atteso che, come detto, al momento essi fungono da strade di accesso per numerose proprietà immobiliari.

Nell'ambito della nota di cui sopra, la sottoscritta segnalava altresì a codesto magistrato altre criticità relative all'immobile di cui alla lettera j), ovvero al fabbricato cat. A/4 Foglio 6 p.lla 1556 sub 17 in Corso Umberto I, n. 77, Gricignano di Aversa, individuato dalla sottoscritta come lotto 19.

Il fabbricato è attualmente costituito da una villa singola in corso di costruzione con circostante area di pertinenza esclusiva (vedi foto seguente); dalla consultazione dei documenti catastali riferiti ai dati sopra riportati, contenuti nell'atto di pignoramento (visura e planimetria allegate), invece, risulta che sono riportate ancora delle tettoie preesistenti che sono state verosimilmente demolite prima dell'edificazione della villa suddetta.

Pertanto, lo stato dei luoghi risulta del tutto difforme da quanto riportato catastalmente sia per consistenza e rendita che per tipologia, laddove la planimetria catastale riporta degli immobili non più esistenti.

Pertanto, a parere dell'esperto e ai fini della regolarizzazione catastale (rif. D.L. 78/2010), sarebbe necessario propedeuticamente procedere all'accatastamento del fabbricato attualmente presente attraverso varie e successive operazioni catastali (Tipo mappale e Docfa di demolizione, inserimento nuovo tipo mappale con rilievo topografico, inserimento nuovo Docfa con elaborato planimetrico), aventi un costo stimato di circa € 2500-3000.

In conclusione, quindi, tanto si segnala a codesto spettabile GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito, fermo restando il prosieguo delle operazioni peritali fino ad eventuale diversa comunicazione di codesto magistrato.



Villa in corso di costruzione



Planimetria catastale

In riscontro a detta nota, con disposizione del 21.02.2020, codesto GE “*rilevata la necessità di sentire il creditore procedente in merito alla disponibilità ad accollarsi, in via di anticipazione, i costi sopra indicati, trattandosi di spese necessarie alla svolgimento del processo esecutivo, in mancanza delle quali è possibile dichiarare la improcedibilità dell’esecuzione (Cass. 12877/2016); letto l’art. 485 c.p.c., P.Q.M. fissa per la comparizione delle parti l’udienza del 3.3.2020, ore 10.30*”.

Pertanto, per il solo lotto 19, la sottoscritta non ha proceduto al deposito della relazione peritale, in attesa delle determinazioni da assumere nel corso dell’udienza del 03.03.2020.

LOTTO 4

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 4** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **terreno** in Gricignano di Aversa, riportato al C.T. al **foglio 6, particella 6298**, seminativo arborato, classe 1, superficie 748 mq, reddito dominicale € 22,79, reddito agrario € 9,08.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altro fondo censito al foglio 6, p.lla 6297
Ovest	Complesso immobiliare censito al foglio 6, p.lla 5543
Est	Complesso immobiliare censito al foglio 6, p.lla 5862
Sud	Fabbricato censito al foglio 6, p.lla 1457 e con traversa di via Aldo Moro

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 5

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 5** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta a schiera sita in Gricignano di Aversa, via Campotonico, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 4** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altre unità censite al foglio 6, p.lla 6716 sub 2 e 3
Ovest	Via Campotonico
Est	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 5
Sud	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 10

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 6

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 6** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta a schiera sita in Gricignano di Aversa, alla via Campotonico, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 5** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 4
Ovest	Via Campotonico
Est	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 6 e 7
Sud	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 11

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 7

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 7** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta a schiera tra piano interrato, terra, primo e secondo sited nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 7**, cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 207mq, rendita € 526,79.

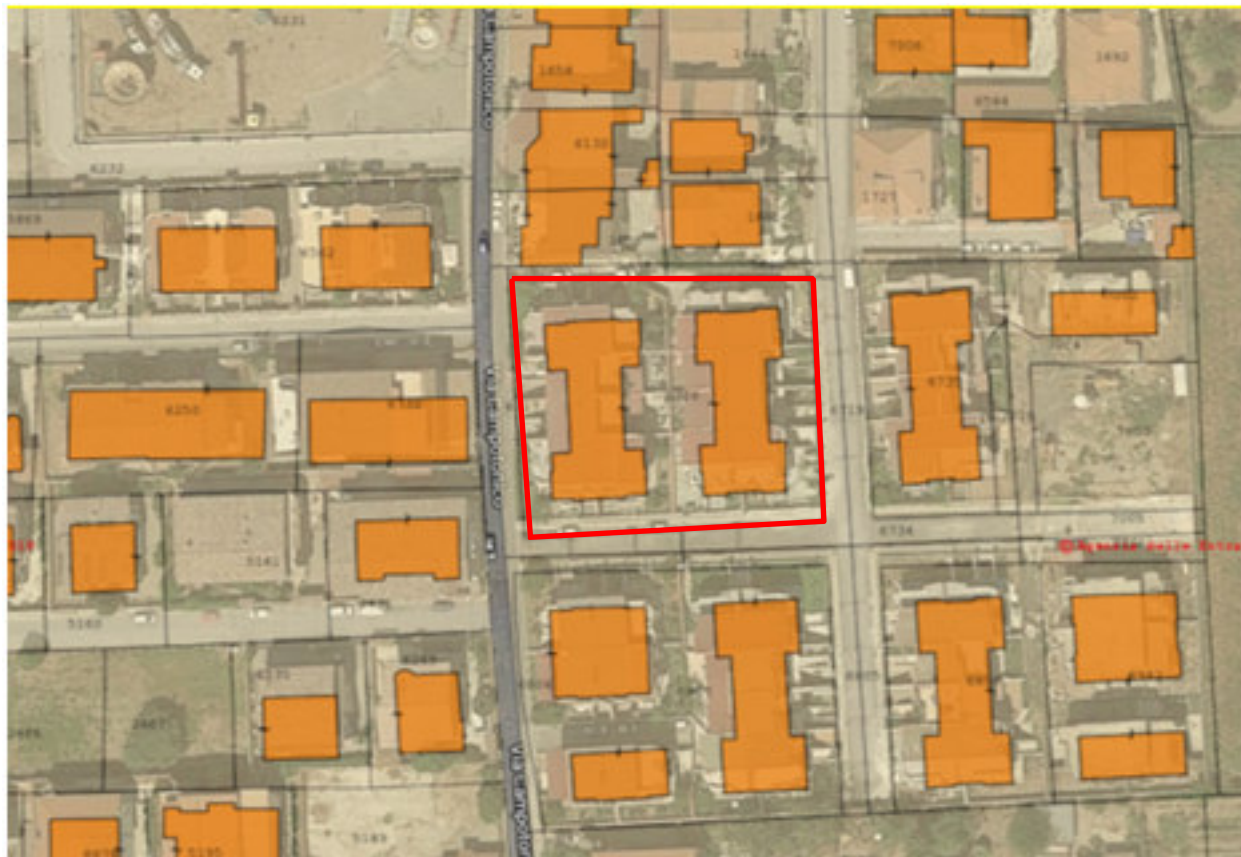
I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 5
Ovest	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 6
Est	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 12
Sud	Traversa di via Campotonico

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 8

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 8** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta a schiera in corso di costruzione tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 10**, in corso di costruzione.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altre unità censite al foglio 6, p.lla 6716 sub 8 e 9
Ovest	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 4
Est	Via Dalla Chiesa
Sud	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 11

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 9

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 9** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta a schiera in corso di costruzione tra piano interrato, terra, primo e secondo sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 11**, in corso di costruzione.

