



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott. Roberto PELUSO

R.G.E. n. 95/2021



promossa da: OMISSIS

contro: OMISSIS

FASCICOLO DELL'ESPERTO STIMATORE

Quota di 1/6 di unità immobiliare di tipo civile sita nel Comune di Tora e Piccilli (CE), Piazza San Giovanni n. 19, Censita al Catasto fabbricati del comune di Tora e Piccilli al foglio 11, particella 107

LOTTO 1

- **SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,**

LOTTO 2

- **SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,**

LOTTO 3

- **SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,**

LOTTO 4

- **SUB 8: Unità immobiliare al piano secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.**

Esperto Stimatore:

Firma digitale arch. Simona SISTI



INDICE ANALITICO

RELAZIONE DI STIMA

Premessa	3
Quesito 1: “Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento”	5
Quesito 2: “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”	11
Quesito 3: “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”	29
Quesito 4: “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”	41
Quesito 5: “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”	43
Quesito 6: “Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico”	46
Quesito 7: “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”	49
Quesito 8: “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”	49
Quesito 9: “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”	50
Quesito 10: “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”	51
Quesito 11: “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”	52
Quesito 12: “Procedere alla valutazione del bene”	52
Quesito 13: “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”	61
Quesito 14: “Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”	62
Riepilogo	68
Riepilogo per base d’Asta	70
Dati di Fatturazione	72
Allegati	73
Conclusione	74



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il Preg.issimo G.E. Dott. Roberto PELUSO, dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, con Decreto del 23 dicembre 2021, incaricava quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione in epigrafe, la sottoscritta arch. Simona SISTI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1648, che accettava l'incarico con Verbale di giuramento del 31 dicembre 2021.

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava da Internet, dall'area riservata del sito "Procedure.it", gli atti informatizzati contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo.

In data 31 gennaio 2022 provvedeva al deposito telematico del modulo predisposto per il controllo della documentazione in atti.

Sopralluogo

In accordo con il custode Avv. Rosa ARIENZO, l'inizio delle operazioni peritali relativamente all'immobile sito in Tora e Piccilli (CE) venivano fissate per il giorno 28 gennaio 2022 alle ore 15.00, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R, dal Custode Giudiziario incaricato, si concludono alle ore 16.00.

Dopo una prima visione dell'unità abitativa ed un rilievo parziale dell'immobile, la sottoscritta procedeva ad eseguire anche il rilievo delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile.

In data 19 febbraio alle ore 10.00, la sottoscritta, ha eseguito un secondo accesso in presenza solo dell'amministratore dei beni XXXXXXXX per il completamento del rilievo metrico.

Premesso ciò, la sottoscritta precisa che prima di dare inizio alle operazioni, ha verificato l'eventuale esistenza di gravame civico per l'area di sedime sul cui insiste il fabbricato pignorato, precisamente al foglio 11 del Comune di appartenenza. Per questo motivo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizi Catastali, oltre ad effettuare un preventivo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ha acquisito la visura storica all'impianto catastale della stessa p.lla 117. Con quest'ultimo dato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (in Napoli): né è scaturita, la **sicura assenza di gravame di uso civico**, secondo quanto riportato sul Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 14 maggio 1938, relativo al Comune di OMISSIS, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 11 particella 107, per questo motivo risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico (non esistente)**.

Indagini per stesura relazione

L'incarico conferito alla sottoscritta dal G.E. consiste nell'eseguire la descrizione e la stima dell'immobile oggetto di esecuzione, oltre a rispondere agli altri quesiti richiesti.

Per questo motivo, dopo un attento studio del fascicolo, la raccolta degli atti di provenienza del bene pignorato presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, l'acquisizione della documentazione per la ricostruzione storica catastale con le relative ispezioni ipotecarie nonché controllo della regolarità edilizia e urbanistica, come anche l'uso civico del bene staggito, e la contestuale richiesta telematicamente all'Ufficio Anagrafe del certificato di residenza storico e dello stato civile ed infine una ricognizione di mercato per la stima del più probabile valore del cespite, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, la sottoscritta è in grado di riportare



quanto di seguito, articolando la relazione per punti, rispondendo analiticamente a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione e utilizzando l'articolazione del mandato stesso come palinsesto della perizia.

Termini consegna relazione di stima

Giova ricordare che il G.E. Roberto PELUSO fissava per il 6 ottobre 2022 la data della prossima udienza per questo motivo il termine per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio alle parti è il giorno 6 settembre 2022 (30 giorni prima dell'udienza).

Modulo per controllo documentazione per l'esperto stimatore

Con atto di pignoramento del 12 aprile 2021, notificato il 14/19/21.04.2021, nell'interesse di:

1. OMISSIS
2. OMISSIS
3. OMISSIS
4. OMISSIS
5. OMISSIS
6. tutti eredi legittimi di OMISSIS

contro

- OMISSIS
- OMISSIS Z
- OMISSIS

(debitori eseguiti), in virtù del titolo esecutivo, si sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà dei debitori. Inoltre: l'istanza di vendita è stata verificata e risulta presentata in data 18 maggio 2021, tutta la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 23 giugno 2021.

Si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, e che in data 7 maggio 2021 dall'Avvocato OMISSIS per conto di

1. OMISSIS
2. OMISSIS;
3. OMISSIS;
4. OMISSIS;
5. OMISSIS
6. OMISSIS

tutti eredi legittimi di OMISSIS, nato il OMISSIS a XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di seguito indicati per comodità "OMISSIS", rappresentati e difesi dall'avv. OMISSIS i in virtù di sentenza n.613/09 resa dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, Sez. Distaccata di Aversa il 5-10/3/11/09, è stata depositata richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita per la quota di 1/6 cadauno dell'intero credito precitato, nei confronti di ogni debitore eseguito, come meglio si preciserà in occasione della formazione del progetto di distribuzione.

QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.**), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli

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

Premessa (contenuti atto notarile di compravendita ed atto di pignoramento)

Oggetto della presente Relazione sono unità abitative provenienti dalla fusione e frazionamento dei sub 1-2 e 3 della particella 107, ubicate nel Comune di OMISSIS - Caserta, alla Piazza San Giovanni nc. 19, elencate in seguito secondo LOTTI e così costituite:

LOTTO 1 foglio 11, particella 107 sub 5

- piano terra composto da androne di accesso alle varie unità e ai locali di sgombero
- piano primo con una destinazione d'uso per civile abitazione formata da una zona giorno e una zona notte, con cortile di pertinenza

LOTTO 2 foglio 11, particella 107 sub 6

- piano primo con una destinazione d'uso per civile abitazione formata da una zona giorno e una zona notte, con piccolo cortile di pertinenza.

LOTTO 3 foglio 11, particella 107 sub 7

- piano primo con una destinazione d'uso per civile abitazione formata da una piccolo zona giorno ed una unica stanza da letto e cortile di pertinenza.

LOTTO 4 foglio 11, particella 107 sub 8

- piano seciondo con una destinazione d'uso per civile abitazione formata da una zona giorno e una zona notte ed una terrazza e scala di pertinenza.

Premesso ciò si dettaglia quanto segue:

Atto notarile

Il bene è pervenuto come segue:

Proprietà per la quota di 1/6, in virtù della successione del de cuius OMISSIS, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale OMISSIS) deceduto il 29 gennaio 2013.

L'eredità devoluta per n. 2 testamenti pubblici a rogito del Notaio Roberto Labate del 27/11/2007 registrato a Sora il 28/04/2014 al n. 1285 serie 1t e testamento del 20/07/2007, registrato a Sora il 04/04/2013 al n.1280 serie 1t, mentre la successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca in data 28 settembre 2018 al n. 669/9990/18 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 28 marzo 2019 ai nn. 16258/13036, ove risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta Santa Maria Capua Vetere in data 11 agosto 2017 ai nn. 27546/21110, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cassino del 30 maggio 2017 repertorio n.

780/2017.

Al de cuius OMISSIS, la consistenza immobiliare innanzi descritta pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Barletta in data 8 maggio 1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 17 maggio 1984 ai nn. 11672/10564, per acquisto, fattone da
XX.

Si precisa, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nelle annotazioni, che:

- OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS il 28 febbraio 1981 senza alcuna annotazione a margine
- OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 2 ottobre 1986 con annotazione a margine *atto in data 11/09/2017 del notaio Luca Fabozzo del collegio notarile di S.M. Capua Vetere i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni*
- OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 15 maggio 1986 senza alcuna annotazione a margine

Atto di pignoramento

OMISSIS (coniuge) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS; OMISSIS (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS; OMISSIS A (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS; OMISSIS (figlio), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS; OMISSIS O (figlio), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS; tutti eredi legittimi di OMISSIS, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF OMISSIS XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, chiedono che venga eseguito pignoramento immobiliare con relativi diritti, pertinenze ed accessori ai danni di

- OMISSIS C.F. OMISSIS, XXX
- OMISSIS C.F. OMISSIS XXX
- OMISSIS C.F. OMISSIS XXX

la quota di 1/6, appartenete a ciascuno dei debitori, del diritto di proprietà dell'intero fabbricato su più livelli, sito nel commune di OMISSIS (CE) alla Piazza San Giovanni 19 e precisamente:

- SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,
- SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,
- SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,
- SUB 8: Unità immobiliare al piano secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.

Diritti reali:

PRIMO PROFILO (diritti reali pignorati)

La consistenza immobiliare pignorata è riportata al NCEU al foglio 11, p.la 107:

- SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,
- SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,
- SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,
- SUB 8: Unità immobiliare al piano secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.

Risulta pignorata per la quota di 1/6 in danno ai sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo ai germani OMISSIS in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento sono comproprietari (eredi) per la quota pari ad 1/6.

SECONDO PROFILO (beni pignorati)

Il bene pignorato è attualmente riportato al NCEU al foglio 11, p.la 107, sub 5/6/7/8 del Comune di OMISSIS. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi del cespite.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI e la foto satellitare, da ciò è emersa l'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da 4 unità immobiliare appare scontata la scelta di procedere alla vendita mediante la formazione di N. **4 LOTTI**, e possono così essere descritti:

LOTTO 1

- **SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05.**

PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso abitativo con piano terra adibito a locali di sgombero con antistante androne di ingresso e scala di accesso al piano primo composto da zona giorno, zona notte e piccolo cortile di pertinenza.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla PiazzaSan Giovanni al civico 19, attraverso un cancello in ferro.

