TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

XXXXXXXXXXXXXX +1

R.G.E. n.° **105/2024**

Giudice Dr.ssa A. Paone

RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in Casaluce (CE) LOTTO UNICO

PROSSIMA UDIENZA 19/05/2025

Tecnico incaricato: ***arch. Carmine Grassia***
iscritto all'Ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n.° 1267
iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli Nord al n.° 154
iscritto all'Albo dei Consulenti presso Elenco Nazionale al n.° 246
con studio in Aversa (CE), 81031 - Viale Europa, 235
telefono: 08119939124, fax: 08119939125
cellulare: 3389007919 - 3477863257
e-mail pec: carmine.grassia@archiworldpec.it
e-mail: info@carminegrassia.it, studio@carminegrassia.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa A. Paone

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 105/2024 PROMOSSA DA AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX +1.

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carmine Grassia, da Aversa (CE) – Viale Europa 235, incaricato con decreto di nomina del 21 ottobre 2024 quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. n.° 105/2024** promosso da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro **XXXXXXXXXXXX +1,** dal Giudice Esecutore Dott.ssa Paola Caserta presso il Tribunale di Napoli Nord (Aversa CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, accettava l'incarico in data 22 ottobre 2024.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente, letti gli atti di causa, verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, dalla quale non emersero particolari problematiche, per cui in data 09/11/2024 ha depositato telematicamente il Modulo di Controllo Documentazione.

Come da disposizioni, l'Avv. XXXXXXXXX, legale di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, ha depositato le informazioni inerenti alla ragione sociale esatta del creditore, completa di C.F./P.IVA numero di gestione pratica e nominativo del referente, tutte le informazioni sono riportate già agli atti depositati.

Successivamente, come disposto congiuntamente dall'Esperto Stimatore e dal Custode Giudiziario, si procedeva ad avvisare con raccomandata A/R il debitore esecutato del giorno e dell'ora in cui l'Esperto e il Custode intendevano procedere al sopralluogo del bene pignorato. Il giorno fissato per il sopralluogo, il 14/11/2024 alle ore 15:00 l'Esperto e il Custode si recavano presso il bene oggetto di procedura, sito nel Comune di Casaluce (CE), Via Martiri di Nassirya (ex Lemitone IV trav.) n.° snc ove riscontravano la presenza della debitrice esecutata XXXXXXXXXXXX e davano inizio alle operazioni peritali da svolgersi sul posto

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente eseguiva un'ispezione generale dei luoghi onde verificare la rispondenza a quanto indicato nell'atto di pignoramento e procedeva al rilievo fotografico e planimetrico del bene pignorato per rappresentarne adeguatamente le caratteristiche esterne e interne, comunicavano al debitore esecutato **la data dell'udienza** di cui all'art. 569 c.p.c. già fissata al **15/05/2025**, per l'autorizzazione della vendita; inoltre, informavano i debitori esecutati, dello stato della procedura e della possibilità di evitare la vendita e delle azioni da svolgere a riguardo.

Allo scopo di pervenire a tutte le informazioni necessarie allo svolgimento del mandato peritale, lo scrivente eseguiva ricerche presso l'Amministrazione comunale di Casaluce (CE), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio

Pubblicità Immobiliare di Caserta, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona in particolare: Agenzia TempoCasa Aversa Via A. Diaz, Grimaldi Immobiliare Casoria Via Macello, Media Casa Negozio Immobiliare Casaluce Via V. Emanuele, Simplex Domus srl Via R. Bardazzi Firenze.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., di seguito riportati, redige la seguente

PERIZIA

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel

modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

"controllo documentazione" – NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"controllo documentazione" – SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

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

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

L'Esperto verificava preliminarmente la completezza della documentazione agli atti di causa, con il "**Modulo di Controllo Documentazione**" depositato telematicamente in data 09/11/2024.

L'unico creditore procedente è **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Titolo esecutivo posseduto: mutuo fondiario rep. N°. 38028 raccolta n°. 11696 notaio Armida Lombardi, precetto notificato in data 14/12/2023.

Il pignoramento è stato notificato il 20/02/2024 a **XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX** per la quota di proprietà.

Con riferimento all'immobile pignorato, risultano depositate nei termini la **nota di trascrizione** del pignoramento (depositata in data 04/04/2024), **l'istanza di vendita** in data 29/03/2024 e la documentazione ipocatastale consistente nella **certificazione notarile sostitutiva** (depositata in data 04/04/2024).
Con riferimento all'immobile pignorato, il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva,** tale certificazione appare completa in quanto si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quella delle trascrizioni (sia a favore che contro) che risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio, risulta depositato da parte del creditore **l'estratto catastale storico** *(relativo ai passaggi del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento),* dei beni oggetto della presente procedura. I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva. **L'Esperto ha provveduto a inserire tra gli allegati la visura storica, l'estratto di mappa (EDM), la planimetria catastale (PLN), l'elaborato planimetrico, e l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine.**

In relazione al quesito di cui sopra, oltre a quello indicato non vi è nulla da riferire.

NEL MERITO DEL MANDATO PERITALE
RISPOSTA AI QUESITI:

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

Diritti Reali:

Il bene oggetto della procedura, sito nel Comune di Casaluce (CE), Via Martiri di Nassiriya (ex via Lemitone IV trav.) n.° snc consiste in un appartamento per civili abitazioni al piano rialzato.

Piena ed intera proprietà

Unità immobiliare. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casaluce, con i seguenti estremi:

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
9	943	3	A/2	2	6 vani	€ 371,85

Intestatario

N.°	Anagrafica	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri Reali
1	XXXXXXXXXXXX nata a AVERSA (CE) il XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX
2	XXXXXXXXXXXX nato a TEVEROLA (CE) il XXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX

Indirizzo: Via Martiri di Nassiriya (ex Lemitone IV Trav.) n.° snc, Interno 1 piano: Rialzato.

Confini: a Sud confina con via Martiri di Nassiriya, ad Ovest con la particella 5198, a Nord con la particella 5293 e ad Est con la particella 944, questi sono i confini riportati nell'Estratto di mappa.