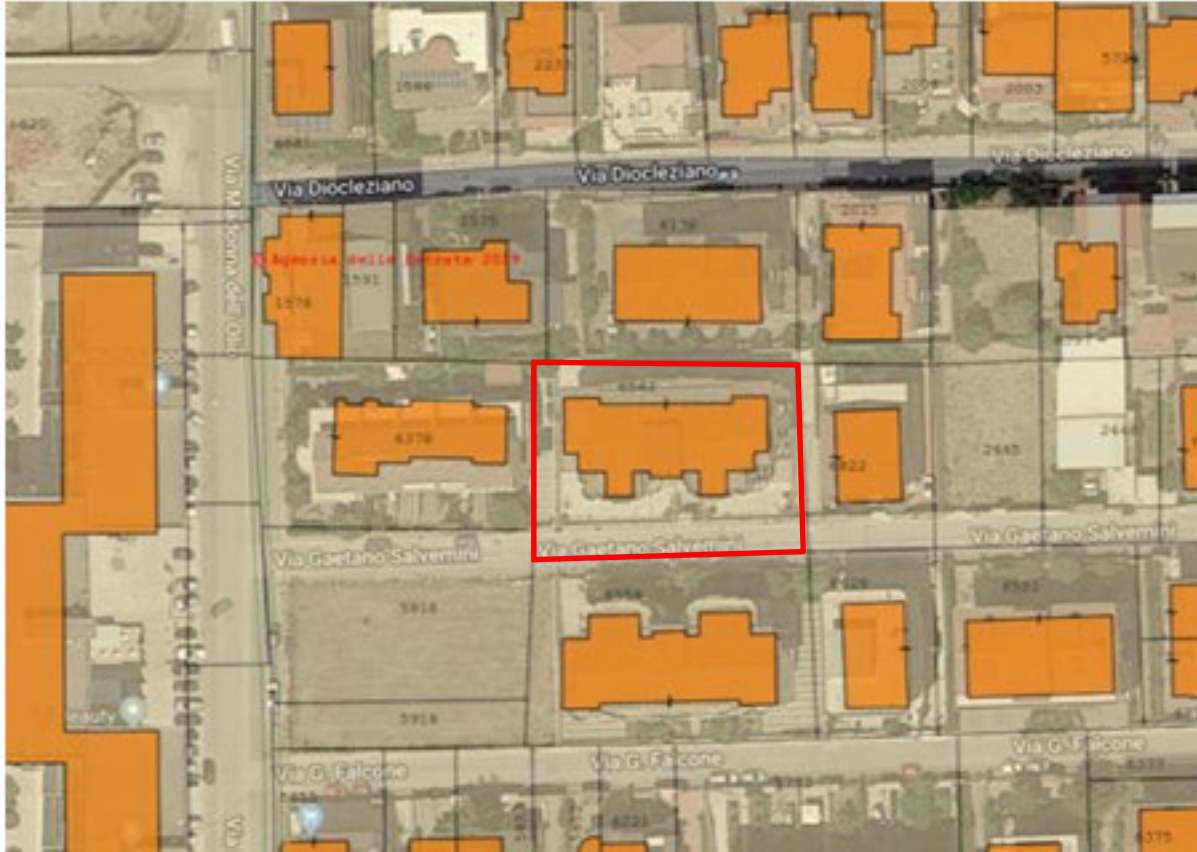
I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 10
Ovest	Altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 5
Est	Via Dalla Chiesa
Sud	Altre unità censite al foglio 6, p.lla 6716 sub 12 e 13

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 10

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 10** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 3**, cat C/6, classe 4, consistenza 174 mq, sup. catastale 192 mq, rendita € 467,29.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile comune censito al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Ovest	Vano scala e Cortile comune censito al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Est	Cortile e rampa comune censito al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Sud	Via Salvemini

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 11

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 11** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 2**, cat C/6, classe 4, consistenza 165 mq, sup. catastale 193 mq, rendita € 443,12.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile comune censito al foglio 6 p.la 6542 sub 1
Ovest	Cortile comune censito al foglio 6 p.la 6542 sub 1
Est	Vano scala e Cortile comune censito al foglio 6 p.la 6542 sub 1
Sud	Via Salvemini

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 12

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 12** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 34**, cat C/6, classe 1, consistenza 28 mq, sup. catastale 31 mq, rendita € 44,83.
- I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia di manovra comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Ovest	Corsia di manovra comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Est	Rampa di accesso comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Sud	Altra unità immobiliare censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 33

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 13

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 13** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- box auto al piano interrato, sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 33**, cat C/6, classe 1, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq, rendita €40,03.
- I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 34
Ovest	Corsia di manovra comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Est	Rampa di accesso comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Sud	Altra unità immobiliare censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 32

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 14

LOTTO 15

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 15** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- box auto al piano interrato, sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 29**, cat C/6, classe 1, consistenza 38 mq, sup. catastale 42 mq, rendita €60,84.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 30
Ovest	Corsia di manovra comune censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 1
Est	Altra unità immobiliare censita al foglio 6 p.lla 6542 sub 31
Sud	Terrapieno

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 16

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 16** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui siti nel comune di Carinaro, riportati in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5486**, qualità seminativo arborato, superficie 1.386 mq, R.D. 37,94 R.A.16,11 e **foglio 6, particella 5487, sub 14**, qualità seminativo arborato, superficie 866 mq, R.D. 23,70 R.A.10,06.

- I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Terreni censiti al foglio 6 p.lle 5180, 5484 e 5485
Ovest	Terreni censiti al foglio 6 p.lle 5334
Est	Terreni censiti al foglio 6 p.lle 5488
Sud	Terreni censiti al foglio 6 p.lle 5491 e 5495

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 17

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 17** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- appartamento al piano terzo, sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 193mq, rendita € 387,34.
- I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Via Luigi Sturzo
Ovest	Cortile comune foglio 6 p.lle 1556 sub 15
Est	Cortile comune foglio 6 p.lle 1556 sub 15
Sud	Altra unità immobiliare foglio 6 p.lle 1556 sub 10 e vano scala comune sub 15

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 18

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 18** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- porzione di locale commerciale al piano terra sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 3**, cat. C/1, classe 1, consistenza 59 mq, sup. catastale 68mq, rendita € 594,18.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Via Luigi Sturzo
Ovest	Cortile comune foglio 6 p.lle 1556 sub 15
Est	Cortile comune foglio 6 p.lle 1556 sub e
Sud	Vano scala comune foglio 6 p.lle 1556 sub 15

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

LOTTO 19

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



Il **LOTTO 19** comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villa in corso di costruzione articolata tra piano interrato, terra, primo e secondo con cortile esclusivo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportata con dati catastali riferiti a immobili demoliti al C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 17**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 141mq, rendita € 209,17.

I confini del lotto pignorato sono i seguenti:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Via Luigi Sturzo
Ovest	Altri fabbricati Foglio 6 p.lle 2153, 5142 e 6405
Est	Altra unità immobiliare Foglio 6 p.la 1556 sub 16 e cortile comune sub 14
Sud	Altra unità immobiliare Foglio 6 p.la 1556 sub 18

Detti confini sono stati confrontati con quelli catastali e con quelli riportati nel titolo di provenienza e risultano sostanzialmente conformi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 8

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera unifamiliare, in corso di costruzione, allo stato grezzo, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, articolata tra piano terra, primo, secondo e interrato ubicata nel comune di Gricignano di Aversa, in via Alberto Dalla Chiesa.

Il comune di Gricignano di Aversa, ricadente nella zona dell'agro aversano, conta circa 12.000 abitanti e presenta ampie aree agricole ed un importante polo calzaturiero.

Gli immobili sono inseriti in un contesto fortemente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello oggetto del pignoramento. La villetta si trova a circa 900 m dal centro storico e dal Municipio, a circa 3,0 km



dalla base NATO US Support Navy, a circa 1,5 km dalla città di Aversa e a circa 15,0 km dalla città di Caserta.

In merito ai collegamenti stradali e ferroviari l'immobile dista circa 2,0 Km dalla SS7bis che collega Nola a Villa Literno e circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Aversa.

La villetta si presenta allo stato grezzo ed in evidente stato di abbandono con abbondante presenza di vegetazione sia all'esterno che all'interno del cespite; l'immobile è privo diintonaci, infissi, impianti, rifiniture, ecc.

L'accesso alla villetta è consentito attraverso un varco pedonale (al momento non dotato di cancello) e attraverso un'apertura carrabile, al momento non dotata di alcun cancello; entrambi gli accessi affacciano su via Alberto Dalla Chiesa. Tali accessi immettono in un cortile pertinenziale di proprietà esclusiva, dove è presente sia una rampa carrabile di collegamento al piano interrato e sia una piccola rampa di scale di collegamento con un terrazzino sul quale è presente l'ingresso alla villetta.

Lo stabile ha una struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento e con copertura a falda ed è costituito da n.3 piani fuori terra e uno interrato, collegati tra loro mediante una scala interna.