Il piano terra confina nell'insieme a nord est con Piazza San Giovanni, ad est e sud con proprietà degli stessi coeredi, a sud e ad ovest con la parrocchia San Giovanni.

Il piano primo confina a nord con il sub 6, ad est con un viale di passaggio e a sud ed ovest con proprietà degli stessi coeredi.

Il bene oggetto di pignoramento non è stato interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

LOTTO 2

- **SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57.**

PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso abitativo con piano primo diviso in zona giorno e zona notte con cortile di pertinenza.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla PiazzaSan Giovanni al civico 19 attraverso una imponente scala di

accesso in pietra bianca.

Confina nell'insieme a nord con sub 7, ad est con viale di passaggio, a sud con proprietà degli stessi coeredi, e ad ovest con la parrocchia San Giovanni.

Il bene oggetto di pignoramento non è stato interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

LOTTO 3

- **SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88.**

PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di unità immobiliare ad uso abitativo posto al primo piano costituito da una piccola zona giorno, soggiorno, una camera da letto di piccole dimensioni con wc ed un cortile di pertinenza.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla Piazza San Giovanni al civico 19 attraverso scala di accesso e cortile.

Confina nell'insieme a nord con Piazza San Giovanni, ad est con viale di passaggio, a sud con il sub 6 e ad ovest con la parrocchia San Giovanni.

Il bene oggetto di pignoramento non è stato interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

LOTTO 4

SUB 8: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.

PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di unità immobiliare costituito da una zona giorno e una zona notte, una terrazza e una scala di pertinenza che permettono un facile accesso all'immobile,

Confina nell'insieme a nord con Piazza San Giovanni, ad est con sub 6 e 7, a sud con viale di passaggio e sub 5 ed infine ad ovest con la parrocchia San Giovanni.

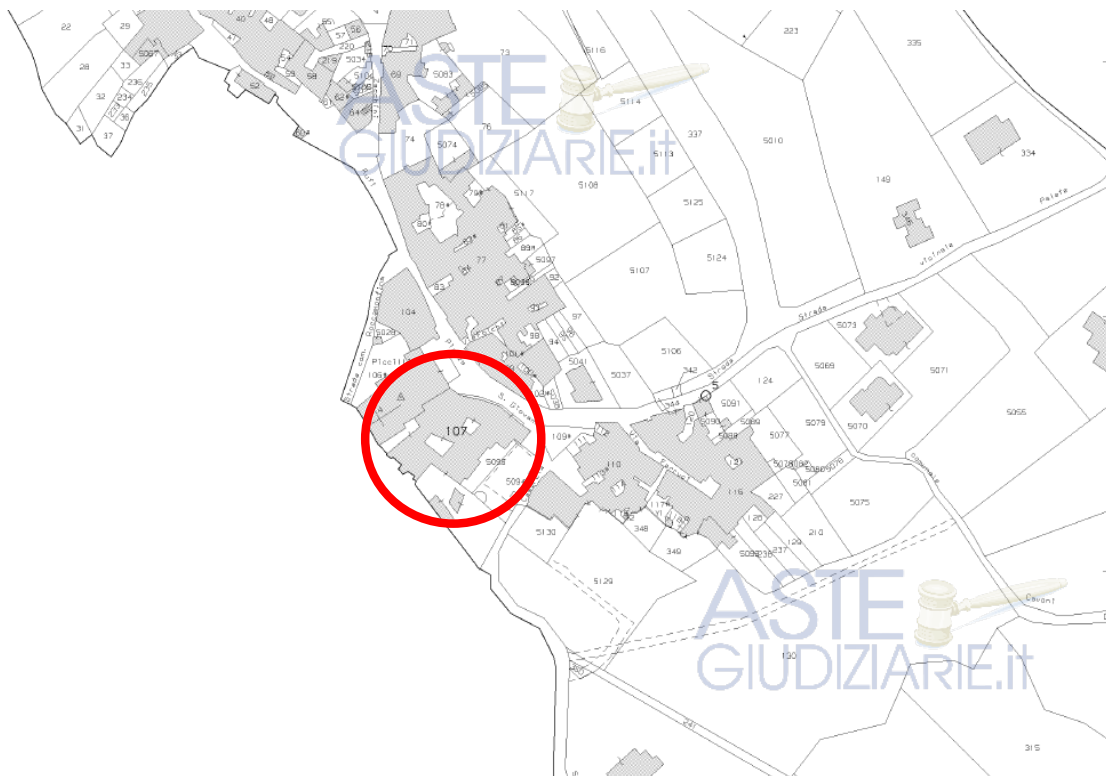
Il bene oggetto di pignoramento non è stato interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTALE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE



QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO 1 - PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di

- **SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,**

LOTTO 1 Pianta piano terra e primo (Fgl. 11 p.lla 107 sub 5)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)







LOTTO 2 - PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di

- **SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,**

LOTTO 2 Pianta piano primo (Fgl. 11 p.lla 107 sub 6)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 61.700,00 (sessantunomilasettecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT





LOTTO 3 - PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di

- **SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,**

LOTTO 3 Pianta piano primo (Fgl. 11 p.Ila 107 sub 7)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 54.900,00 (cinquantaquattronovecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 4 - PROPRIETÀ in quota pari ad 1/6 di

- **SUB 8: Unità immobiliare al piano secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96**

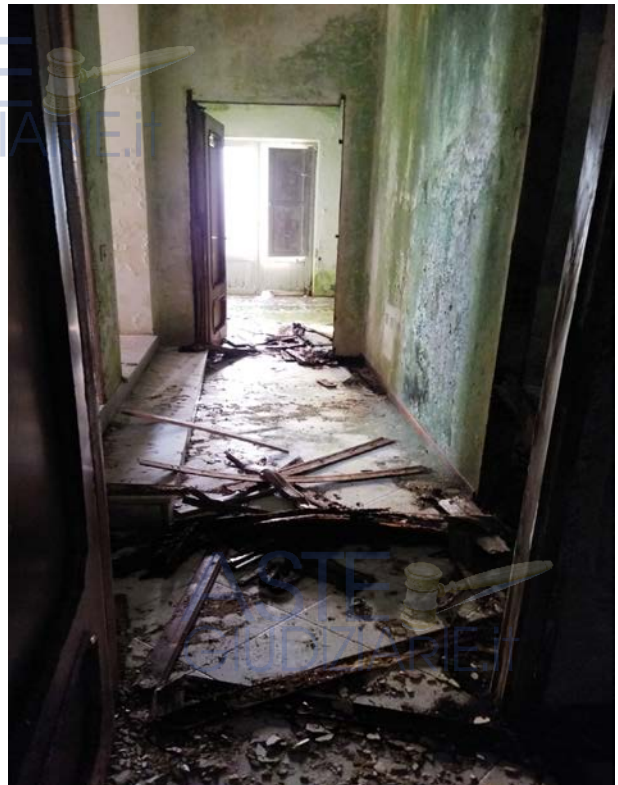
LOTTO 4 Pianta piano secondo (Fgl. 11 p.lla 107 sub 8)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 107.300,00 (centosettetrecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione materiale dei lotti

La consistenza immobiliare staggiata, ha accesso dalla Piazza San Giovanni al civico 19, ben collegata ai vari servizi. L'area circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente storico/residenziale, costituito da abitazioni con tipologia a corte. Nelle immediate vicinanze, oltre ad attività commerciali di vario genere, si nota la presenza di diverse aree verdi. L'area, nel complesso, non presenta caratteristiche storiche di particolare pregio artistico e monumentale.

Descrizione del bene staggito

Le unità sono situate sulla piazza principale del Comune di OMISSIS, P.zza S. Giovanni, a ridosso della SP37. La tipologia del fabbricato è quella tipica del fabbricato signorile, con pianta irregolare, immediatamente adiacente alla Chiesa principale del Comune; le facciate non sono visibili dall'esterno in quanto il fabbricato risulta essere realizzato con lo stile classico delle case a corte aperta.

Ad esse si accede a mezzo di cancello in ferro carrabile con ingresso dalla piazza al n° 19.

L'androne, coperto da una volta, è in salita e conduce ad un locale di sgombero ed alle scale che collegano l'ingresso al cortile di esclusiva proprietà. Una volta salite le scale si accede ai vari vani costituenti il piano primo e quindi, a mezzo di altre scale, si può arrivare fino al secondo livello.

L'intero fabbricato è a destinazione residenziale e risale ad una epoca di realizzazione remota.

I prospetti risultano alquanto articolati, sia in virtù della disposizione planimetrica del fabbricato sia in quanto l'intero complesso si appoggia su una collinetta che ne caratterizza il retro. I fronti sono tinteggiati in colori chiari con finestre ed accessi di forma rettangolare, in legno. I balconi, aggettanti, risultano tutti coperti da pensiline in laterizio. I fronti presentano la classica "arriccia messicana", mancante in più punti a causa della mancata manutenzione dello stabile.

Come detto in precedenza il fabbricato presenta piante a diversi livelli, anche non sovrapposte:

- Pianta piano terra (Fgl. 11 p.la 107 sub 5): la pianta, di forma allungata, presenta un androne con volta superiore che conduce ad un primo locale di sgombero, adiacente alla chiesa e che porta al giardino sul retro; la rampa di scala a sinistra dell'androne porta poi ad altri due locali di sgombero.
- Pianta al piano primo (Fgl. 11 p.la 107 sub 5, 6 e 7): la pianta, a destinazione residenziale, ospita tre unità abitative: sub5 l'accesso avviene dal pianerottolo di arrivo, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico; sub 6 l'accesso avviene dal cortile esclusivo ed è compost da soggiorno – cucina, due camere da letto, un locale igienico ed un ripostiglio; sub 7 il cui accesso avviene sempre da un cortile esclusivo è compost da soggiorno – cucina, una camera da letto ed un locale igienico.
- Pianta al piano secondo (Fgl. 11 p.la 107 sub 8): la pianta, a destinazione residenziale, ospita un'unità abitativa composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico. Ad essa si accede a mezzo di scala esterna, scoperta, di proprietà esclusiva.