Bene pignorato:
Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto: Abitazione di tipo civile al piano terra sita in Casaluce (CE) via Martiri di Nassiriya n°. snc, riportata al NCEU al foglio 9, particella 943, Sub 3, Cat. A/2, Vani 6.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, gli identificativi catastali sono tuttora gli stessi. Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena proprietà, così come appurato dalla nota di trascrizione.

Per visualizzare l'identificazione del bene, si riportano di seguito: uno stralcio della mappa catastale riferita al foglio 9 del Comune di Casaluce con l'evidenziazione della particella relativa all'immobile nonché una vista satellitare della stessa zona reperita dal web.



Il bene è stato individuato sulla cartografia con l'EDM anche mediante la sovrapposizione dell'estratto con la foto satellitare di Google Earth.

Frazionamenti e accatastamenti:
Non vi è necessità di procedere a frazionamenti e accatastamenti, perché l'unità pignorata è già registrata in catasto (vedasi quanto sopra riferito).

Suddivisione in lotti:
Essendo il bene pignorato costituito, da un'unità immobiliare, già riportata in catasto, **è preferibile non suddividerla in più Lotti, il bene sarà individuato come**

LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà** di un'unità immobiliare. In catasto: **Foglio 9, p.lla 943, Sub 3,** Cat. **A/2**, Classe **2**, **vani catastali 6**.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero

d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano rialzato, sita in Casaluce (CE) in Via Martiri di Nassiriya (ex via Lemitone IV trav.) n.° snc. L'edificio presenta linee architettoniche ordinarie, accettabile è il livello di qualificazione della zona in cui è sito che presenta una discreta possibilità di accesso ai servizi di più comune utilità essendo alquanto distante dal centro cittadino, con facile accesso alle vie di comunicazione regionali. All'unità immobiliare si accede da Via Martiri di Nassiriya (ex via Lemitone IV trav.) n.° snc, tramite un accesso pedonale e carrabile.

Il fabbricato si presenta nella sua interezza in condizioni discrete, la struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pitturate.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare al piano rialzato. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casaluce, con i seguenti estremi:

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
9	943	3	A/2	2	6 vani	€ 371,857

Caratteristiche descrittive:

Piano Rialzato (*Cfr vedi pianta di rilievo allegata*)
Unità immobiliare. All'unità immobiliare si accede direttamente da Via Martiri di Nassiriya n.° 50, tramite un ingresso carrabile/pedonale (v. foto).
L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano rialzato, si accede tramite una scala che presenta un portoncino d'ingresso in ferro e vetri verniciato di colore verde, il vano scala e rivestito nelle pedate/alzate con marmo bianco di carrara e presenta balaustra in ferro. L'appartamento presenta un portoncino d'ingresso in legno (v. foto). È composto da: ingresso, cucina, salone, disimpegno, tre camere, due bagni e balconi esterni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e tapparella avvolgibili (vedi foto). Gli infissi interni sono di legno tamburato con vetro (v. foto).
Il pavimento degli ambienti interni è in ceramica monocottura di colore chiaro (v. foto).
Le pareti del bagno, padronale, sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura a tutta altezza; la pavimentazione con mattonelle in ceramica monocottura di colore chiaro, il bagno è fornito di water, bidet, lavabo e vasca (v. foto).
Le pareti del bagno, di servizio, sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro con motivi decorativi, a tutta altezza; la pavimentazione con mattonelle in ceramica monocottura di colore scuro, il bagno è fornito di water, bidet, lavabo e doccia (v. foto).
L'altezza interna circa 3,00 mt.
L'unità è provvista di impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento, oltre camino in cucina. Gli impianti, da quanto si è potuto appurare, risultano in accettabile stato manutentivo.
I balconi delimitati da muretto intonacato con rifinito con lastre in marmo e sovrastante ringhiera in ferro verniciata di colore chiaro, la pavimentazione e in monocottura di colore scuro.
Nel complesso le finiture sono buona qualità, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione (*Vedi foto e grafici allegati*).

Ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R1 (abitazioni fabbricati residenziali e promiscui) e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:
- i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero;
- quelli in comunione al 50%;
- balconi e terrazzi al 25%.;
- giardini al 10%
- copertura a terrazzo praticabile al 10%.

La superficie commerciale è data da:

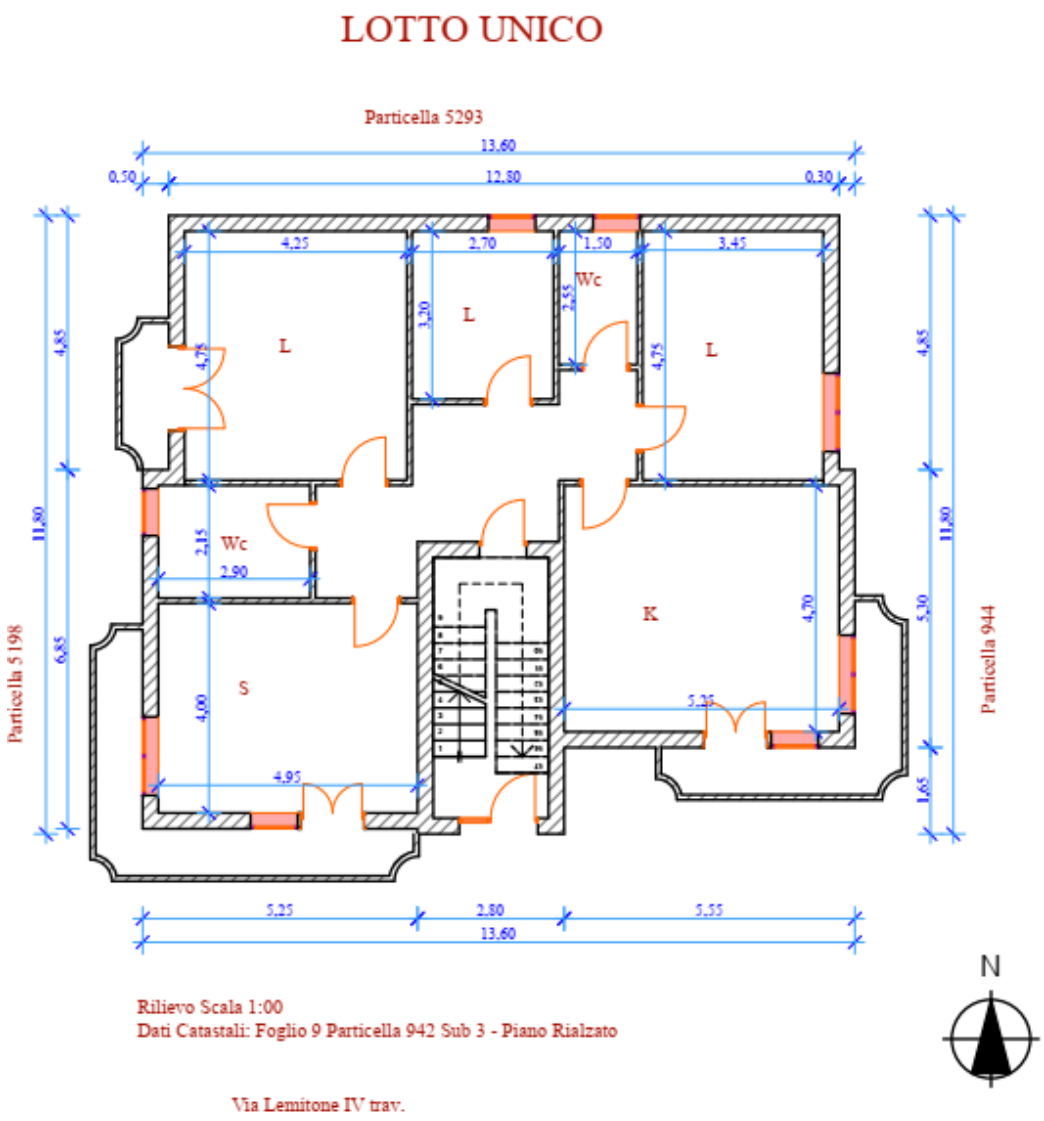
Calcolo delle superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Sup.Utile	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato	**133,20**	1	**133,20**	**114,33**		Discrete
Balconi	**19,45**	0,25	**4,86**	**4,86**		Discrete
	152,65		**138,06**	**119,19**		