L'unità abitativa è così articolata:

- **il piano terra** ha un'altezza interna di 2,80 m e si compone di soggiorno/pranzo, disimpegno, ripostiglio e un servizio igienico, per una superficie totale di circa 57,32 mq, oltre un terrazzo lato E di 20,37 mq, un terrazzo lato O di 21,09 mq, un giardino esclusivo di 33,96 mq ed un'area esclusiva antistante di circa 20,30mq;
- **il piano primo** ha un'altezza interna di 2,80 m e si compone di n. 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e WC per una superficie totale di 56,73 mq, oltre a tre balconi che si sviluppano su una superficie di 13,42 mq;
- **il piano secondo** ha un'altezza interna di 2,80 m e si compone di un disimpegno e una lavanderia per una superficie di 12,15 mq, oltre a un terrazzo coperto di 37,97 mq e uno scoperto di 25,17 mq;
- **il piano interrato** ha un'altezza interna di 2,85 m e si compone di un'ampia autorimessa e un ripostiglio per una superficie complessiva di 101,50 mq.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del lotto pignorato:



Ingressi (pedonale e carrabile)



Ingresso



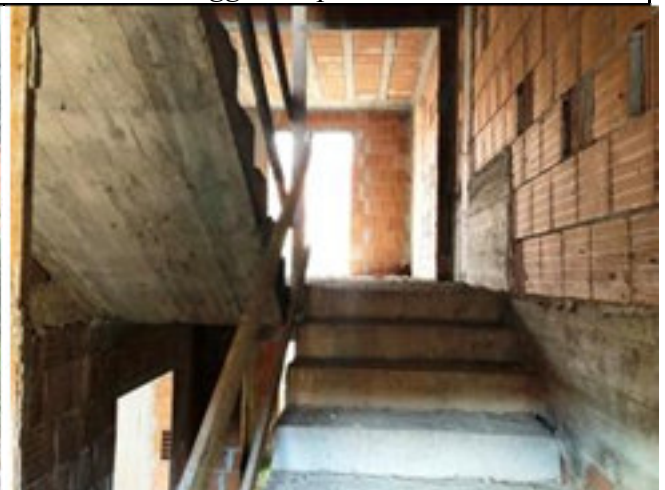
Soggiorno piano terra



Soggiorno piano terra



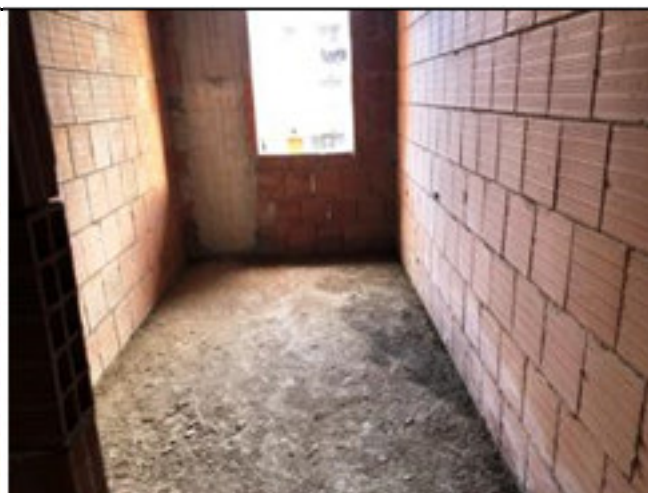
Giardino piano terra



Scala interna



Camera da letto piano primo



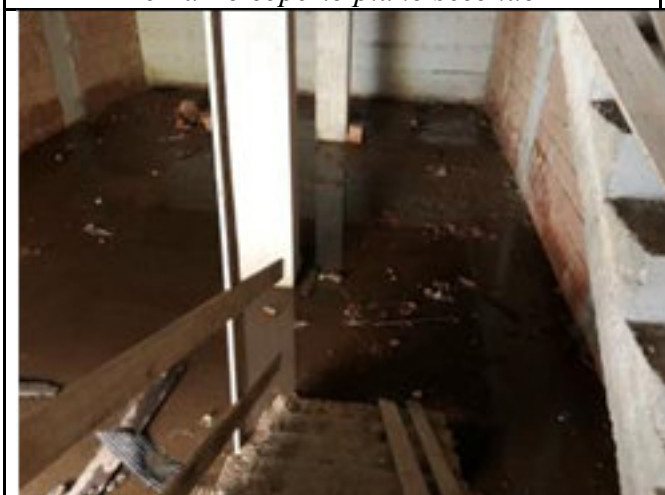
Servizio igienico piano primo



Terrazzo coperto piano secondo



Terrazzo coperto piano secondo



Autorimessa piano interrato



Rampa di accesso al garage

Il lotto si trova, come già detto, allo stato grezzo.

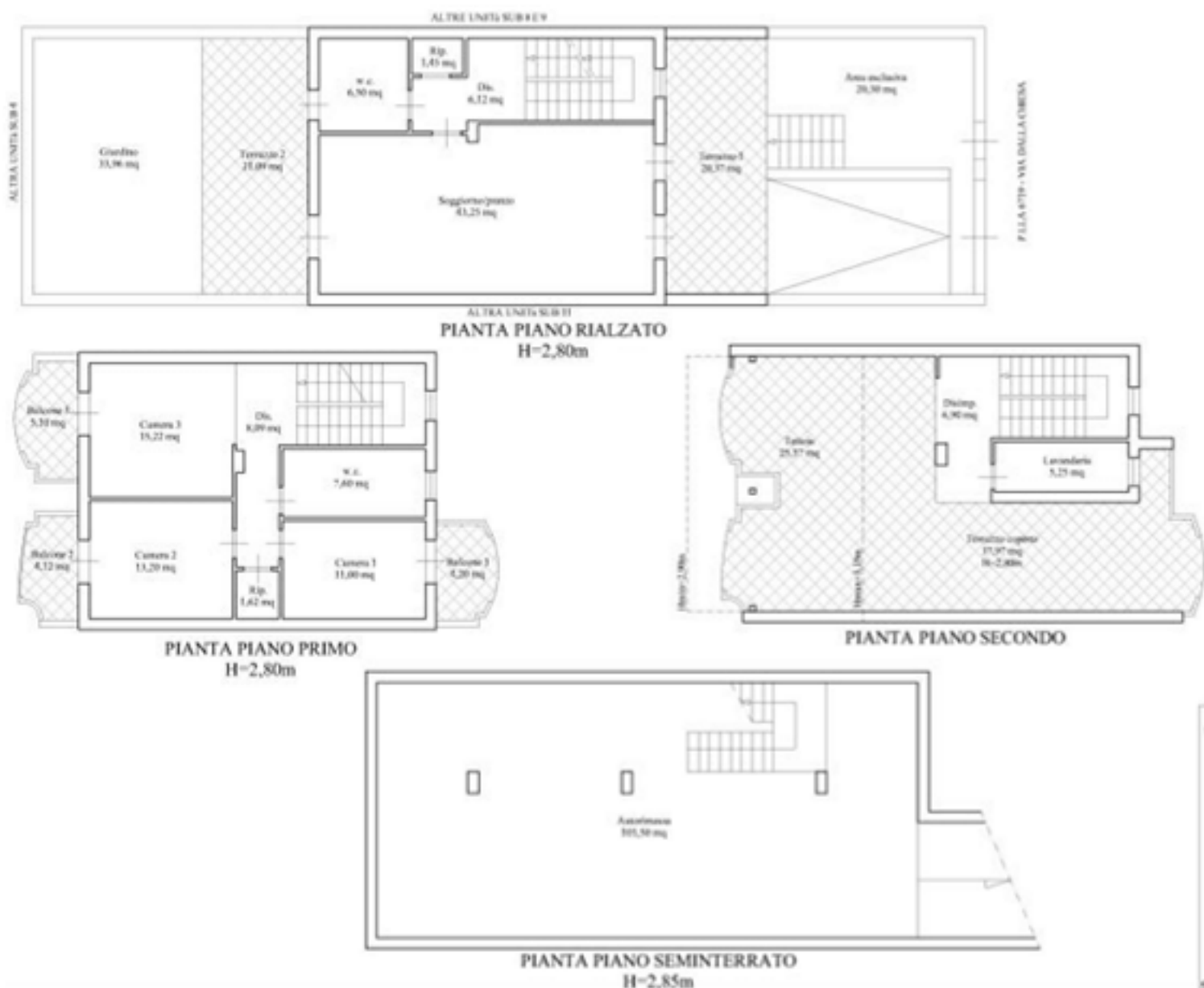
I cespiti sono in corso di costruzione, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è appunto "in corso di costruzione".

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie utile (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
<i>Terra/rialzato</i>	Soggiorno/pranzo	43,25	2,80
<i>Terra/rialzato</i>	Disimpegno	6,12	2,80
<i>Terra/rialzato</i>	Ripostiglio	1,45	2,80
<i>Terra/rialzato</i>	W.C.	6,50	2,80
<i>Primo</i>	Camera 1	11,00	2,80
<i>Primo</i>	Camera 2	13,20	2,80
<i>Primo</i>	Camera 3	15,22	2,80
<i>Primo</i>	Disimpegno	8,09	2,80
<i>Primo</i>	w.c.	7,60	2,80
<i>Primo</i>	Ripostiglio	1,62	2,80
<i>Secondo</i>	Lavanderia	5,25	2,80
<i>Secondo</i>	Disimpegno	6,90	2,80
SubTotale		126,20	
Accessori			
<i>Terra</i>	Terrazzo 1	20,37	
<i>Terra</i>	Giardino	33,96	
<i>Terra</i>	Area esclusiva	20,30	
<i>Terra</i>	Terrazzo 2	21,09	
<i>Primo</i>	Balcone 1	4,20	
<i>Primo</i>	Balcone 2	4,12	
<i>Primo</i>	Balcone 3	5,10	
<i>Secondo</i>	Terrazzo coperto	37,97	
<i>Secondo</i>	Terrazzo scoperto	25,17	
Accessori			
<i>Interrato</i>	Autorimessa	101,50	2,85
SubTotale		101,50	

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dalla sottoscritta al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.