Il fabbricato ha struttura verticale in muratura di mattoni di tufo dello spessore variabile con solai di interpiano e di copertura in legno e laterizio. In molti locali i solai risultano costituiti da volte a botte o a crociera. In molte di esse sono presenti controsoffitti leggeri che, a causa della mancata manutenzione, sono rovinati a terra ed in pessime condizioni. Sono presenti inoltre forti infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato la crescita di muschi e licheni in una forma talmente estesa da ricoprire completamente alcuni vani e tali da compromettere la solidità della struttura generale.



Le facciate risultano intonacate e parzialmente rivestite della classica "arriccia messicana"; la copertura è in coppi con gronda nascosta; gli infissi, in legno, presentano un disegno semplice. Il pavimento è con piastrelle in gres ceramico e il rivestimento, nelle cucine e nei bagni, in monocottura.

Il fabbricato non presenta dotazioni tecnologiche se non gli impianti di base per l'utilizzo passato dello stabile (impianto elettrico, impianto idrico e di scarico, impianto termico), che comunque si presentano in condizioni di degrado.

Come già segnalato, confrontando lo stato rilevato con la pianta catastale allegata alla presente, non sono presenti particolari difformità

I beni si presentano in mediocri condizioni e risultano privi di certificazione degli impianti ai sensi della 37/08, il cui costo è di circa **€ 400,00**. Inoltre si da atto che per l'unità abitativa **non è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**. Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 700,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

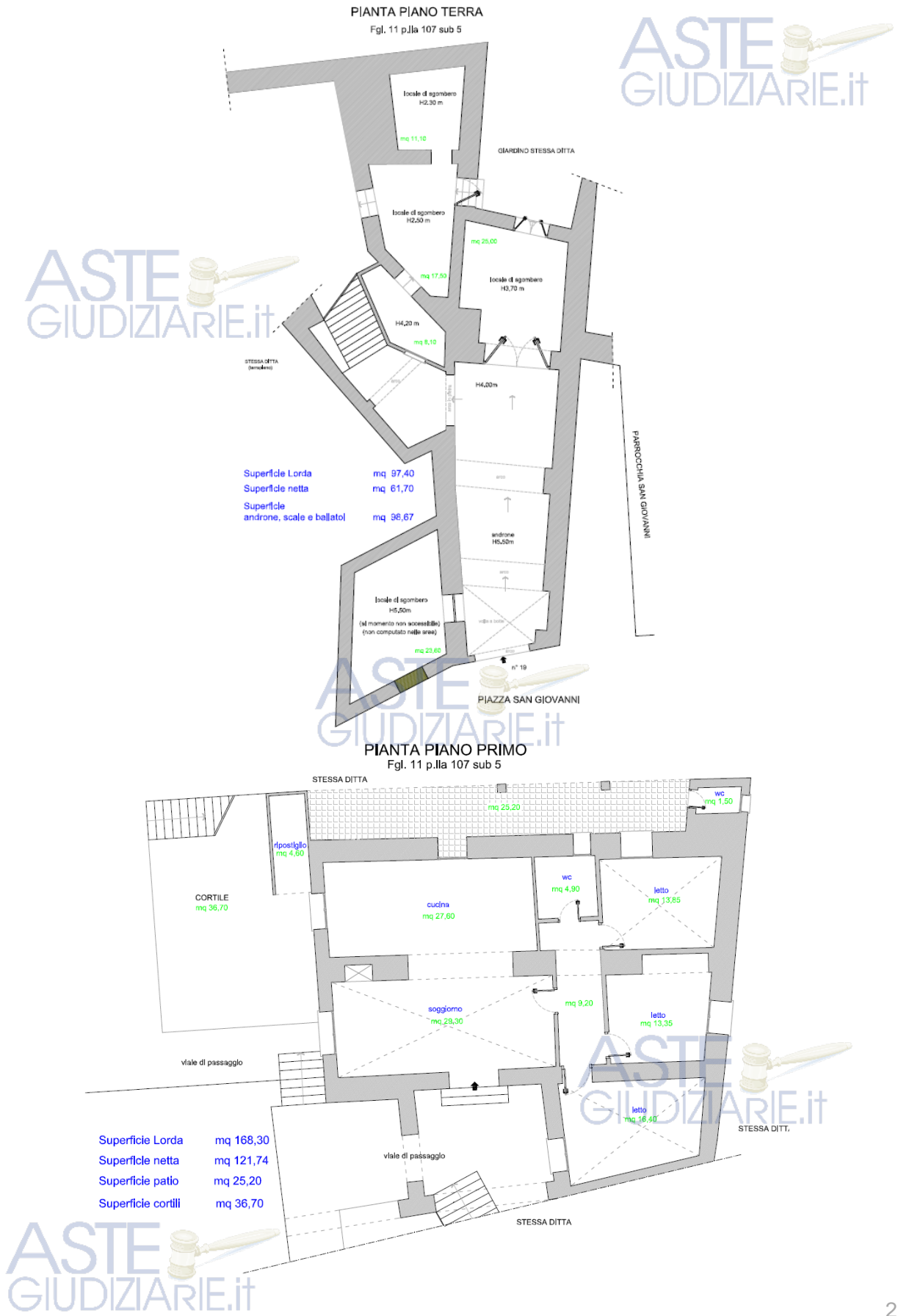
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA RILEVATA

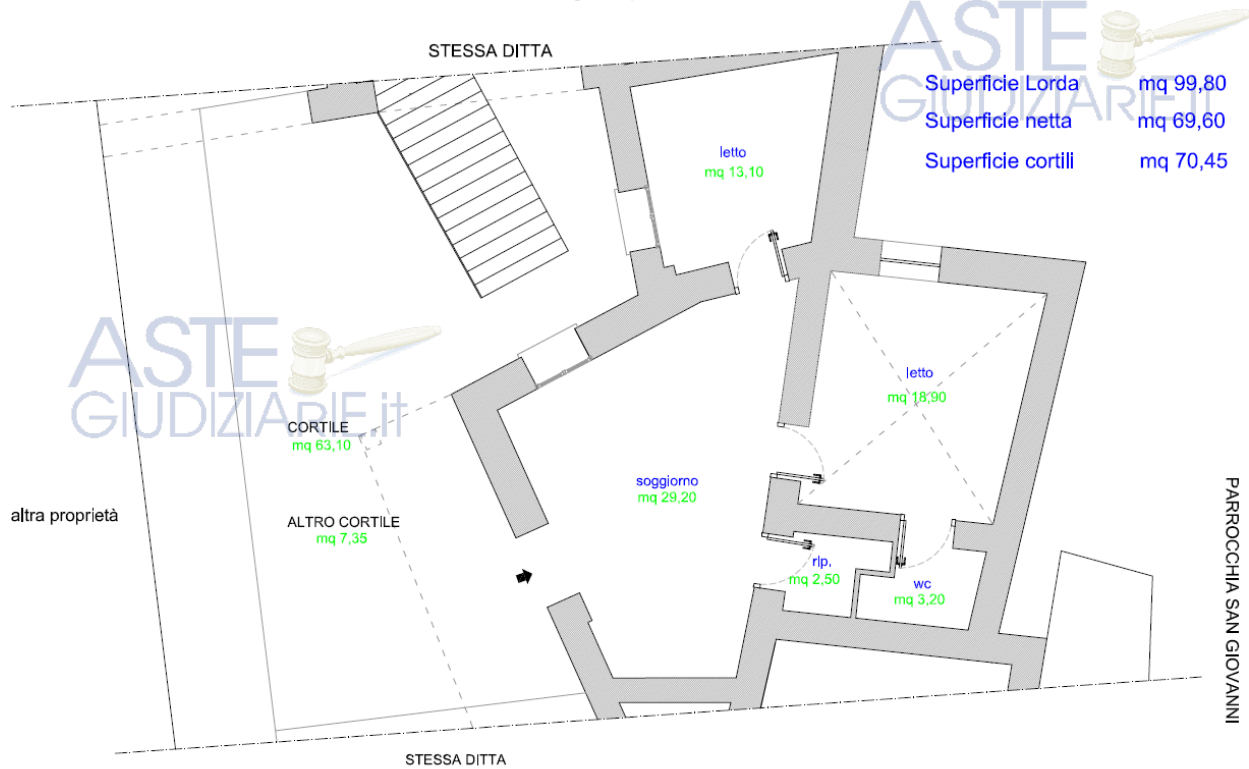
LOTTO 1 fg. 11 p.la 107 sub 5 Piano Terra e Primo



Firmato Da: SISTI SIMONA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: db1f