Attestato di Prestazione Energetica:
Non risulta, al momento del sopralluogo, rilasciata alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, i costi per l'acquisizione della stessa ammontano a circa **€ 250,00,** al momento il locale si presenta in uno stato di manutenzione accettabile.

Segue grafico di rilievo

RILIEVO U.I.U.



Segue Rilievo Fotografico



Vista ingresso fabbricato Foto 1



Foto 2



Foto 3



Ingresso appartamento Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Bagno padronale Foto 11



Foto 12



Bagno di servizio Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

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.

L'esperto ha provveduto a richiedere e ritirare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali l'Estratto di Mappa, le visure storiche dell'immobile, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale (C*fr. planimetria catastale, estratto di mappa, e visure storiche catastali allegate*).

L'Esperto nel verificare la completezza della documentazione depositata si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare al piano rialzato. Identificata al N.C.E.U. del Comune di Casaluce, con i seguenti estremi:

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita
9	943	3	A/2	2	6 vani	€ 371,85

Essi corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, e corrispondono ai dati catastali attuali.

Nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione sono stati indicati correttamente i dati identificativi degli esecutati.

L'atto di pignoramento è riferito all'immobile, sopra identificato catastalmente, sito in Casaluce (CE), in Via Martiri di Nassiriya n.° snc.

Variazioni catastali intervenute

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizi Catastali (*Cfr. visura storica allegata*), si evince che i dati catastali non hanno subito variazioni.

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/2015

Dati identificativi			Dati Classamento				Derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita	
9	943	3	A/2	2	6 vani	€ 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/04/2015 Pratica n. CE0082419 in atti dal 20/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30324.1/2015)
Indirizzo: Via Martiri di Nassiriya n.° snc, Interno 1, Piano: Rialzato							

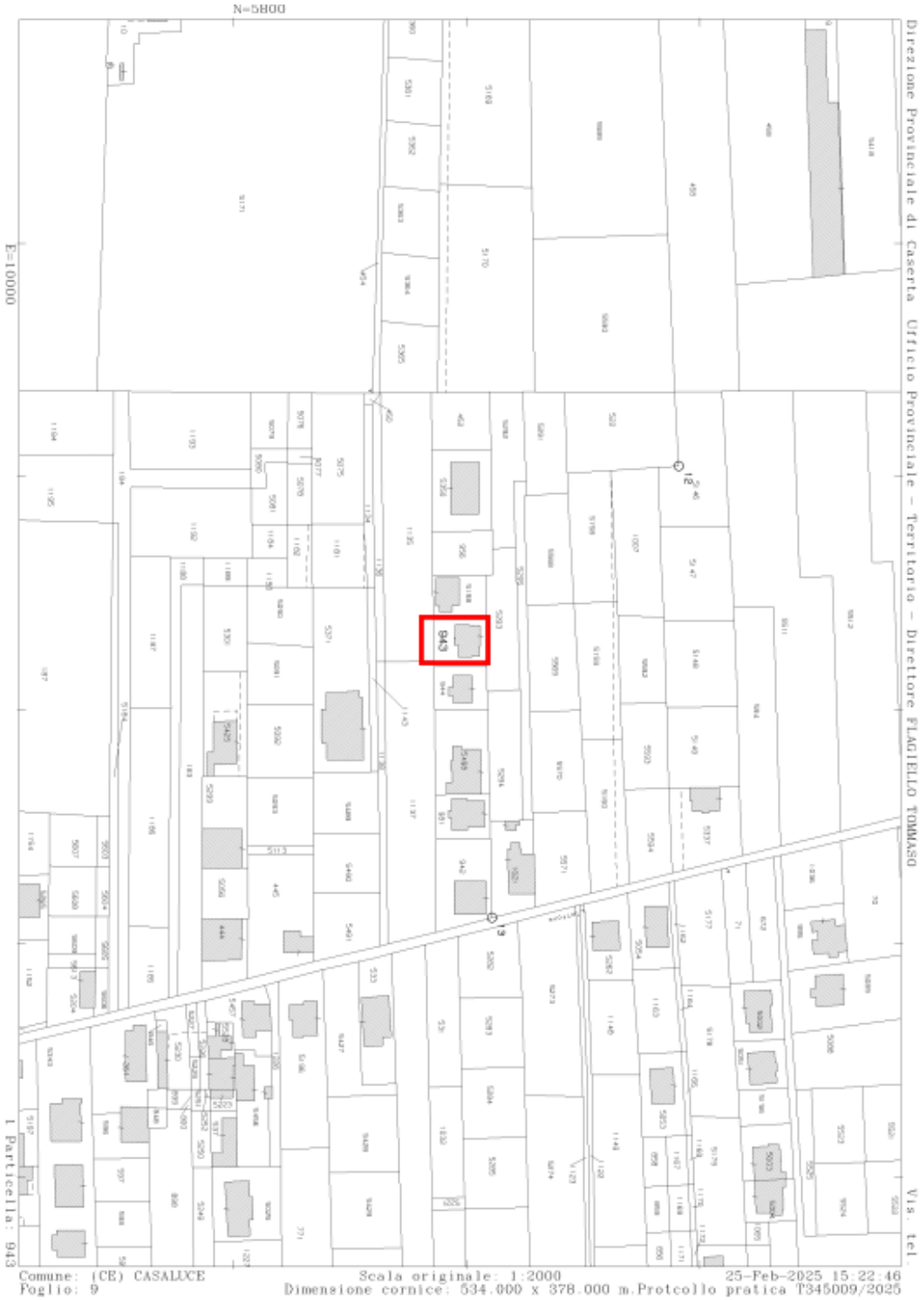
Non risultano **variazioni planimetriche catastali** del bene periziato