Relativamente all'esposizione prevalente, l'unità si trova nella posizione E-O.

Come già evidenziato, la villetta è priva di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e rivestimenti, di intonaci e di impianti, in quanto è allo stato grezzo.

Per quanto è stato possibile rilevare, sembrerebbe che lo stato di abbandono del cespite non abbia verosimilmente influito sulle caratteristiche strutturali dell'immobile; per la puntuale definizione di detto aspetto, però, sarebbe necessario eventualmente procedere con prove strumentali.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO 8

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 8 sono attualmente riportati al C.F. del comune di Gricignano di Aversa, come di seguito indicato:

- villetta unifamiliare tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via A. Dalla Chiesa (catastalmente via Campotonico), riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 10**, cat. "In corso di costruzione".

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS Omissis**, nato a Gricignano di Aversa il omissis, proprietà per 1/2.
- **OMISSIS Omissis**, nata a Carinaro il omissis, proprietà per 1/2.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

Alla luce delle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Villetta in corso di costruzione sub 10

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2011**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 6716, sub 10**, cat. "In corso di costruzione".;
 - VARIAZIONE del 16/11/2012 protocollo n. CE0412200 in atti dal 16/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 44810.1/2012);
 - COSTITUZIONE del 19/05/2011 protocollo n. CE0313806 in atti dal 19/05/2011 COSTITUZIONE (n. 5444.1/2011)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 19.05.2011**
 - **OMISSIS Omissis**, nato a Gricignano di Aversa il omissis, Proprietà per 1/2.
 - **OMISSIS Omissis**, nata a Carinaro il omissis, Proprietà per 1/2.
 - COSTITUZIONE del 19.05.2011 protocollo n. CE0313806 (n.5444.1/2011)

Terreno p.lla 6716 (area di sedime della villetta)

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione degli intestati dal 19.04.2011**
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 6716**, qualità Ente Urbano, Sup. 2.504 mq;
 - TIPO Mappale del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n. 265510.2/2011)
 - Comprende la p.lla 6718
- **Situazione degli intestati dal 19.04.2011**
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 6716**, qualità Ente Urbano, Sup. 1363 mq;
 - TIPO Mappale del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n. 265510.1/2011)
- **Situazione degli intestati dal 25.05.2004**
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 5919**, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 1.706 mq RD €51,98 RA €20,71;
 - FRAZIONAMENTO del 25.05.2004 prot. CE0119125 (n. 119125.1/2004)
- **Situazione ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 502**, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 12.736 mq RD €388,08 RA €154,57;
 - FRAZIONAMENTO del 30.05.1979 (n. 15.1/1979).

- Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 502**, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 12.829 mq RD £756.911 RA £301.482;
 - FRAZIONAMENTO del 25.11.1977 (n. 22.1/1977).
- Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, **foglio 6, p.lla 502**, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 18.296 mq RD £1.079.464 RA £429.956;
 - FRAZIONAMENTO del 16.09.1977 (n. 18.1/1977).
- Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 502, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 19.211 mq RD £1.133.449 RA £451.459;
 - FRAZIONAMENTO del 16.09.1977 (n. 18.1/1977).
- **Situazione degli intestati dal 10.06.2004**
 - **OMISSIS Omissis**, nato a Gricignano di Aversa il omissis, Proprietà per 1/2.
 - **OMISSIS Omissis**, nata a Carinaro il omissis, Proprietà per 1/2.
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10.06.2004 Repertorio n.: 43580 Rogante: FARINARO DOMENICO Sede: AVERSA.
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - **OMISSIS Omissis** nato a Gricignano Di Aversa il omissis, proprietà per 1/4 in regime di comunione legale
 - **OMISSIS Omissis** nato a Gricignano Di Aversa il omissis proprietà per 1/4 in regime di comunione legale
 - **OMISSIS Omissis** nato a Gricignano Di Aversa il omissis proprietà per 1/4 in regime di comunione legale
 - **OMISSIS Omissis** nato a Gricignano Di Aversa il omissis proprietà per 1/4 in regime di comunione legale
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1986 Voltura in atti dal 04/01/1995 Repertorio n.: 22367 Rogante: D FARINARO Sede: CASAL DI PRINCIPE Registrazione: Sede: AVERSA n: 480 del 25/02/1986 (n. 6567.1/1986)
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - **OMISSIS Omissis**, nato a Samo il omissis.

Come stabilito da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in C.F., precisa che la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la p.lla 6716 (di cui si allega visura catastale storica) che deriva dalla p.lla 5919, a sua volta derivante dalla p.lla 502 del foglio 6.

Le intestazioni catastali risultano coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nonché con la documentazione integrativa reperita dalla sottoscritta, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

<i>Villetta sub 10</i>			
	<i>Atto di pignoramento rettificato (nonché nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di divisione del 2004 *</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Ubicazione	Via Campotonico	Via Campotonico	Via Campotonico
Località	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa	Gricignano di Aversa
Foglio n°	6	6	6
Particella n°	6716	5919	6716
Sub n°	10	--	10
Categoria	In corso di costruzione	Semin. Arbor.	In corso di costruzione
Classe	---	1	---
Consistenza in vani	---	---	---
Sup. Catastale (mq)	---	14.72 are	---
Rendita (in euro)	---	RD €51,98 – RA €20,71	---

**ATTO di divisione del 10.06.2004 rep. 43580 racc. 21493*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, mentre entrambi non corrispondono a quelli contenuti nell'atto di divisione del 2004, in quanto detto atto riguarda il terreno sul quale successivamente è stato realizzato l'intero complesso immobiliare.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che non esiste la planimetria catastale, in quanto, come già rappresentato, trattasi di cespiti in corso di costruzione. Pertanto, non è possibile effettuare detta sovrapposizione.

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.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 8: – Piena proprietà di villetta a schiera unifamiliare allo stato grezzo sviluppatasi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE), via Alberto Dalla Chiesa. La villetta è composta da soggiorno/cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 126 mq, oltre a circa 54 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie complessiva di circa 120 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 105 mq; è riportata nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 6716, sub 10**, cat. "in corso di costruzione"; confina con altre unità censite al foglio 6, p.lla 6716 sub 8 e 9 a nord, con altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 4 ad ovest, con via Dalla Chiesa a est e con altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 11 a sud; non è possibile stabilire se il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in quanto la planimetria catastale è assente trattandosi di immobile in corso di costruzione; vi è Permesso di Costruire n. 36 del 08.06.2007 (pratica 3122/2006) e successiva SCIA di completamento 10836 del 20.10.2015, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile ex DPR 380/01 e la realizzazione di una tettoia al piano secondo a copertura del terrazzo di cui deve prevedersi la demolizione, atteso che i volumi non sono né sanabili né condonabili.

PREZZO BASE euro 75.000,00

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.

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; mensa 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 riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un atto di divisione del terreno (vedi copia dell'atto in allegato).

I. ATTO di DIVISIONE del 10.06.2004 (trascritto ai nn. 25512/18235 il 30.06.2004)

Con atto di divisione per notaio Domenico Farinaro 10.06.2004, “[...] i sig.ri *Omissis Omissis, Omissis, Omissis Omissis, Omissis, Omissis Omissis, Omissis, Omissis Omissis e Omissis Omissis* proprietari “pro indiviso” in ragione di $\frac{1}{4}$ per ciascuna coppia, dei due appezzamenti di terreno in Gricignano di Aversa, procedono alla bonaria divisione degli stessi...[omissis]... 4) ai coniugi *Omissis Omissis e Omissis Omissis* che accettano a) dall'appezzamento alla via Campotonico estesa metri quadrati 2.949,00 ubicata nell'angolo nord-ovest dell'intero...[omissis]... Catasto Terreni - Foglio 6 mappale 5920 seminativo arborato are 14.72 e mappale 5919 seminativo arborato are 17.06.”