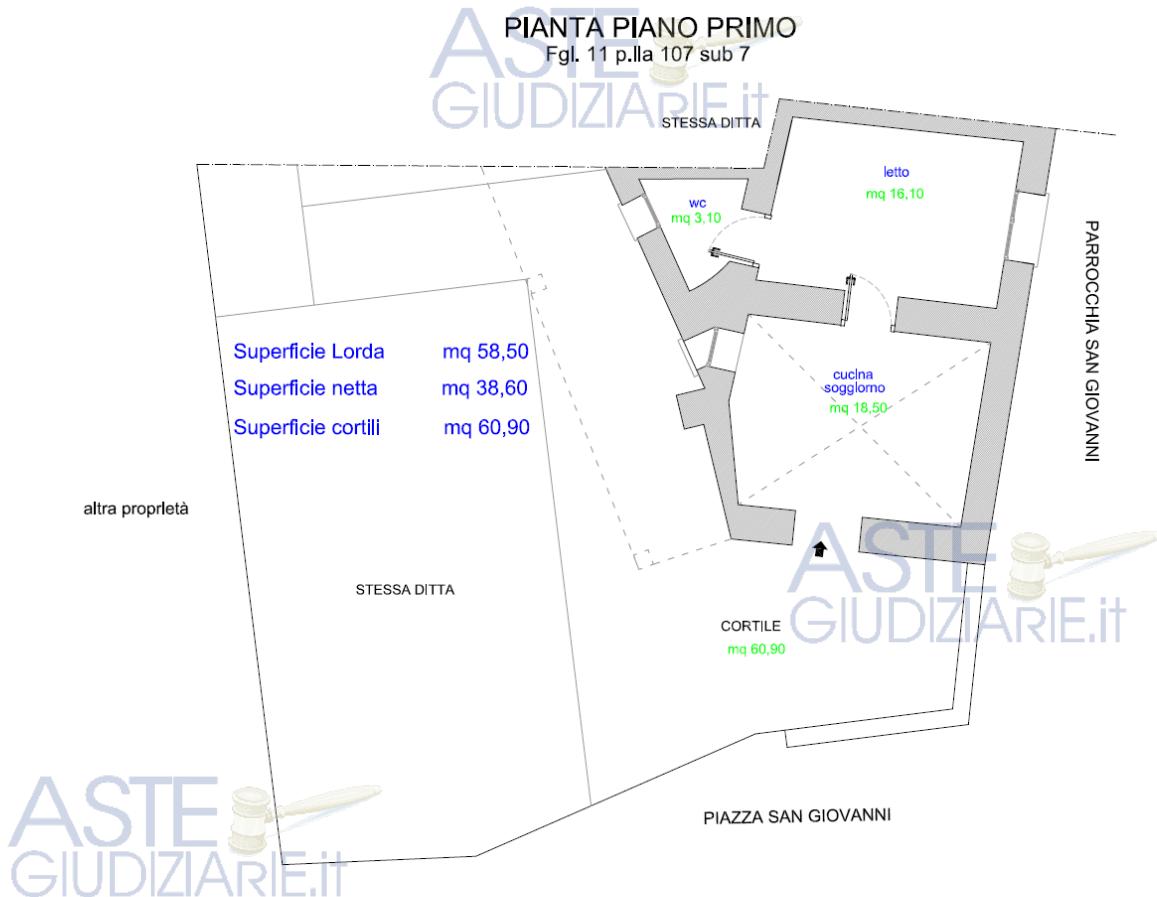
LOTTO 2 fg. 11 p.la 107 sub 6 Piano Primo

PIANTA PIANO PRIMO
Fgl. 11 p.la 107 sub 6



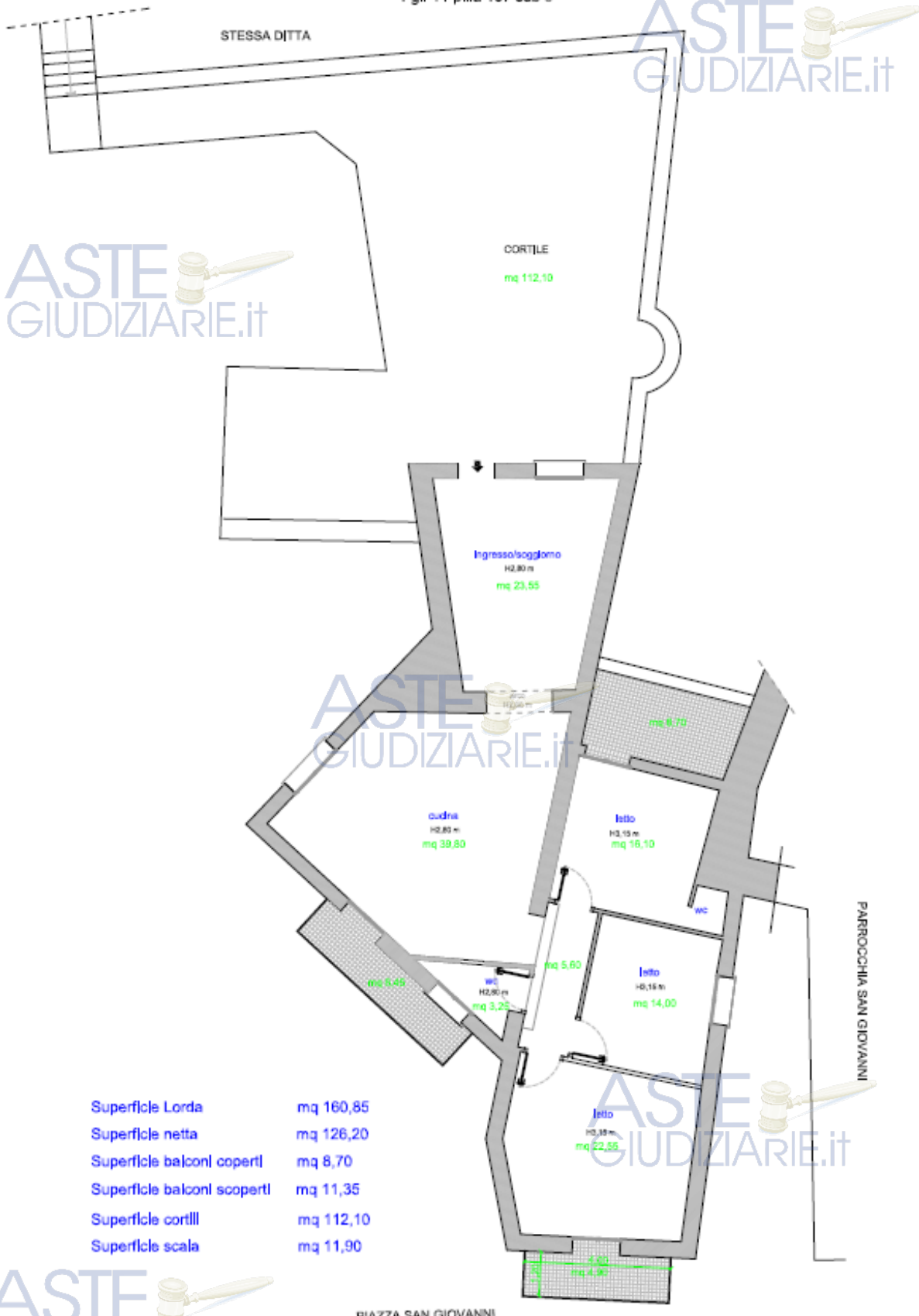
LOTTO 3 fg. 11 p.la 107 sub 7 Piano Primo

PIANTA PIANO PRIMO
Fgl. 11 p.la 107 sub 7



LOTTO 4 fg. 11 p.lla 107 sub 8 Piano secondo

PIANTA PIANO SECONDO
Fgl. 11 p.lla 107 sub 8



Superficie Lorda	mq 160,85
Superficie netta	mq 126,20
Superficie balconi coperti	mq 8,70
Superficie balconi scoperti	mq 11,35
Superficie cortili	mq 112,10
Superficie scala	mq 11,90