Per ciò che concerne la verifica di corrispondenza della planimetria rilevata con la planimetria catastale, è stato possibile compiere tale verifica perché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali la planimetria del bene è presente agli atti, la stessa è conforme allo stato dei luoghi.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

Seguono: EDM, Planimetria Catastale e Grafico di Rilievo

EDM rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali



Planimetria Catastale

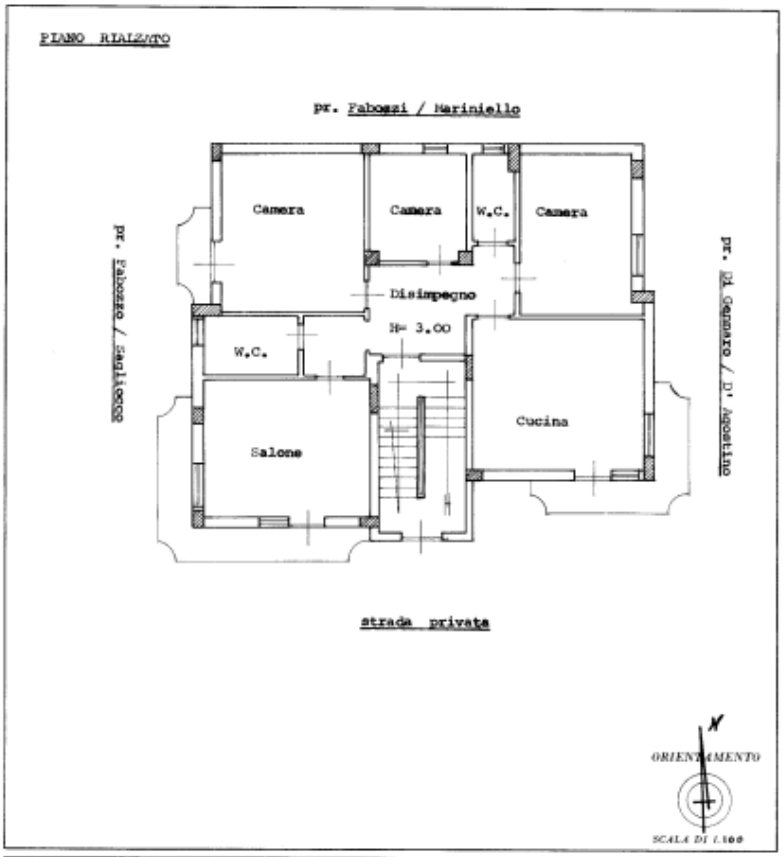
Data presentazione: 30/06/1989 - Data: 28/10/2024 - n. T360780 - Richiedente [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALUCE *Via* Limitone I° tratto
Ditta di Gennaro Nicola nato Aversa 14/3/1943 per 1/2 D'Agostino Maria nata Lusciano 28/4/1946
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di (CASERTA)