- Situazione degli intestati dal 10.06.2004
 - *OMISSIS Omissis, nato a Gricignano di Aversa il omissis, Proprietà per 1/2.*
 - *OMISSIS Omissis, nata a Carinaro il omissis, Proprietà per 1/2.*
 - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10.06.2004 Repertorio n.: 43580 Rogante: [REDACTED] Sede: AVERSA.*

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2011
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 6716, sub 10, cat. “in corso di costruzione”;
 - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.05.2012 (n. 14496.1/2012);*
 - *COSTITUZIONE del 19.05.2011 protocollo n. CE0313806 (n.5444.1/2011)*

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 19.05.2011
 - *OMISSIS Omissis, nato a Gricignano di Aversa il omissis, Proprietà per 1/2.*
 - *OMISSIS Omissis, nata a Carinaro il omissis, Proprietà per 1/2.*
 - *COSTITUZIONE del 19.05.2011 protocollo n. CE0313806 (n.5444.1/2011)*

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione degli intestati dal 19.04.2011
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 6716, qualità Ente Urbano, Sup. 2.504 mq;
 - TIPO Mappale del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n. 265510.2/2011)
 - Comprende la p.lla 6718
- Situazione degli intestati dal 19.04.2011
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 6716, qualità Ente Urbano, Sup. 1363 mq;
 - TIPO Mappale del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n. 265510.1/2011)
- Situazione degli intestati dal 25.05.2004
 - o Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 5919, qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Sup. 1.706 mq RD €51,98 RA €20,71;
 - FRAZIONAMENTO del 25.05.2004 prot. CE0119125 (n. 119125.1/2004)

II. ATTO di COMPRAVENDITA del 10.02.1986 (trascritto ai nn. 3103/2714 il 14.02.1986)

Con atto di compravendita per notaio Domenico Farinaro 10.02.1986, “[...] i dichiaranti germani **Omissis Omissis, Omissis, Omissis e Omissis**, ciascuno in regime di comunione legale dei beni con le dichiaranti rispettive loro mogli, ebbero ad acquistare, in ragione di un quarto ciascuno “pro indiviso”, da **Omissis Omissis** l’appezzamento di terreno in Gricignano di Aversa alla strada comunale Campotonico, estesa HA. 1.27.36 ...[omissis]... Catasto Terreni già **p.lla 502/a del foglio 6** è attualmente riportata allo stesso **foglio 6 dal mappale 5919 fino al mappale 5926**.

Situazione della particella

- Situazione dell'unità immobiliare dal 19.05.2011 all'attualità:
Catasto Fabbricati del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 6716, sub 4, Cat. A/2 classe 3, consistenza 8,5 rendita €526,79.
 - COSTITUZIONE del 19.05.2011 prot. CE0313806 (n.5444.1/2011)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 19.04.2011 al 19.05.2011:
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 6716, qualità Ente Urbano, sup. 2504 mq
 - TIPO MAPPALÉ del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n.265510.2/2011)
 - TIPO MAPPALÉ del 19.04.2011 prot. CE0265510 (n.265510.1/2011)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 25.05.2004 al 19.04.2011:
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 5919, qualità Ente Urbano, sup. 1706 mq
 - FRAZIONAMENTO del 25.05.2004 prot. CE0119125 (n.119125.1/2004)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 30.05.1979 al 25.05.2004
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 502, qualità seminativo arborato, sup. 12736 mq
 - FRAZIONAMENTO del 30.05.1979 (n.15.1/1979)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 25.11.1977 al 30.05.1979
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 502, qualità seminativo arborato, sup. 12829 mq
 - FRAZIONAMENTO del 25.11.1977 (n.22.1.1977)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 16.09.1977 al 25.11.1977
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 502, qualità seminativo arborato, sup. 18296 mq
 - FRAZIONAMENTO del 16.09.1977 (n.18.1/1977)
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 25.11.1977
Catasto Terreni del Comune di Gricignano di Aversa, foglio 6, particella 502, qualità seminativo arborato, sup. 19211 mq
 - Impianto meccanografico

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dal 10.06.2004 all'attualità*
- OMISSIS Omissis nato a Gricignano Di Aversa il omissis - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis
- OMISSIS Omissis nata [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis Omissis
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2004 Trascrizione in atti dal 30/08/2004 Repertorio n.: 43580 Rogante: [REDACTED]
[REDACTED] Sede: AVERSA

- *Situazione degli intestati dal 10.02.1986 al 10.06.2004*
- OMISSIS Omissis nato a [REDACTED] il omissis - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- OMISSIS Omissis nato a [REDACTED] Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- OMISSIS Omissis nato a [REDACTED] - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- OMISSIS Omissis nato a [REDACTED] - Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1986 Voltura in atti dal 04/01/1995 Repertorio n.: 22367 Rogante: D [REDACTED] Sede: CASAL DI PRINCIPE Registrazione: Sede: AVERSA n: 480 del 25/02/1986 (n. 6567.1/1986)

- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
- OMISSIS Omissis nato a Samo il omissis;

In merito al regime patrimoniale, si rappresenta che il soggetto esecutato ha contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983 con la sig.ra Omissis Omissis optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dalla sottoscritta). Pertanto, al momento dell'acquisto, l'esecutato risultava coniugato in regime di comunione dei beni.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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 obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

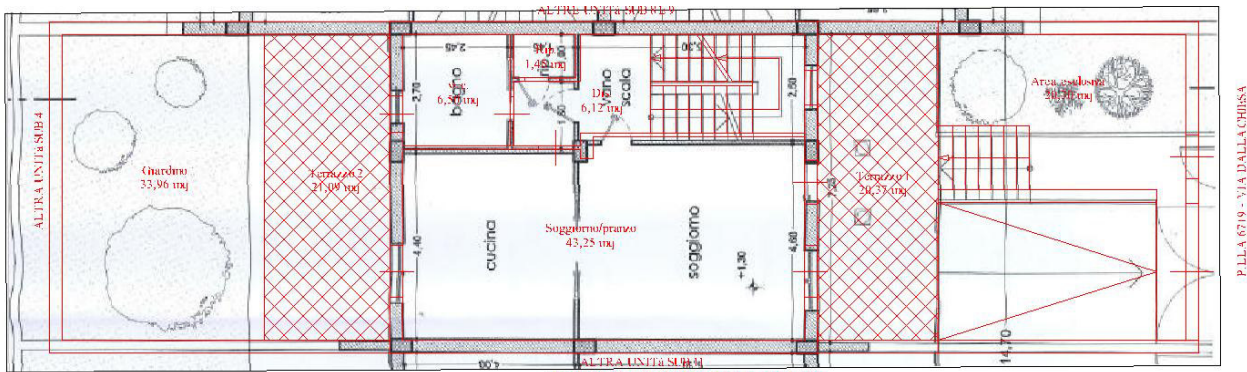
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gricignano di Aversa, è emerso che l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. **36 del 08.06.2007** (pratica 3122 del 2006) rilasciata ai coniugi **Omissis Omissis e Omissis Omissis** per la realizzazione di villette unifamiliari da realizzare sulla p.lla 5920. Alla scadenza del titolo autorizzativo gli immobili si presentavano allo stato rustico e, successivamente, veniva presentata una SCIA prot. 10836 del 20.10.2015 volta al completamento dei lavori. I lavori di completamento però non sono mai iniziati e, ad oggi, anche questo titolo autorizzativo risulta fuori dai termini di efficacia.

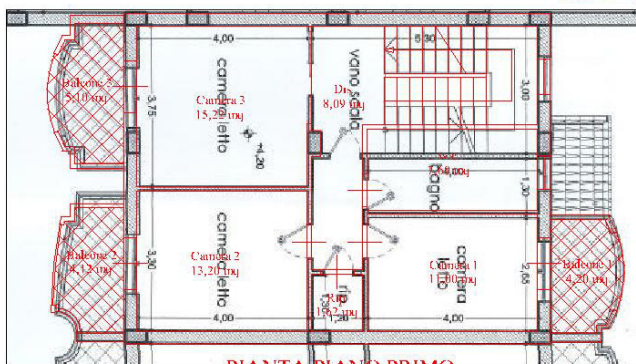
Dal confronto dei grafici di progetto, allegati al predetto Permesso di Costruire, con il rilievo dello stato dei luoghi (che, come detto, è allo stato rustico e cioè privo di finiture e impianti) effettuato dalla sottoscritta (vedi allegato), si rilevano delle piccole difformità interne dovute a:

- piano interrato: mancata realizzazione del ripostiglio;

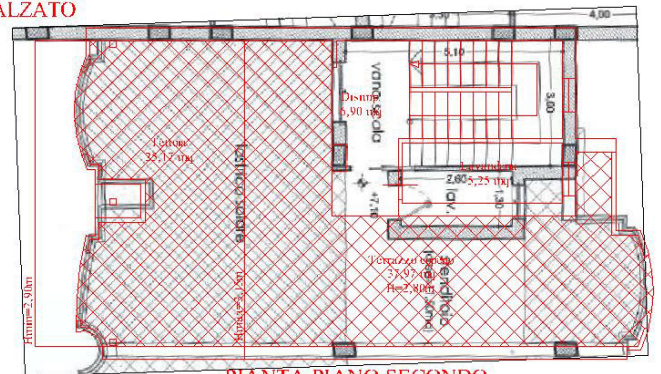
- piano terra: diversa distribuzione dei tramezzi interni e mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina;
- piano primo: mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alle camere da letto e al bagno;
- piano secondo: mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e la lavanderia e realizzazione di una tettoia di copertura del terrazzo.