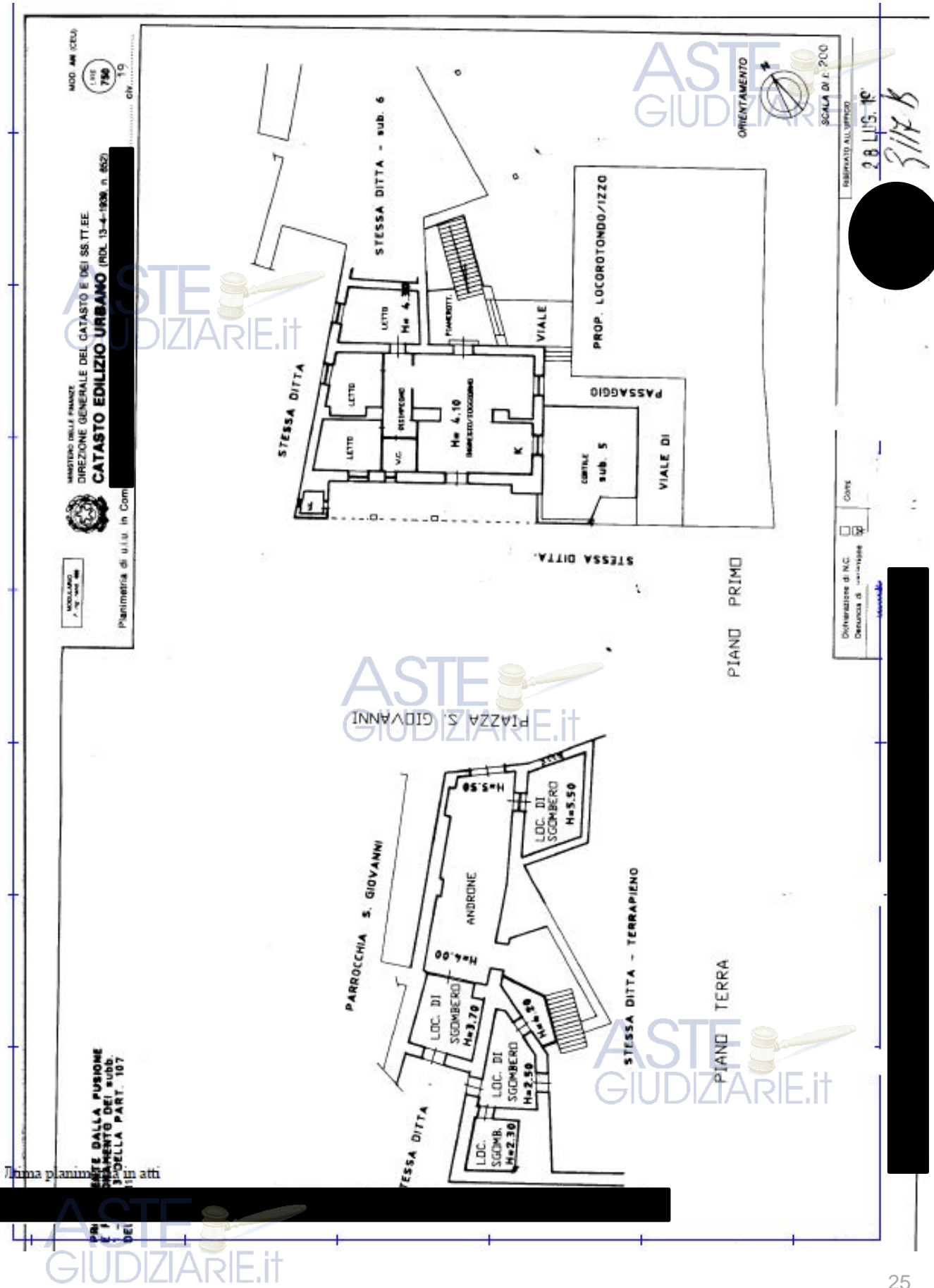
PIAZZA SAN GIOVANNI

PARROCCHIA SAN GIOVANNI

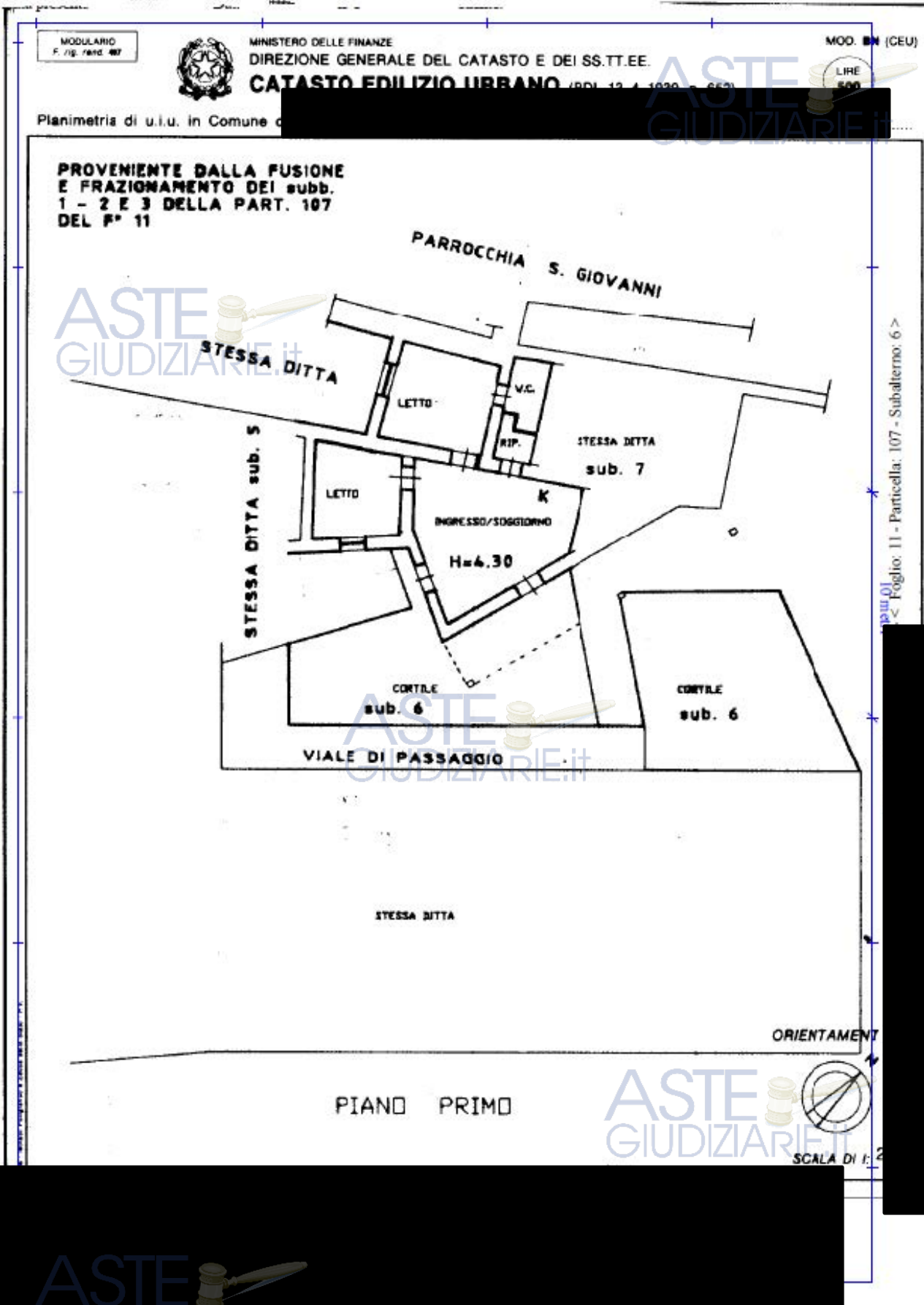


PLANIMETRIA CATASTALE

LOTTO 1 fg. 11 p.IIa 107 sub 5 Piano Terra e Primo



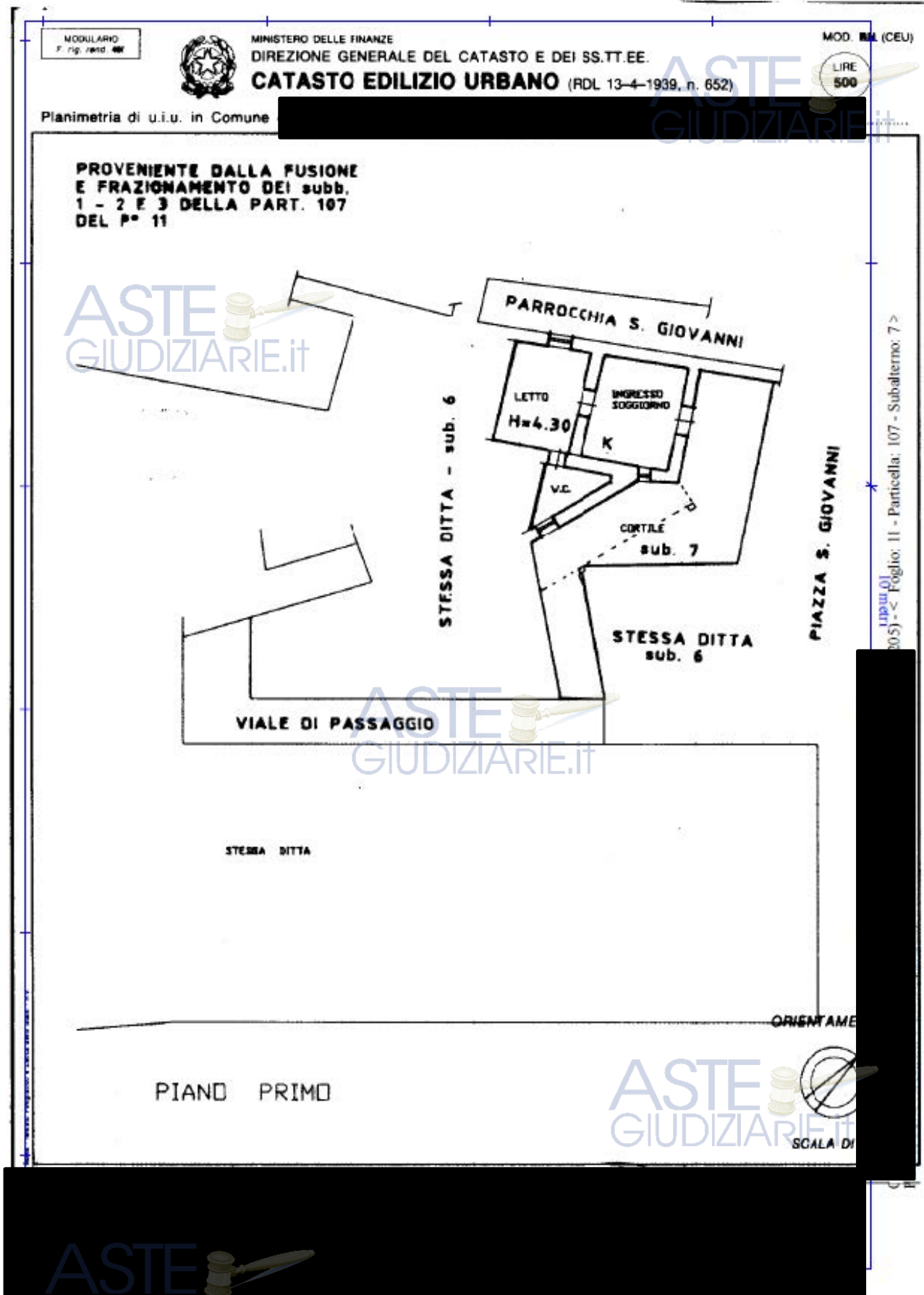
LOTTO 2 fg. 11 p.Ila 107 sub 6 Piano Primo