PIANO RIALZATO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	9 - 943/3

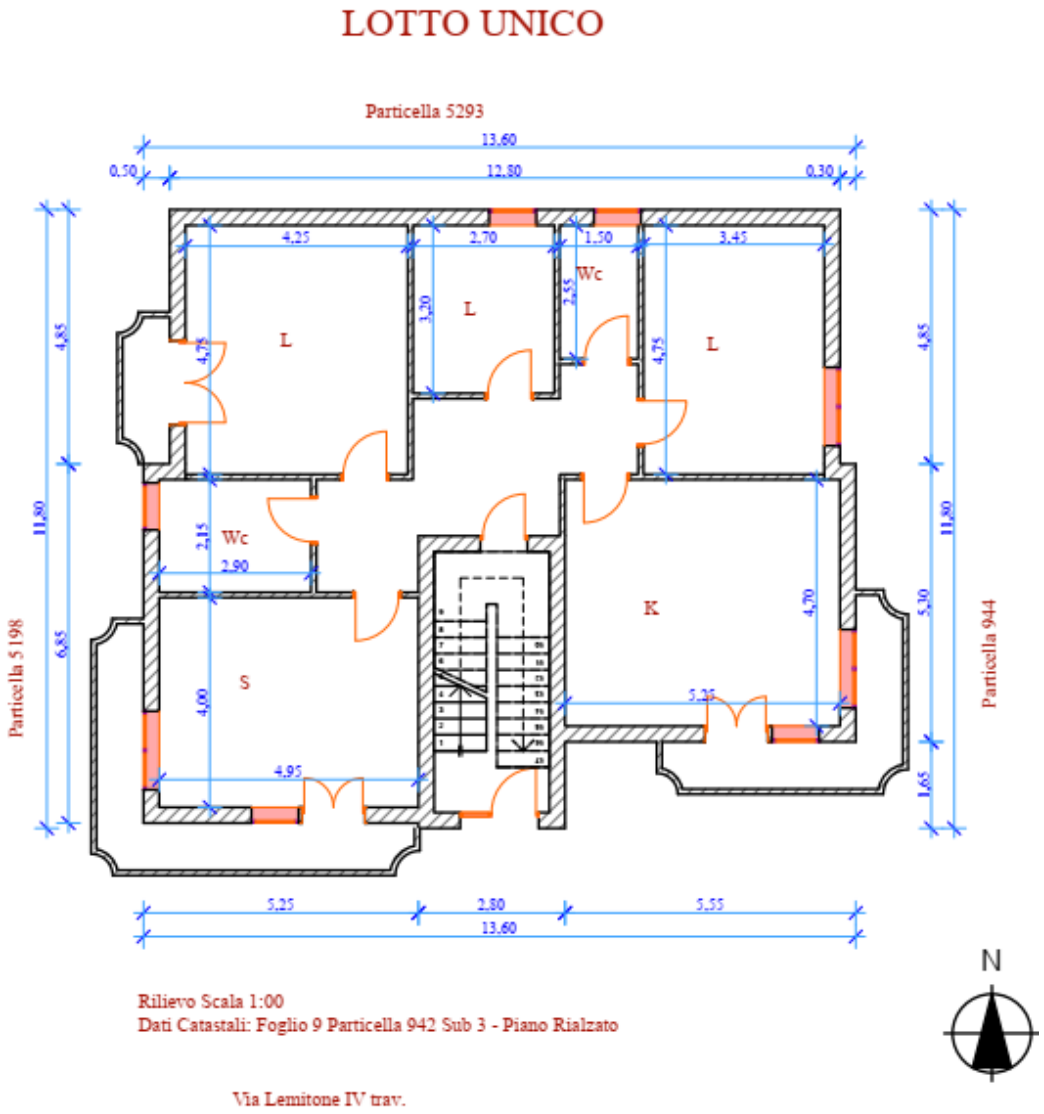
Compilato dall' ingegnere Alberto Diuffrida
Iscritto all'Albo degli ing. col N° 3880
della Provincia di (NAPOLI)
DATA
Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2024 - Comune di CASALUCE(B916) - < Foglio 9 - Particella 943 - Subalterno 3 >
Via MARTIRI DI NASSIRIYA Interno 1 Piano T
1 0 mt

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/06/1989 - Data: 28/10/2024 - n. T360780 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Grafico di rilievo



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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o

in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato in Casaluce (CE), alla Via Martiri di Nassiriya n.° snc, piano rialzato; l'unità immobiliare è composta da 6 vani con accessori; confina a Sud confina con via Martiri di Nassiriya, ad Ovest con la particella 5198, a Nord con la particella 5293 e ad Est con la particella 944, questi sono i confini riportati nell'Estratto di mappa; è riportata nel **N.C.E.U.** del **Comune di Casaluce (CE)**, al foglio **9**, part.lla **943,** sub **3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria, per opere edilizie realizzate, intero fabbricato, in via Lemitone IV trav., ai sensi della legge 47/85, pratica n°. 12 protocollo n°. 707*,* a cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE Euro 98.000,00.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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 esecutat**o (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 denunzia 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) 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).

3) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

4) **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.

5) 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.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 2 (C*fr. ispezioni, annotazioni e note di trascrizioni allegate*), e già riportate nel modulo di verifica della documentazione, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata alla procedura, e dall'atto del Notaio Lombardi Armida del 20/12/2000 rilasciato dal Conservatore dell'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli (C*fr. copia atti allegati*) è possibile affermare che esiste una continuità nelle trascrizioni che per maggior dettaglio si riportano di seguito:

1. *Con Atto di compravendita a rogito del notaio Armida Lombardi di Qualiano (NA), in data **20 dicembre 2000,** rep. N.° 38027/11695, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 24/02/2007 al n.° 13931 registro generale e 6681 registro particolare, con il quale **XXXXXXXXX XXXXXXXXX** nata ad Aversa (CE) il 01/11/1979 C.F. XXXXXXXXXXXXXX e*

XXXXXXXXXXXXXXX nato a Teverola (CE) il 29/03/1975 C.F. XXXXXXXXX ognuno i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni; acquistavano da XXXXXXXXX nato ad Aversa (CE) il 14/03/1943 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXX nata a Lusciano (CE) il 28/04/1946 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, la piena proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare in Casaluce distinta al N.C.E.U. al foglio 9 particella 943 sub 3, oggetto di relazione;

2. *Con Atto di divisione a rogito del notaio Domenico Farinaro, in data **31 luglio 1991**, rep. N.° 30840, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 09/08/1191 al n.° R.G. 20270 e al n°. R.P. 17622 di formalità, con il quale **XXXXXXXXXX** nata a Lusciano (CE) il 28/04/1946 C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e **XXXXXXXXXX** nato ad Aversa (CE) il 14/03/1943 C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; da XXXXXXXXXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 29 agosto 1944 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 114/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 8 dicembre 1943 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 114/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 3 febbraio 1950 C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 160/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 12 agosto 1948 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 160/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 5 agosto 1938 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 162/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 7 gennaio 1944 C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 162/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Napoli in data 25 agosto 1957 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 162/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 23 luglio 1946 C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 320/2.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXX nato a Casaluce (CE) in data 10 febbraio 1941 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 80/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXX nata a Boiano (CB) in data 19 gennaio 1943 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 80/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 12 settembre 1934 C.F. XXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 25 dicembre 1937 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 14 marzo 1943 C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXX nato a Aversa (CE) in data 16 gennaio 1943 C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXX nata a Aversa (CE) in data 14 giugno 1946 C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXXXXXXXX nata a Lusciano (CE) in data 28 aprile 1946 C.F. XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 81/2.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Casaluce (CE) di cui alla procedura;*

I beni oggetto della procedura sono stati edificati sulla particella 943 del foglio 9 così come riportato sull'EDM allegato.

In relazione al quesito di cui sopra, oltre a quanto indicato non vi è nulla da riferire.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, 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;

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Dalle indagini svolte presso l'Area IV Urbanistica e Territorio del Comune di Casaluce (CE) e dalla certificazione e documentazione rilasciata dal **Responsabile**, su richiesta dell'Esperto inviata con PEC in data 19/11/2024 prot. n.° 16359, per il bene oggetto dell'incarico peritale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, per opere

edilizie realizzate, intero fabbricato, in via Lemitone IV trav., ai sensi della legge 47/85, pratica n°. 12 protocollo n°. 707 *(Cfr. copia pratica rilasciata).*
È stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con la concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

Per l'unità immobiliare non risulta rilasciata la **certificazione di abitabilità**.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

Seguono grafico di rilievo e titolo autorizzativo.