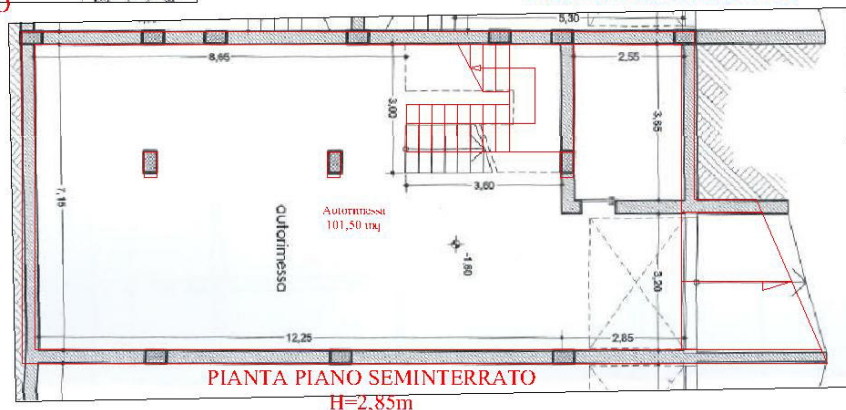
PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO
H=2,80m



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=2,85m

Per sanare le difformità interne sarebbe necessario una **S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa 3.000 euro**, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali.

Diversamente, in merito alla tettoia esterna del piano secondo, non vi è possibilità di sanatoria in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno. Pertanto, deve prevedersi la demolizione della tettoia, con costi presunti approssimabili a circa € 1.500,00.

La destinazione d'uso dell'immobile, come già rappresentato, è residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dalla suddetta autorizzazione edilizia. In merito alla classe catastale di appartenenza degli immobili, gli stessi, essendo ancora allo stato rustico appartengono alla categoria F/1 – in corso di costruzione.

Su specifica richiesta della sottoscritta, l'UTC non ha fornito dichiarazioni di agibilità né certificato di abitabilità per il lotto in parola.

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'UTC, sul terreno di sedime del fabbricato non gravano vincoli di alcun genere, censi o livelli.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giorgia Viola, è emerso che i cespiti pignorati non sono abitabili in quanto sono privi di pavimenti, rivestimenti, intonaci, finiture e impianti e pertanto, come dichiarato dall'avv. [REDACTED] non sono attualmente occupati e sono nella disponibilità degli esecutati.

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve in oltre 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2018 - Registro Particolare 21895 Registro Generale 27786**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7294 del 21.06.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/1999 - Registro Particolare 4151 Registro Generale 5332**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34/98 del 20/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEI BENI

Immobili siti in AVERSA(CE), CESA(CE), GRAZZANISE(CE), GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1321 del 21/06/2000 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
2. Annotazione n. 1321 del 21/06/2000 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
3. Annotazione n. 1321 del 21/06/2000 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
4. Annotazione n. 1321 del 21/06/2000 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
5. Annotazione n. 307 del 13/02/2001 (DECRETO DI REVOCA (NON ANCORA DEFINITIVO))
6. Annotazione n. 307 del 13/02/2001 (DECRETO DI REVOCA (NON ANCORA DEFINITIVO))
7. Annotazione n. 307 del 13/02/2001 (DECRETO DI REVOCA (NON ANCORA DEFINITIVO))
8. Annotazione n. 307 del 13/02/2001 (DECRETO DI REVOCA (NON ANCORA DEFINITIVO))
9. Annotazione n. 491 del 10/03/2001 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)
10. Annotazione n. 491 del 10/03/2001 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)
11. Annotazione n. 491 del 10/03/2001 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)
12. Annotazione n. 491 del 10/03/2001 (DECRETO DEFINITIVO CORTE D'APPELLO)
13. Annotazione n. 8126 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE)
14. Annotazione n. 8126 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE)
15. Annotazione n. 8126 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE)
16. Annotazione n. 8126 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE)

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/1999 - Registro Particolare 4152 Registro Generale 5333**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34/98 del 20/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEI BENI

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1313 del 21/06/2000 (DISSEQUESTRO)
2. Annotazione n. 8127 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE)

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2000 - Registro Particolare 2840 Registro Generale 20982**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34 del 11/04/2000

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EX ART. 3 BIS L. 575/65

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1631 del 28/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA)
2. Annotazione n. 8133 del 13/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2008 - Registro Particolare 6327 Registro Generale 37494**

Pubblico ufficiale DECIMO OMISSIS Repertorio 64713/8553 del 31/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6596 del 10/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 176 del 14/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 190 del 15/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 832 del 18/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1381 del 10/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2528 del 27/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trattasi di una ipoteca gravante sull'immobile sito in Gricignano di Aversa, censito al CT al foglio 6, p.lla 5913 di are 13.87. In calce a detta iscrizione ipotecaria risultano annotamenti di restrizione di beni di unità immobiliari individuate catastalmente con il foglio 6, p.lla 6542 con vari subalterni, diversi da quelli oggetti della procedura in parola

✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2010 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 16945**

Pubblico ufficiale DECIMO OMISSIS Repertorio 69528/11197 del 30/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6251 del 10/11/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 6252 del 10/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 6253 del 10/11/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 6254 del 10/11/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 11048 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2659 del 12/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 19 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trattasi di ipoteca volontaria nascente da un contratto di mutuo fondiario a favore della Banca della Campania s.p.a., inizialmente gravante sull'immobile sito in Gricignano di Aversa alla via Campotonico, riportata al CT al foglio 6, p.lle 5019 e 5920. In calce a detta ipoteca risultano diversi annotamenti, tra cui:

- *la n. 6252 di restrizione dei beni, limita detta ipoteca al cespite riportato al CF di Gricignano di Aversa, foglio 6, p.lla 6716 sub 1 (non facente parte dei cespiti pignorati in questa sede);*

- la n. 6254 di frazionamento in quote per cui l'ipoteca viene frazionata, fra le altre, sulle unità immobiliari censite al CF al foglio 6, p.lla 6716 **sub 4** (LOTTO 5 della presente p.e.), **sub 5** (LOTTO 6 della presente p.e.), **sub 7** (LOTTO 7 della presente p.e.), **sub 10** (LOTTO 8 della presente p.e.), **sub 11** (LOTTO 9 della presente p.e.).

E' presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Banca della Campania s.p.a. (ora BPER Banca) depositato in data 04.03.2019

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011 - Registro Particolare 31186 Registro Generale 44226**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4236/2909 del 15/12/2011

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

La trascrizione è relativa all'apposizione di un vincolo di inedificabilità apposto dai sigg. Omissis – Omissis, a favore del comune di Gricignano di Aversa, gravante sui beni censiti al CF del medesimo comune al foglio 6, p.lla 1556, sub 17 (LOTTO 19)

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2014 - Registro Particolare 645 Registro Generale 16827**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 245030/36307 del 17/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

L'ipoteca grava sul cespite censito al CF di Gricignano di Aversa al foglio 6, p.lla 6542, sub 3 (LOTTO 10 della presente p.e.).

E' presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Banca della Campania s.p.a. (ora BPER Banca) depositato in data 04.03.2019

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2014 - Registro Particolare 646 Registro Generale 16828**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 245031/36308 del 17/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

L'ipoteca grava sul cespite censito al CF di Gricignano di Aversa al foglio 6, p.lla 6542, sub 2 (LOTTO 11 della presente p.e.).

E' presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Banca della Campania s.p.a. (ora BPER Banca) depositato in data 04.03.2019

- ✓ **ISCRIZIONE del 07/04/2016 - Registro Particolare 1411 Registro Generale 11489**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2369/2816 del 07/04/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1756 del 08/05/2018 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1411 del 12/04/2019 (RIDUZIONE DI SOMMA)

E' presente in atti l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario Equitalia Sud s.p.a. depositato in data 04.03.2019

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2018 - Registro Particolare 21895 Registro Generale 27786**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7294 del 21/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in AVERSA(CE), CARINARO(CE), GRAZZANISE(CE), GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Trattasi della trascrizione che ha dato origine alla presente procedura R.G. n. 405-18

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2019 - Registro Particolare 11059 Registro Generale 14196**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO-TRIBUNALE NAPOLI NORD
Repertorio 3968/2019 del 08/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in AVERSA(CE), CARINARO(CE), GRICIGNANO DI AVERSA(CE)

Trattasi della trascrizione che ha dato origine alla procedura R.G. n. 178-19, riunita, con provvedimento di codesto GE, alla p.e. n. 405/18.

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato ricerche ipocatastali anche per gli identificativi catastali del lotto (vedi allegati), da cui sono emerse le medesime formalità sopra riportate.