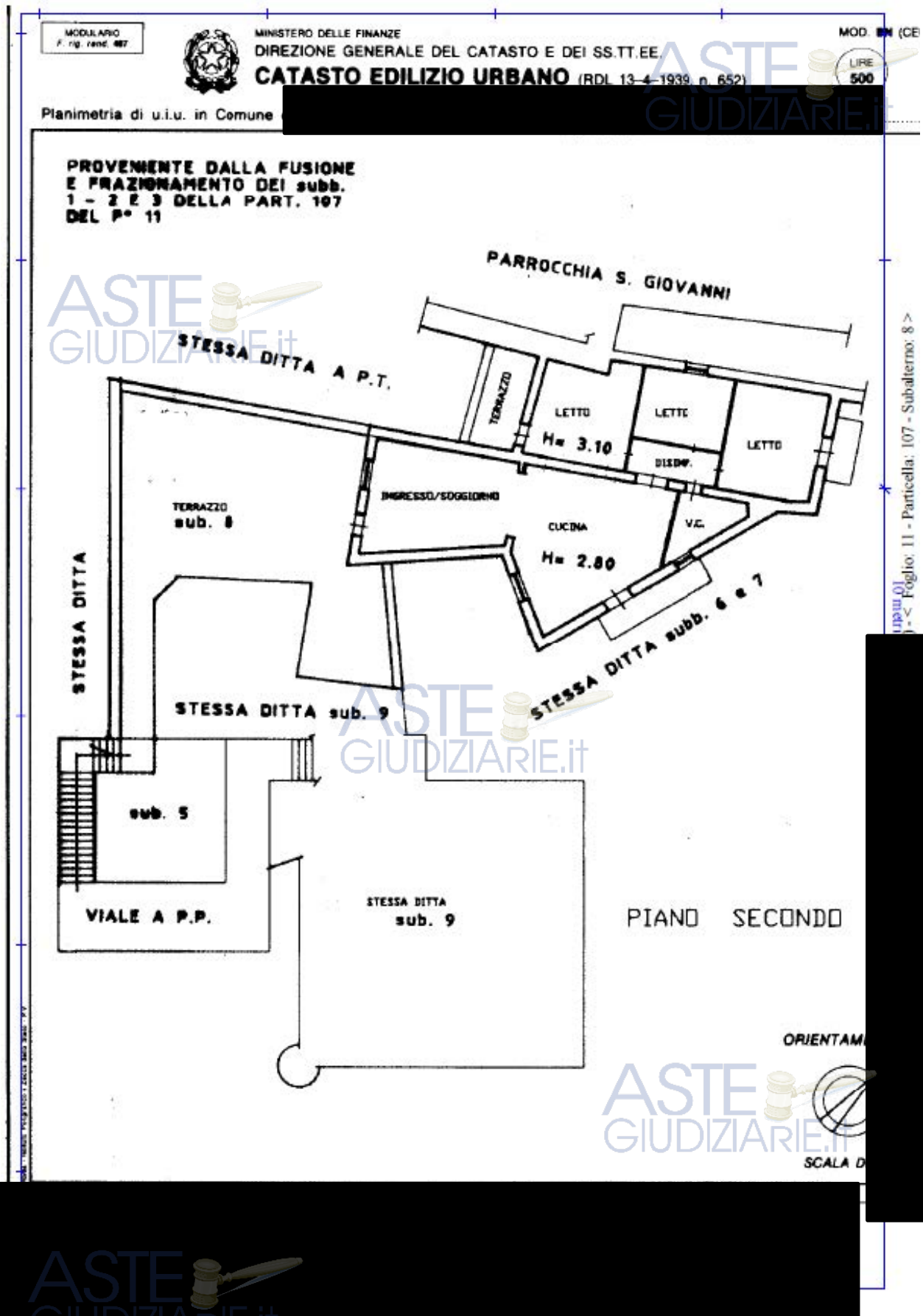
ASTE GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3 fg. 11 p.IIa 107 sub 7 Piano Primo



LOTTO 4 fg. 11 p.la 107 sub 8 Piano secondo



Consistenza

foglio	p.lla	sub	piano	categoria	classe	consistenza	rendita
11	107	5	PT – 1P	A/2	1	6,5 vani	€ 386,05
11	107	6	1P	A/2	1	4 vani	€ 237,57
11	107	7	1P	A/2	1	2,5 vani	€ 148,48
11	107	8	2P	A/2	1	5 vani	€ 296,96

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima: *Nota: N.R. = non residenziale*

Fgl.	P.lla	Sub	Superfici [mq]		Coeff. Di ragguglio	Superfici raggugliate [mq]
			residenziale	N. R.		
LOTTO 1						
11	107	5	168,30		100%	168,30
Locali di sgombero Non collegati ai vani principali				97,40	20%	19,48
Androne, scala e ballatoio				98,67	50%	49,34
Cortile				25	10%	2,50
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%				11,70	2%	0,23
Patio				25,20	35%	8,82
Superficie totale						199,36 mq
LOTTO 2						
11	107	6	99,80		100%	99,80
Cortile				25,00	10%	2,50
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%				45,45	2%	0,90
Superficie totale						103,20 mq
LOTTO 3						
11	107	7	58,50		100%	58,50
Cortile				25,00	10%	2,50
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%				35,90	2%	0,72
Superficie totale						61,72 mq
LOTTO 4						
11	107	8	160,85		100%	160,85
Cortile				25,00	10%	2,50
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%				87,10	2%	1,742
Balcone scoperto				11,35	25%	2,84
Balcone coperto				8,70	25%	2,17
Scala				11,90	50%	5,95
Superficie totale						176,05 mq



QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**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.
 -
- **Identificazione catastale**

La situazione degli atti catastali informatizzati al 25 gennaio 2022, risultanti da visura catastale attuale sono di seguito riportati:

Visura catastale attuale per immobile N.C.E.U di OMISSIS fg. 11 p.lla 107 alla Piazza San Giovanni n. 19

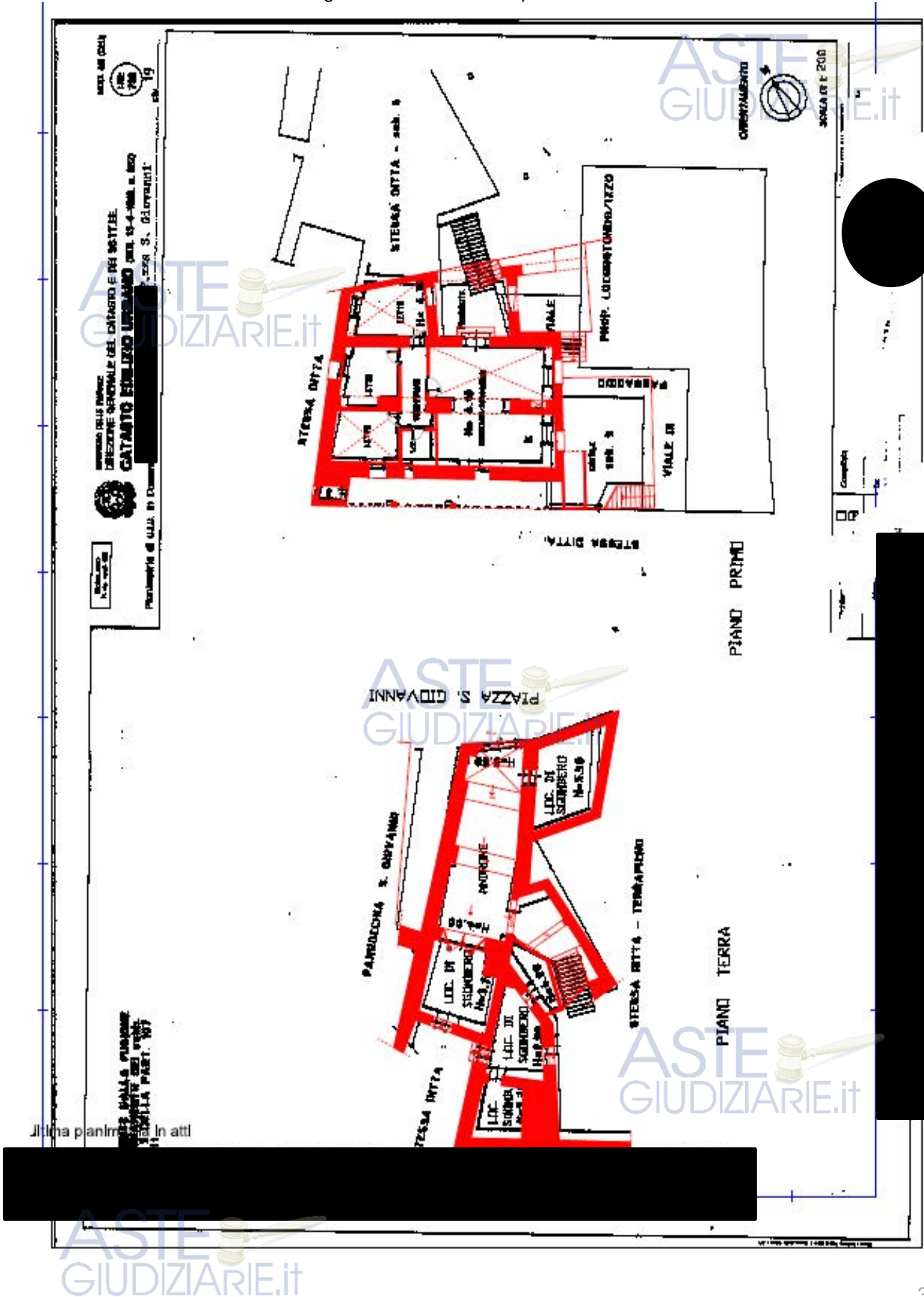
- **sub 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq. 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,
- **sub 6**: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,

Rispondenza formale dei dati catastali

Successione 28 settembre 2018 nn. 669/9990/2018	Atto di pignoramento 12.04.2021 notificato:14/19/21.04.2021 DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 10.05.2021	Risultanze catastali attuali 15 gennaio 2022
<p>OMISSIS Piazza San Giovanni n. 19 Foglio. 11 p.lla 107:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq. 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05, - sub 6: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57, - sub 7: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88, - sub 8: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96. 	<p>OMISSIS e Picilli Piazza San Giovanni n. 19 Foglio. 11 p.lla 107:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq. 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05, - sub 6: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57, - sub 7: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88, - sub 8: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96. 	<p>OMISSIS Piazza San Giovanni n. 19 Foglio. 11 p.lla 107:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq. 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05, - sub 6: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57, - sub 7: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88, - sub 8: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.