Grafico di Rilievo

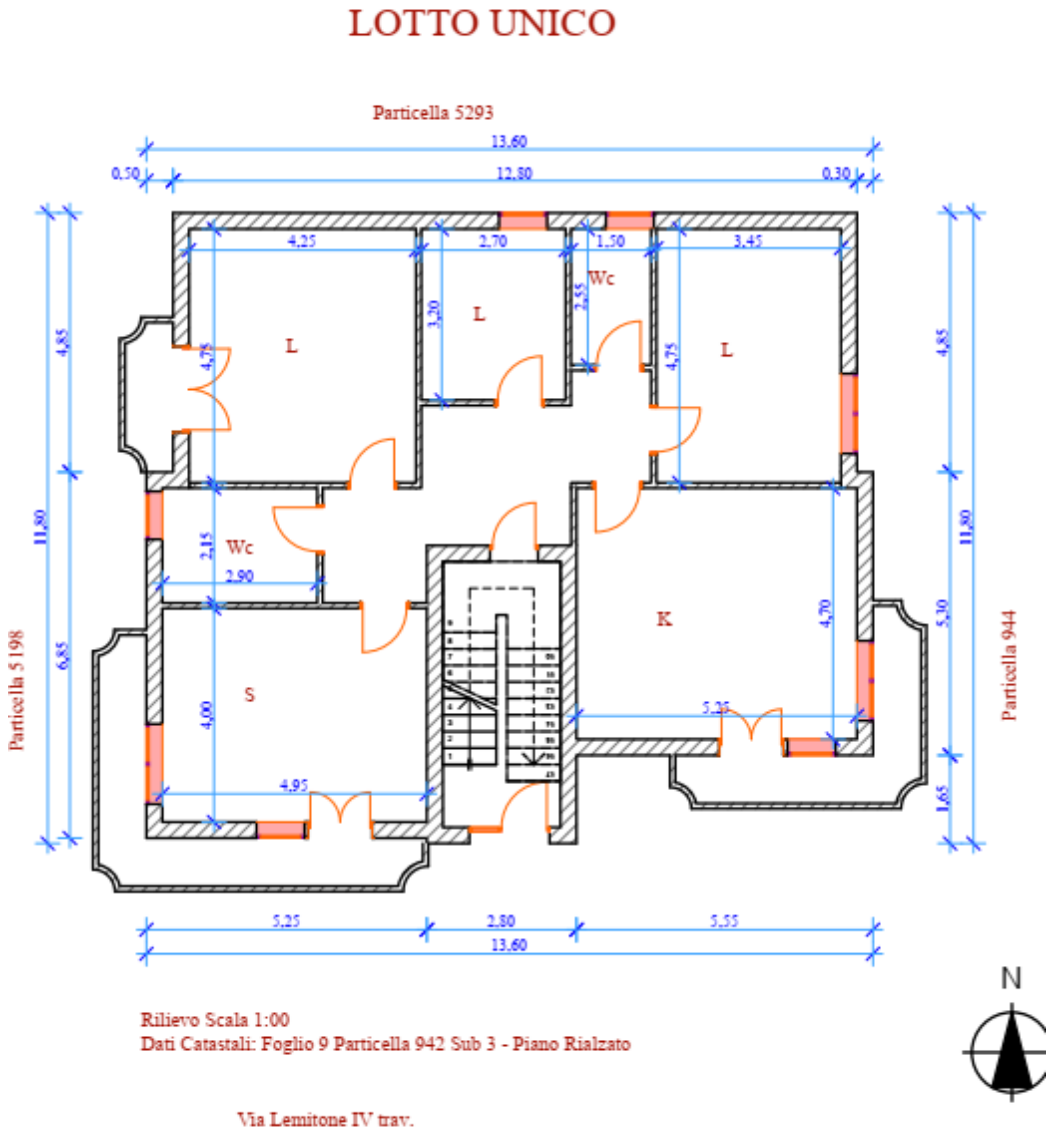
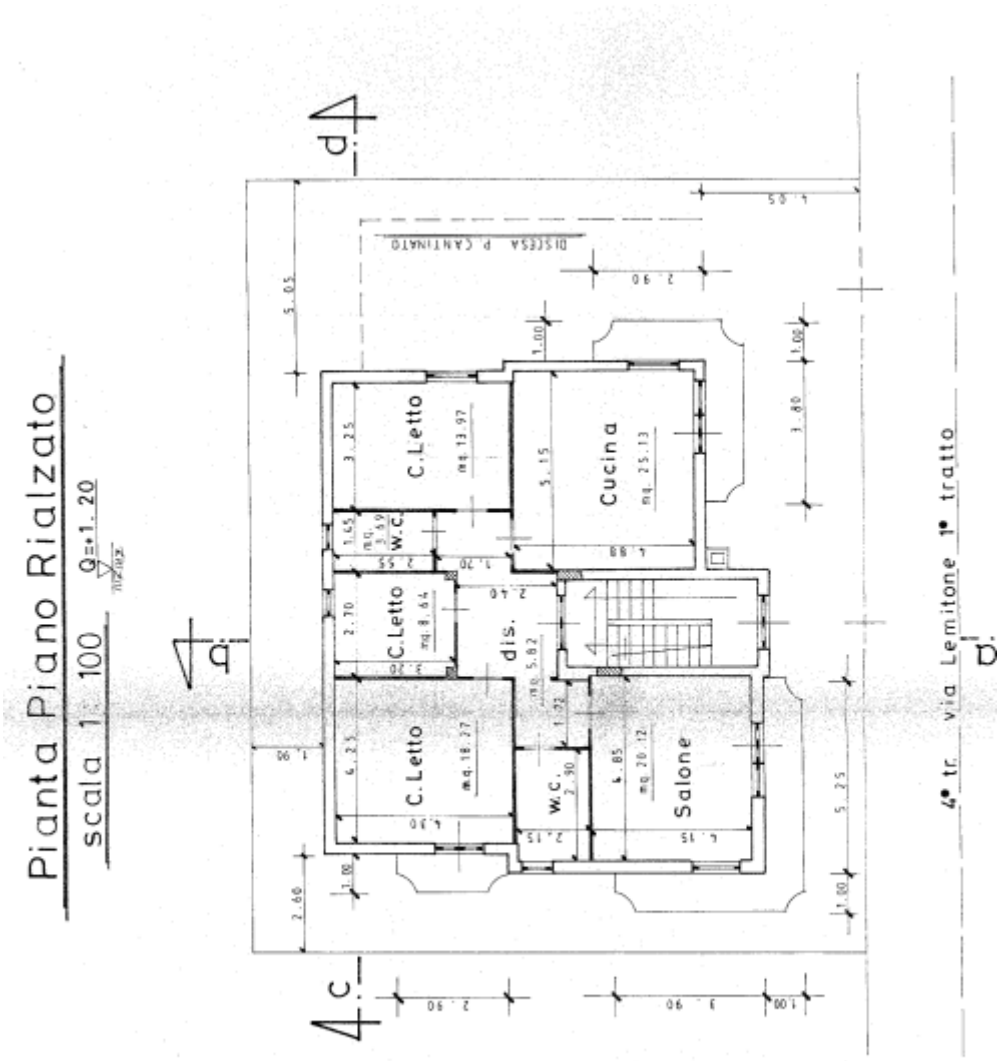