Infine è stato verificato che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Dalle visure ipocatastali effettuate (vedi allegati) non risultano pignoramenti precedenti

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali né urbanistiche:

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** non presenti
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una tettoia al piano secondo a copertura della terrazza.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità pignorate:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2019 - Registro Particolare 11059 Registro Generale 14196**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 3968 del 08.04.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2018 - Registro Particolare 21895 Registro Generale 27786**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 7294 del 21.06.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gricignano di Aversa è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gricignano di Aversa, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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 concemente:**

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

Il lotto è costituito da una villetta a schiera unifamiliare e, pertanto, non possiede parti comuni soggette a spese condominiali. Non risulta comunque costituito alcun condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. **L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Nel caso in esame, trattandosi di un immobile allo stato grezzo, si è fatto riferimento ai dati di letteratura tecnica, secondo i quali l'incidenza percentuale delle opere al grezzo (scavi, fondazioni, opere strutturali, coperture, ecc.) **pesa per circa il 30-35%** sul valore finale dell'immobile abitabile. (fonti: Easystima di BCC, Immobiliario, ecc.). Pertanto, si procederà

dapprima alla definizione della stima dell'immobile "*abitabile e finito*" per poi ricavare il valore del grezzo.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME Grato 8.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 25-01-2020 - 12:05:58

STIMA IMMOBILE ID 80 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<
<
80' di
>
>|
ME
NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: #f4a460; text-align: center; font-weight: bold;">GENERALE</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>ID Riferimento</p> <p>80 1</p> <p>Creazione: 25-01-2020 Modifica: 25-01-2020</p> </div> <div style="text-align: center;"> <h3>Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania</h3> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <p>Perizia: Riferimento</p> <p>Data redazione perizia: Data di stima: gennaio 2020</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Proprietà: <input type="text"/></p> <p>Destinazione: Residenziale Foglio: 6 Particella: 6716 Subalterno: 10 Categoria: <input type="text"/></p> <p style="text-align: right;">Valore di mercato della proprietà IUS: 246.496</p> </div> <div style="margin-top: 10px; border-bottom: 1px solid #ccc;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">UBICAZIONE</p> <p style="text-align: center; font-size: x-small; letter-spacing: 0.5em;">CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Tipo immobile: Villetta a schiera Legame con indirizzo: In <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Indirizzo: via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8</p> <p>Cap: <input type="text"/> Comune: Gricignano di Aversa</p> <p>Provincia: Caserta <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Regione: Campania <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Nazione: <input type="text"/></p> <p>Scala: <input type="text"/> Piano: <input type="text"/> Interno: <input type="text"/></p> <p>Zona di riferimento: <input type="text"/></p> </div> <div style="margin-top: 20px; text-align: right;"> <p style="font-size: x-small;">Latitudine: <input type="text"/> Longitudine: <input type="text"/></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">RICAVA COORDINATE</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">TROVA COORDINATE</div> </div> </div>
---	---

75 Usa <

ACTASTIME Grafico 8.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 25-01-2020 - 12:05:58

STIMA IMMOBILE ID 80 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 80° di 8000 >> | MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento: **80** **1**
 Creazione Modifica: 25-01-2020 | 25-01-2020
 Duplica STIMA IMMOBILE
 Elimina STIMA IMMOBILE
 Lista STIME IMMOBILI

Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania

Perizia Riferimento: _____ Data redazione perizia: _____ Data di stima: _____
 Proprietà: _____
 Destinazione: **Residenziale** Foglio: **6** Particella: **6716** Subaltemo: **10** Categoria: _____
 Valore di mercato della proprietà EUR: **246.496**

UBICAZIONE | **CATASTO** | PLANIMETRIA | CONSTATAZIONI | FOTO | SUPERFICIE | CORRETTIVI | STIMA | RELAZIONE | ALLEGATI | IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE
 CALCOLO VALORE CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità: _____ Provincia: **Caserta** Comune amministrativo: **Gricignano di Aversa**
 Sezione: _____ Foglio: **6** Particella: **6716** Subaltemo: **10**

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria: _____ Micro Zona: _____ Categoria: _____ Classe: _____ Consistenza: _____ Superficie Catastale: _____ Rendita Catastale: _____

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità: _____ Classe: _____ Superficie ha a ca: _____ Reddito Dominicale: _____ Reddito Agrario: _____

DATI

Partita Tavolare: _____ Corpo Tavolare: _____ Porzione Materiale: _____ Comune Catastale: _____ Codice Comune: _____
 Foglio: **6** Particella: **6716** Denominatore: _____ Tipo particella: _____

Intestati: _____ Annotazioni: _____

GENERALE STAMPA DATI CATASTALI

75 Usa

ACTASTIME - Guida 6.1.2 - ACTA Area Software - www.actaarea.com 25-01-2020 - 12:05:58

STIMA IMMOBILE ID 80 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 80 di 80/90 >> | MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

STAMPA SUPERFICIE

ID Riferimento: **80** **1**

Creazione: 25-01-2020 Modifica: 25-01-2020

Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO B - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania

Perizia: Riferimento: _____ Data redazione perizia: _____ Data di stima: gennaio 2020

Proprietà: _____

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **6** Particella: **6716** Subaloteno: **10** Categoria: _____

Valore di mercato della proprietà EUR: **246.496**

UBICAZIONE | CATASTO | PLANIMETRIA | CONSTATAZIONI | FOTO | **SUPERFICIE** | CORRETTIVI | STIMA | RELAZIONE | ALLEGATI | IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure: _____ Criterio di calcolo adottato: **UNI 10750:2005**

Non mostrare in stampa: **UNI 10750:2005**

UNI 10750:2005	DPR 136/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie al 100%	126,20	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti		
Superficie al 60%	101,50	Garage, soffolotti, cantine, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Superficie al 35%	92,85	Balconi e a terrazze coperti, patii e porticati		
Superficie al 25%	25,17	Balconi e terrazze scoperti		
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti		
Superficie al 10%	54,26	Giardini di ville e villini		
Sup. al		Piscina interrata		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				231,32

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Autofondamento: **unità** Superficie commerciale netta mq: _____ Superficie commerciale mq: **231,00**

75 Usa

ACTASTIME. Quota € 1.0 - ACTA Area Software - www.actaarea.com 25-01-2020 - 12:05:58

STIMA IMMOBILE ID 80 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 80 di 80-80 >> | MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento: **80** **1**

DUPICA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica: 25-01-2020 25-01-2020

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania

Perizia Riferimento: Data redazione perizia: Data di stima: gennaio 2020

Proprietà: Valore di mercato della proprietà EUR: **246.496**

Destinazione: Residenziale Foglio: 6 Particella: 6716 Subalterno: 10 Categoria: *

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE: 2014

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore	Primo: 0,90	*
Piano senza ascensore		
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	*
Esposizione	Saghi lati: 1,05	*
Attacco	Su strada: 1,00	*
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	*
Balconi	Con terrazzo: 1,10	*
Distribuzione	Normale: 1,00	*
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	*
Vetustà	6 anni VET inserito	
Finitura	Ordinaria: 1,00	*
Mantenimento immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	*
Riscaldamento		
Efficienza energetica		
Localione		
Stabile	Civile: 1,00	*
Parcheggio	Più facile: 1,10	*
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	*
Traffico	Normale: 1,00	*
Zona	Nella media della zona: 1,00	*
Produttività	1	*
Altri		C

Coefficiente correttivo per stima di localione: **1,185645**

Coefficiente correttivo: **1,185645**

Prezzi marginali

PCA	x		
PSA	0,900	x	-20.790
ORI	0,950	x	-10.395
ESP	1,050	x	10.395
AFF	1,000	x	0
TAG	1,050	x	10.395
BAL	1,100	x	20.790
DIS	1,000	x	0
LUM	1,050	x	10.395
VET	0,990	x	-2.679
FIN	1,000	x	0
MAN	1,000	x	0
RIS		x	
EFF		x	
LOC		x	
STA	1,000	x	0
PAR	1,100	x	20.790
TRAS	1,000	x	0
TRAF	1,000	x	0
ZON	1,000	x	0
PROD	1,000	x	0
ALT		=	

STAMPA COEFFICIENTI

75 Usa

ACTASIME - Grato 8.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 25-01-2020 - 12:05:58