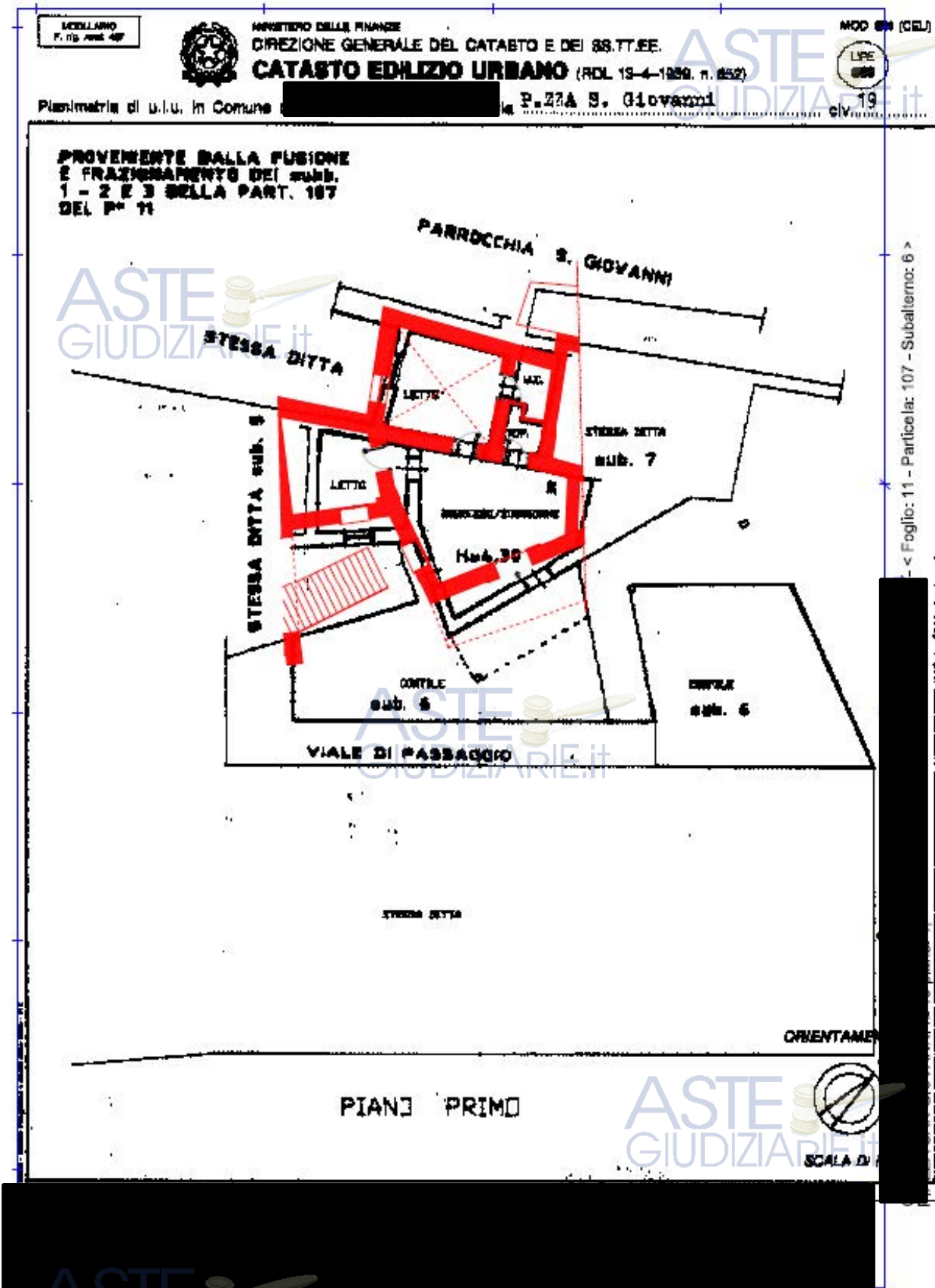
LOTTO 1 fg. 11 p.la 107 sub 5 Piano Terra e Primo
 SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE, e PLANIMETRIA RILEVATA
 Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale al 25.01.2022.



LOTTO 2 fg. 11 p.la 107 sub 6 Piano Primo

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE, e PLANIMETRIA RILEVATA

Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale al 25.01.2022.

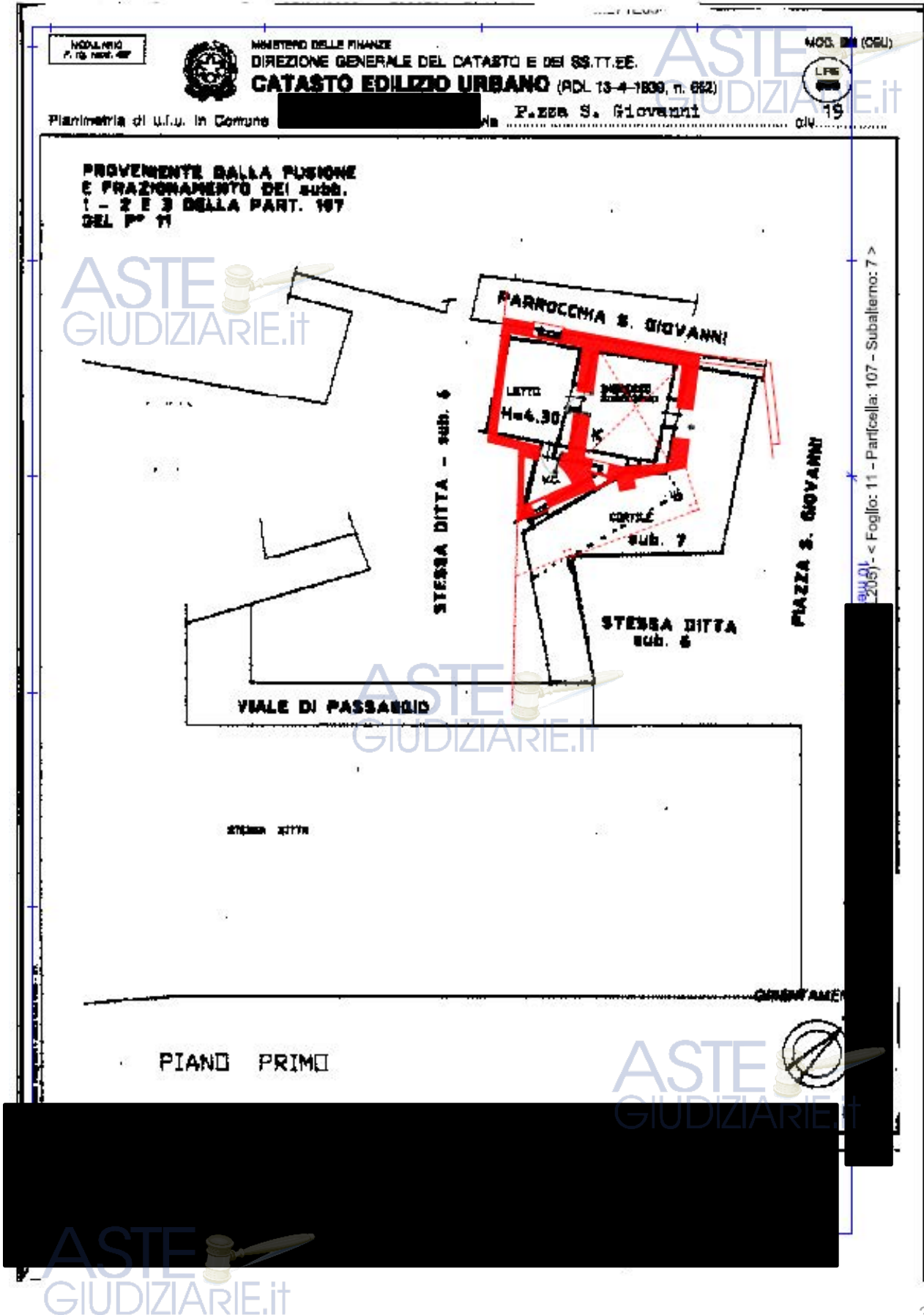


ASTE GIUDIZIARIE.it

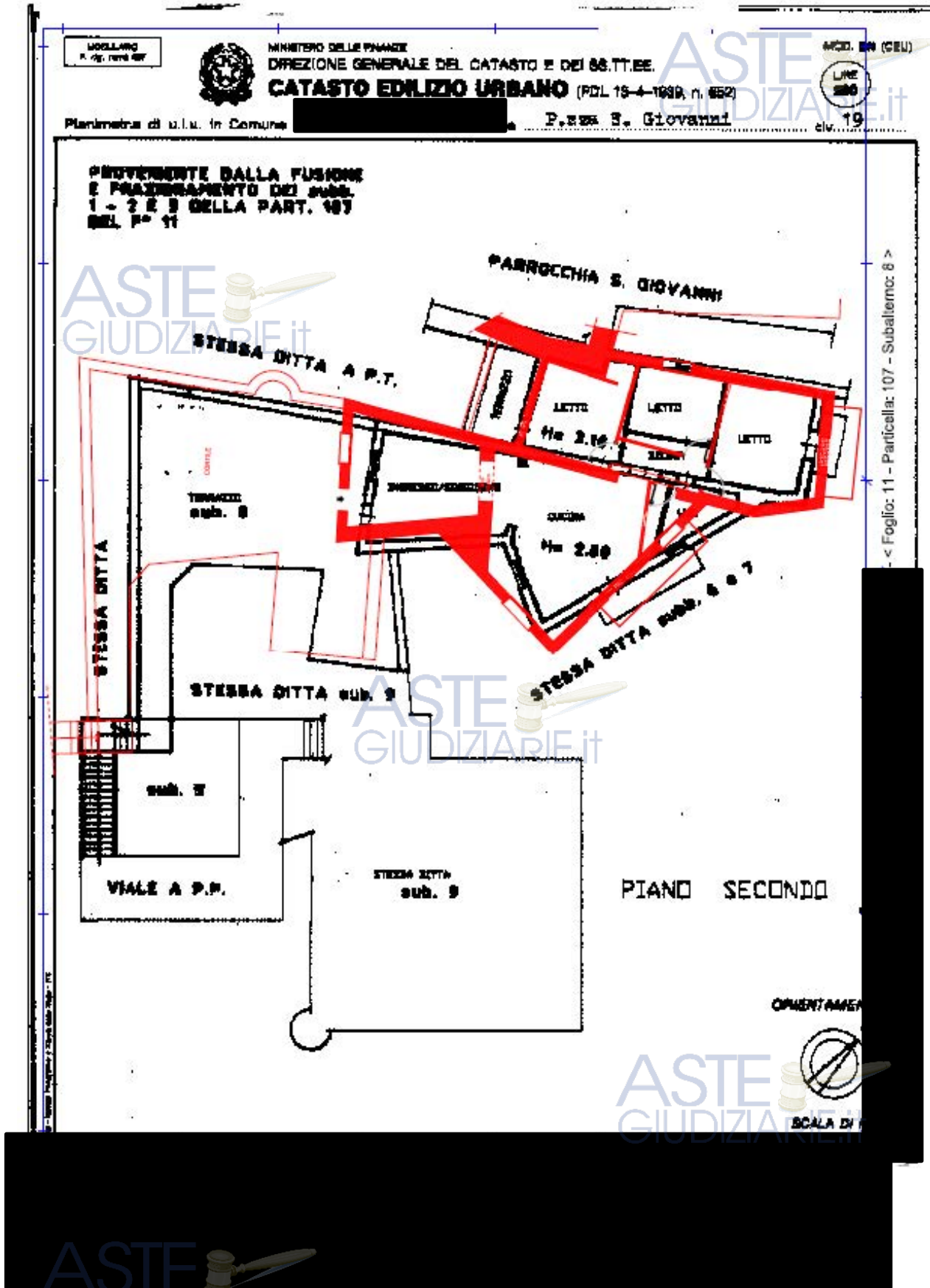
ASTE GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3 fg. 11 p.la 107 sub 7 Piano Primo
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE, e PLANIMETRIA RILEVATA
Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale al 25.01.2022.