Grafico Concessione in sanatoria L. 47/85 (Pratica n°. 12 Prot. N°. 707)



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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel corso del sopralluogo, l'Esperto verificava lo stato di possesso dell'immobile pignorato; al momento dell'accesso il bene identificato al **N.C.E.U.** del **Comune di Casaluce**, al foglio **9**, part.lla **943**, sub **3**, risultava nella disponibilità dei debitori esecutati, libero da persone e cose.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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

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

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

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

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

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

   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino **i vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***
1.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature:* ***Nessuna***
1.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***
1.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* ***Nessuna***
1.1.5 *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o altro:* ***Nessuna***

1.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1.2.1 *Iscrizioni ipotecarie:*

Iscrizione ipoteca volontaria RG n°. 13932 e R P n°. 5364 del 24/02/2007 Notaio Lombardi Armidia Rep. 38028/11696 del 07/02/2007 derivante da garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, per capitale di euro 95.000, oltre interessi e spese, gravante per l'intera quota di proprietà sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

1.2.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.):*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Amco – Asset Management Company SPA** - a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord rep. n.° 1506 del 20/02/2024 trascritto a Caserta in data 07/03/2024 Registro Generale 9620 Registro Particolare 7938 contro XXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX gravante per l'intera quota di proprietà sull'immobile oggetto della presente procedura.

1.2.3*Difformità urbanistiche-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): **Nessuna**.*

1.2.4 *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): **Nessuna**.*

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, non emerge la presenza di livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, né estinti né ancora attivi, attinenti i beni pignorati. Allo scopo di verificare se il bene pignorato sia gravato da livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, lo scrivente presentava richiesta al **Responsabile dell'Area IV Urbanistica e Territorio** del Comune di Casaluce, inviata con PEC in data 19/11/2024 prot. n.° 16359, dalle informazioni assunte presso l'ufficio e dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore, risulta che il bene identificato catastalmente al: Foglio 9, **part.lla 943,** non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile (*Cfr. Certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Area IV del 14/02/2025, prot.n. 2887 del 18/02/2025).*

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 presupposi 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'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, non emerge la presenza di livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, né estinti né ancora attivi, attinenti i beni pignorati.
Allo scopo di verificare se il bene pignorato sia gravato da livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, lo scrivente presentava richiesta al **Responsabile dell'Area IV Urbanistica e Territorio** del Comune di Casaluce, inviata con PEC in data 19/11/2024 prot. n.° 16359, dalle informazioni assunte presso l'ufficio e dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore, risulta che il bene identificato catastalmente al: **Foglio 9, part.lla 943,** non è gravato da nessun vincolo (censo, livello e uso civico) (*Cfr. Certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Area IV del 14/02/2025, prot.n. 2887 del 18/02/2025).*
Per quanto attiene la verifica dell'esistenza dell'uso civico, lo scrivente ha effettuato una doppia verifica, la prima presso **l'Area Tecnica** del Comune di **Casaluce**, la seconda presso **l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania** dalle informazioni assunte è stato accertato che nel territorio del Comune di **Casaluce** (CE) non vi sono terreni gravati da 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 concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene pignorato non fa parte di condominio, per cui non vi sono spese condominiali insolute.

1	Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:	**€ 0,00**
2	Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
3	Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	**€ 0,00**
4	Eventuali procedimenti giudiziari in corso:	**€ 0,00**

In relazione al quesito di cui sopra non vi è nulla da riferire.

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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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.

Criterio di Stima

Tra i tanti metodi estimativi si è scelto il metodo statistico, che si considera idoneo alla necessità di determinare il valore economico normale del bene, esso consente di conseguire risultati estremamente attendibile perché basato su elementi più concreti e reali rispetto agli altri metodi.

In particolare, è stato utilizzato il metodo di confronto di mercato, basato sugli standard internazionali, detto "**Market Approach**". Il market approach o metodo del confronto di mercato, è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contratti recentemente e di prezzo noto.

Per la determinazione del valore venale dei beni, utili elementi si sono reperiti dalle ***"offerte di vendita"*** di varie agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di Casaluce (CE). Chiaramente al fine di giungere ad una operazione estimativa quanto più possibile oggettiva, lo scrivente si è preoccupato di riconoscere e scegliere le unità immobiliari con più elementi di confronto con quella oggetto dell'incarico peritale, aventi caratteristiche estrinseche, intrinseche e posizionali simili, giungendo così alla costruzione di una scala dei prezzi in cui inserire il bene da stimare.

In rispondenza alle caratteristiche delle unità da stimare si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel Comune di Casaluce (CE) e limitrofi, aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:
    - ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;
    - livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
    - livello di qualificazione dell'ambiente circostante;
    - zone limitrofe;
    - amenità del sito;
    - assenza di inquinamento.
2. Caratteristiche di posizione:
    - esposizione prevalente del fabbricato;
    - panoramicità;
    - distanza dal fronte strada:
3. Caratteristiche dei servizi:
    - scuole di ogni ordine e grado;
    - municipio;
    - farmacie;
    - negozi al dettaglio;
    - parco giochi;
    - spazi verdi;
    - verde attrezzato;
    - spazi per lo sport.

simili a quella oggetto di stima.