STIMA IMMOBILE ID 80 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<<
10' di 80/80
>>|
ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">ID Riferimento</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania</td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="2">Partita Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td>25-01-2020</td> <td>25-01-2020</td> <td colspan="2"><input type="text" value=""/></td> <td><input type="text" value=""/></td> <td><input type="text" value="gennaio 2020"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Proprietà</td> <td colspan="2">Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="text" value=""/></td> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>6</td> <td>6716</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Subalterno</td> <td colspan="2">Categoria</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Valore di mercato della proprietà EUR</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">246.496</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> UBICAZIONE CATASTO PLANMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Detti </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">STIMA PER COMPARAZIONE</td> </tr> <tr> <td>Valore zona per mq EUR</td> <td>Coefficiente correttivo</td> <td>Valore per mq EUR</td> <td>Superficie commerciale mq</td> <td colspan="2">Valore di comparazione EUR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">900,00</td> <td style="text-align: center;">x 1,185545</td> <td style="text-align: center;">= 1 067,08</td> <td style="text-align: center;">x 231,00</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">= 246.496</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ritavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati</td> <td colspan="2">Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando</td> <td colspan="2">Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</td> </tr> <tr> <td>Valore zona per mq EUR</td> <td colspan="2">Prezzo marginale per mq EUR</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">900,00</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">167,08</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Valore medio immobili comparati per mq -</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> STAMPA STIMA COMPARAZIONE </td> </tr> </table>	ID Riferimento		Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania				Creazione	Modifica	Partita Riferimento		Data redazione perizia	Data di stima	25-01-2020	25-01-2020	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="gennaio 2020"/>	Proprietà		Destinazione		Foglio	Particella	<input type="text" value=""/>		Residenziale		6	6716	Subalterno		Categoria		10				Valore di mercato della proprietà EUR		246.496		UBICAZIONE CATASTO PLANMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE						Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Detti						STIMA PER COMPARAZIONE						Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR		900,00	x 1,185545	= 1 067,08	x 231,00	= 246.496		Ritavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.		Valore zona per mq EUR	Prezzo marginale per mq EUR					900,00	167,08					Valore medio immobili comparati per mq -						STAMPA STIMA COMPARAZIONE					
ID Riferimento		Villetta a schiera in via A. Dalla Chiesa - LOTTO 8 - Gricignano di Aversa - Caserta - Campania																																																																																																					
Creazione	Modifica	Partita Riferimento		Data redazione perizia	Data di stima																																																																																																		
25-01-2020	25-01-2020	<input type="text" value=""/>		<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="gennaio 2020"/>																																																																																																		
Proprietà		Destinazione		Foglio	Particella																																																																																																		
<input type="text" value=""/>		Residenziale		6	6716																																																																																																		
Subalterno		Categoria		10																																																																																																			
		Valore di mercato della proprietà EUR		246.496																																																																																																			
UBICAZIONE CATASTO PLANMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE																																																																																																							
Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Detti																																																																																																							
STIMA PER COMPARAZIONE																																																																																																							
Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR																																																																																																			
900,00	x 1,185545	= 1 067,08	x 231,00	= 246.496																																																																																																			
Ritavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.																																																																																																			
Valore zona per mq EUR	Prezzo marginale per mq EUR																																																																																																						
900,00	167,08																																																																																																						
Valore medio immobili comparati per mq -																																																																																																							
STAMPA STIMA COMPARAZIONE																																																																																																							

75 Usa <

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia del territorio)
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: GRICIGNANO DI AVERSA

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	650	970	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	2	3	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €900, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 246.496,00, approssimabili a € 246.000,00

Pertanto, facendo riferimento a quanto sopra riportato circa la stima del valore al grezzo dell'immobile, si può ritenere che il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto possa assumersi pari a circa **€ 86.000,00.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità urbanistiche che hanno un costo di circa € 3.000,00.

Non risultano presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 75.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
86.000,00 €	3.000,00 €	83.000,00 €	8.300,00 €	74.700,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 75.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo ad entrambi gli esecutati in regime di comunione dei beni.

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.

All'atto del pignoramento, l'esecutato risiedeva in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] presso il lotto pignorato, dove risiede a tutt'oggi (vedi certificato di residenza storico allegato).

In merito al regime patrimoniale dei coniugi, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di Carinaro (comune di celebrazione del matrimonio), l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis hanno contratto matrimonio in Carinaro in data 06.08.1983, optando per il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-7:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°8-14:	Viste interne dell'immobile

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene di dover raggruppare gli stessi in n.16 lotti per la vendita, come di seguito indicato, facendo partire la numerazione dal 4, atteso che i primi 3 lotti sono stati già oggetto della perizia precedentemente depositata dalla scrivente:

LOTTO 4 – Piena proprietà di terreno con sovrastante tettoia sito nel comune di Gricignano di Aversa, riportato in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6298**, Seminativo Arborato, classe 1, superficie 748 mq, reddito dominicale € 22,79- reddito agrario € 9,08.

LOTTO 5 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 4** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79.

LOTTO 6 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 5** cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 225mq, rendita € 526,79.

LOTTO 7 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 7**, cat. A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 207mq, rendita € 526,79.

LOTTO 8 – Piena proprietà di villetta a schiera in corso di costruzione sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 10**, in corso di costruzione.

LOTTO 9 – Piena proprietà di villetta a schiera in corso di costruzione sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 11**, in corso di costruzione.

LOTTO 10 – Piena proprietà di box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 3**, cat C/6, classe 4, consistenza 174 mq, sup. catastale 192 mq, rendita € 467,29.

LOTTO 11 – Piena proprietà di box auto al piano terra con cortile esclusivo (allo stato inaccessibile con autovettura e utilizzato come locale di deposito) sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 2**, cat C/6, classe 4, consistenza 165 mq, sup. catastale 193 mq, rendita € 443,12.

LOTTO 12 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 34**, cat C/6, classe 1, consistenza 28 mq, sup. catastale 31 mq, rendita € 44,83.

LOTTO 13 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 33**, cat C/6, classe 1, consistenza 25 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 40,03.

LOTTO 14 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 32**, cat C/6, classe 1, consistenza 25 mq, sup. catastale 28 mq, rendita € 40,03.

LOTTO 15 – Piena proprietà di box auto al piano interrato sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Omissis, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6542, sub 29**, cat C/6, classe 1, consistenza 38 mq, sup. catastale 42 mq, rendita € 60,84.

LOTTO 16 – Piena proprietà di appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui siti nel comune di Carinaro, riportati in C.T. del medesimo comune al **foglio 6, particella 5486**, qualità seminativo arborato, superficie 1.386 mq, R.D. 37,94 R.A.16,11 e **foglio 6, particella 5487, sub 14**, qualità seminativo arborato, superficie 866 mq, R.D. 23,70, R.A.10,06.

LOTTO 17 – Piena proprietà di appartamento al piano terzo sito nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportato in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 193mq, rendita € 387,34.

LOTTO 18 – Piena proprietà di porzione di locale commerciale al piano terra sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, riportati in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 3** cat. C/1, classe 1, consistenza 59 mq, sup. catastale 68mq, rendita € 594,18.

LOTTO 19 – Piena proprietà di villa in corso di costruzione articolata tra piano interrato, terra, primo e secondo con cortile esclusivo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto, identificata attualmente con dati catastali riferiti a degli immobili demoliti ovvero C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 1556, sub 17**, cat. A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 141mq, rendita € 209,17.

LOTTO 8

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera unifamiliare allo stato rustico, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, articolata tra piano terra, primo, secondo e interrato ubicata nel comune di Gricignano di Aversa, in via Dalla Chiesa.

L'accesso alla villetta è consentito attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile; entrambi gli accessi affacciano su via Dalla Chiesa. Tali accessi immettono in un cortile pertinenziale di proprietà esclusiva, dove è presente sia una rampa carrabile di collegamento al piano interrato e sia una piccola rampa di scale di collegamento con un terrazzino sul quale è presente l'ingresso alla villetta.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del lotto 8 sono attualmente riportati al C.F. del comune di Gricignano di Aversa, come di seguito indicato:

- villetta unifamiliare tra piano interrato, terra, primo e secondo sita nel comune di Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 6, particella 6716, sub 10**, cat. In corso di costruzione,

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS Omissis**, nato a Gricignano di Aversa il omissis, proprietà per 1/2.
- **OMISSIS Omissis**, nata a Carinaro il omissis, proprietà per 1/2.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giorgia Viola, è emerso che i cespiti pignorati non sono occupati e sono nella disponibilità degli esecutati.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 8: – **Piena proprietà di villetta a schiera unifamiliare allo stato grezzo** sviluppatasi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE), via Alberto Dalla Chiesa. La villetta è composta da soggiorno/cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 126 mq, oltre a circa 54 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie complessiva di circa 120 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 105 mq; è riportata nel CF di Gricignano di Aversa al **foglio 6, p.lla 6716, sub 10**, cat. "in corso di costruzione"; confina con altre unità censite al foglio 6, p.lla 6716 sub 8 e 9 a nord, con altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 4 ad ovest, con via Dalla Chiesa a est e con altra unità censita al foglio 6, p.lla 6716 sub 11 a sud; non è possibile stabilire se il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in quanto la planimetria catastale è assente trattandosi di immobile in corso di costruzione; vi è Permesso di Costruire n. 36 del 08.06.2007 (pratica 3122/2006) e successiva SCIA di completamento 10836 del 20.10.2015, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile ex DPR 380/01 e la realizzazione di una tettoia al piano secondo a copertura del terrazzo di cui deve prevedersi la demolizione, atteso che i volumi non sono né sanabili né condonabili.

PREZZO BASE euro 75.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbali di sopralluogo redatti dal custode giudiziario;
All. n°2: rilievo fotografico;
All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;
All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Gricignano di Aversa;
All. n°6: documentazione ipocatastale;
All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;
All. n°8: doc stato civile.

L'esperto stimatore