Fonti di informazione

Amministrazione comunale di Casaluce (CE), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona in particolare: Agenzia TempoCasa Aversa Via A. Diaz, Grimaldi Immobiliare Casoria Via Macello, Media Casa Negozio Immobiliare Casaluce

Via V. Emanuele, Simplex Domus srl Via R. Bardazzi Firenze.

Dati acquisiti dall'indagine di mercato effettuata:			
Fonte	**Valore**	**Superficie mq**	**Valore Unitario €/mq**
O.M.I.			**1099,00**
Borsino Immobiliare			**1240,00**
Agenzia TempoCasa Aversa Via A. Diaz, Codice annuncio: V360M	**€ 360.000**	**302**	**1192,05**
Grimaldi Immobiliare Casoria Via Macello Codice Rif.: 3163441	**€ 98.000**	**110**	**890,91**
Agenzia TempoCasa Aversa Via A. Diaz, Codice annuncio: V150M	**€ 150.000**	**104**	**1442,31**
Media Casa Immobiliare Via V. Emanuele Casaluce Riferim..: Norm	**€ 135.000**	**100**	**1350,00**
Simplex Domus srl via R. Bardazzi Firenze Codice Ann.: 58402	**€ 141.000**	**262**	**538,17**
MEDIA			**1107,49**

Nelle offerte di vendita prese in considerazione il prezzo unitario variava da un minimo di 538,17 €/mq a un massimo di 1.442,31 €/mq. Lo scrivente ha ritenuto di dover applicare il prezzo unitario **1.107,49 €/mq** in considerazione dello stato di manutenzione e del livello di finitura dell'unità immobiliare.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili sopra riportate, coefficienti che si riassumono nella seguente tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocri	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00

Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 35 a 50 anni	0,80
oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,20
Calcestruzzo Armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Piano attico con ascensore	1,15
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli con ascensore	0,95

Per gli immobili in oggetto, l'esperto ha ritenuto di dover applicare i coefficienti di seguito indicati:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,80
TIPOLOGICHE	Fabb. di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 35 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano Primo s.a.	1,00
Coefficiente definito correttivo		**0,76**

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

€/mq 1.107,49 x 0,76 = €/mq 841,69

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, tenendosi conto di ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 15%.

Calcolo delle superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Sup.Utile	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato	**133,20**	1	**133,20**	**114,33**		Discrete
Balconi	**19,45**	0,25	**4,86**	**4,86**		Discrete
	152,65		**138,06**	**119,19**		

Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore quota
U.I.U.	138,06	€ 116.204,05	**€ 116.204,05**

Adeguamenti e correzioni della stima, tale importo, sarà decurtato:	
Al valore precedente va applicata una riduzione del 15% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali rispetto ad una vendita al libero mercato	**€ 17.430,61**
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota dell'intero diritto:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**
Costo Attestato di Prestazione Energetica	**€ 250,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€ 0,00) e/o catastale (€ 0,00):	**€ 0,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 98.523,44**
Valore complessivo del lotto (approssimato alle migliaia):	**€ 98.000,00**

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della 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.

Il bene in oggetto non rientra nel caso di quota indivisa.
In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dallo studio della documentazione prodotta agli atti e dalla certificazione acquisita, si evince che i debitori esecutati alla notifica dell'atto di pignoramento erano e sono tuttora residenti, nel Comune di Casaluce (CE) in Via G. Marconi n.° 43.

L'Esperto, avendo riscontrato nel fascicolo la mancanza dell'estratto di matrimonio ha provveduto a richiederlo a nome dei debitori**,**

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Casaluce (NA) all'anno 2002 Numero 23 Parte 2 Serie B, del registro degli atti di matrimoni, risulta che il

12 settembre 2002, hanno contratto matrimonio a Casaluce, la sig.ra di XXXXXXXXXXX nata il 01/11/1979 a Aversa (CE) e il sig. XXXXXXXXXX nato il 29/03/1975 a Teverola (CE). Non vi sono annotazioni a margine.
(*Cfr. estratto di matrimonio con annotazioni allegato rilasciato il 31/10/2024*)

Il sottoscritto allega, il **Certificato storico di residenza e di stato famiglia del debitore rilasciati dal Comune di Casaluce** (*Cfr. certificati rilasciati il 31/10/2024*).
I debitori esecutati sono persone fisiche, non occorre acquisire il certificato della Camera di Commercio.

In relazione al quesito di cui sopra non vi è null'altro da riferire.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli, ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza copia della perizia al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. e/o Email, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti come legalmente rappresentati, a mezzo Posta Elettronica Certificata e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii, rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Sono parte integrante della presente relazione, i seguenti allegati:

1. - specifica delle competenze professionali con allegate ricevute.
2. ***Documenti reperiti presso Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare***:
   a) Elenco sintetico delle formalità presenti per unità immobiliare, Ispezione Ipotecaria.
3. ***Documentazione reperita presso Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizi Catastali***:
   a) n.° 1 EDM (estratto di mappa);
   b) n.° 1 Visura storica per immobile;
   c) n°. Planimetria catastale;
   d) n.° 1 Elenco Subalterni;
   e) n.° 1 Elaborato Planimetrico.
4. ***Piante di Rilievo n.° 1***.
5. ***Pianta di Rilievo n.° 0 con evidenziate le difformità rilevate***.
6. ***Documentazione reperita presso il Comune***:
   a) Estratto di matrimonio con annotazioni a margine;
   b) Certificato di residenza storico;
   c) Certificato anagrafico di stato civile;
   d) Stato di Famiglia;
   e) Certificazione Area IV Urbanistica e Territorio rilasciata dal Responsabile di Settore.
7. ***Documentazione reperita presso la Camera di Commercio:***
   a) n.° 0 ……..
8. ***Copie Atti:***

a) Atto del 07/02/2007 Notaio Lombardi Armida.

9. ***Documentazione fotografica n.° 16 foto a colori***.

Aversa lì data deposito

L'Esperto

dott. arch. Carmine Grassia