LOTTO 4 fg. 11 p.la 107 sub 8 Piano secondo
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE, e PLANIMETRIA RILEVATA
Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale al 25.01.2022.



ASTE GIUDIZIARIE.it



STRALCIO VISURE
LOTTO 1

fg. 11 p.la 107 sub 5 Piano Terra e Primo



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022



Dati della richiesta	
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 11 Particella: 107 Sub.: 5

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/6
2		(1) Proprieta' per 1/6
3		(1) Proprieta' per 1/6
4		(1) Proprieta' per 1/6
5		(1) Proprieta' per 1/6
6		(1) Proprieta' per 1/6

Unita immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	5			A/2	1	6,5 vani	Totale: 210 m² Totale escluse aree scoperte** : 196 m²	Euro 386,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L205 - Sezione - Foglio 11 - Particella 107

Situazione dell'unita immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	Urbana	11	107	5			A/2	1	6,5 vani	Euro 386,05 L. 747.500	CLASSAMENTO del 28/07/1995 in atti del 27/07/1999 (n. 3117/B.2/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: T-1;									
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.41.10 Segue

Visura n.: T82433 Pag: 2

Situazione dell'unita immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	5								VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 FRAZ. FUS. (n. 3117/B/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		
Annotazioni		da verificare										

Situazione degli intestati dal 29/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
2	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
3	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
4	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
5	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
6	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/6
DATI		Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA										

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' fino al 27/01/1984
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 Registrazione: FRAZ.FUS. (n. 3117/B/1995)										

Situazione degli intestati dal 27/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	5								(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/01/2013
DATI		ASERTA Registrazione: Sede: IST CC 13155812 RETT.										

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3



LOTTO 2

fg. 11 p.IIa 107 sub 6 Piano Primo



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.44.57 Segue

Visura n.: T82892 Pag: 1



Dati della richiesta	[REDACTED]
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 11 Particella: 107 Sub.: 6

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
5	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
6	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	6			A/2	1	4 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte*: 174 m ²	Euro 237,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L305 - Sezione - Foglio 11 - Particella 107

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	6			A/2	1	4 vani		Euro 237,57 L. 460.000	CLASSAMENTO del 28/07/1995 in atti dal 27/07/1999 (n. 3117/B.2/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.44.57 Segue

Visura n.: T82892 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	11	107	6								VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 FRAZ. FUS. (n. 3117/B/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		
Annotazioni		da verificare										

Situazione degli intestati dal 29/01/2013

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/6
2	(1) Proprieta' per 1/6
3	(1) Proprieta' per 1/6
4	(1) Proprieta' per 1/6
5	(1) Proprieta' per 1/6
6	(1) Proprieta' per 1/6
DATI	Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 27/01/1984
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 Registrazione: FRAZ.FUS. (n. 3117/B/1995)

Situazione degli intestati dal 27/01/1984

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/01/2013
DATI	Registrazione: Sede: IST CC 13155812 RETT.

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3



LOTTO 3

fg. 11 p.la 107 sub 7 Piano Primo



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022



Data: 15/01/2022 - Ora: 16.46.46 Segue

Visura n.: T83096 Pag: 1

Dati della richiesta	Com. [REDACTED]
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 11 Particella: 107 Sub.: 7

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
5	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
6	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	11	107	7			A/2	1	2,5 vani	Totale: 65 m² Totale escluse aree scoperte** : 59 m²	Euro 148,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L205 - Sezione - Foglio 11 - Particella 107

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	11	107	7			A/2	1	2,5 vani		Euro 148,48 L. 287.500	CLASSAMENTO del 28/07/1995 in atti dal 27/07/1999 (n. 3117/B.2/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.46.46 Segue

Visura n.: T83096 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	11	107	7								VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 FRAZ. FUS. (n. 3117/B/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		
Annotazioni		da verificare										

Situazione degli intestati dal 29/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
DATI		Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA										

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 Registrazione: FRAZ.FUS. (n. 3117/B/1995)										

Situazione degli intestati dal 27/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
DATI		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 25/01/2013 TA Registrazione: Sede: IST CC 13155812 RETT.										

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3

LOTTO 4

fg. 11 p.IIa 107 sub 8 Piano secondo



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.47.44 Segue

Visura n.: T83177 Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dati della richiesta	Comune di [REDACTED]
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 11 Particella: 107 Sub.: 8

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
5	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
6	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	107	8			A/2	1	5 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte*: 168 m ²	Euro 296,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 2;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L205 - Sezione - Foglio 11 - Particella 107

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	107	8			A/2	1	5 vani		Euro 296,96 L. 575.000	CLASSAMENTO del 28/07/1995 in atti dal 27/07/1999 (n. 3117/B.2/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 2;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2022

Data: 15/01/2022 - Ora: 16.47.44 Segue

Visura n.: T83177 Pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	107	8								VARIAZIONE del 28/07/1995 in atti dal 28/07/1995 FRAZ. FUS. (n. 3117/B/1995)
Indirizzo		PIAZZA SAN GIOVANNI n. 19 piano: 2;										
Notifica		-		Partita		1000205		Mod.58		-		
Annotazioni		da verificare										

Situazione degli intestati dal 29/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6
DATI) Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Situazione degli intestati dal 28/07/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 27/01/1984
DATI			

Situazione degli intestati dal 27/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 29/01/2013
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 27/01/1984 protocollo n. CE01976/1 in atti dal 26/09/2014 Sede: CASERTA Registrazione: Sede: IST CC 13155812 RETT. ANAGRAFICA (n. 13251.1/2014)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 1
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 2
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3
- foglio 11 particella 107 subaltemo 3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Difformità della situazione reale rispetto a quella catastale**

Non si registrano variazioni essenziali dei dati identificativi successive alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Gli immobili staggiti non presentano rilevanti irregolarità.

QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

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.E. (o C.T.) del Comune di al foglio, p.lla (ex p.la 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.

Si procede alla descrizione sintetica dei 4 LOTTI per unità immobiliare come indicato dal G.E.

Prospetto sintetico

Diritti pignorati	Proprietà in quota di 1/6
Diritti reali	Proprietà in quota di 1/6
LOTTO 1	
Unità immobiliare (Fgl. 11 p.la 107 sub 5)	Unità poste su diversi livelli non sovrapposte: <ul style="list-style-type: none"> • Pianta piano terra: la pianta, di forma allungata, presenta un androne con volta superiore che conduce ad un primo locale di sgombero, adiacente alla chiesa e che porta al giardino sul retro; la rampa di scala a sinistra dell'androne porta poi ad altri due locali di sgombero. • Pianta piano primo: L'unità in esame è composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico collegate da un disimpegno.
Confini	Il piano terra confina nell'insieme a nord est con Piazza San Giovanni, ad est e sud con proprietà degli stessi coeredi e ad ovest con la parrocchia San Giovanni. Il piano primo confina a nord con il sub 6, ad est con un viale di passaggio e a sud ed ovest con proprietà degli stessi coeredi.

Prezzo Base	Il valore stimato dell'immobile è pari a <u>Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)</u> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per la certificazione degli impianti e APE e per regolarizzare la modesta difformità riscontrata.
LOTTO 2	
Unità immobiliare (Fgl. 11 p.Ila 107 sub 6)	Unità posta su unico livello: <ul style="list-style-type: none"> Pianta piano primo l'accesso avviene dal cortile esclusivo ed è composto da soggiorno – cucina, due camere da letto, un locale igienico ed un ripostiglio
Confini	Confina nell'insieme a nord con sub 7, ad est con viale di passaggio, a sud con proprietà degli stessi coeredi, e ad ovest con la parrocchia San Giovanni.
Prezzo Base	Il valore stimato dell'immobile è pari a <u>Euro 61.700,00 (sessantunomilasettecento/00)</u> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per la certificazione degli impianti e APE
LOTTO 3	
Unità immobiliare (Fgl. 11 p.Ila 107 sub 7)	Unità posta su unico livello: <ul style="list-style-type: none"> Pianta piano primo l'accesso avviene sempre da un cortile esclusivo è composto da soggiorno – cucina, una camera da letto ed un locale igienico.
Confini	Confina nell'insieme a nord con Piazza San Giovanni, ad est con viale di passaggio, a sud con il sub 6 e ad ovest con la parrocchia San Giovanni.
Prezzo Base	Il valore stimato dell'immobile è pari a <u>Euro 54.900,00 (cinquantaquattromilasettecento/00)</u> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per la certificazione degli impianti e APE
LOTTO 4	
Unità immobiliare (Fgl. 11 p.Ila 107 sub 8)	Unità posta su unico livello: <ul style="list-style-type: none"> Pianta al piano secondo: a destinazione residenziale, composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico. Ad essa si accede a mezzo di scala esterna, scoperta, di proprietà esclusiva.
Confini	Confina nell'insieme a nord con Piazza San Giovanni, ad est con sub 6 e 7, a sud con viale di passaggio e sub 5 ed infine ad ovest con la parrocchia San Giovanni.
Prezzo Base	Il valore stimato dell'immobile è pari a <u>Euro 107.300,00 (centosettetrecento/00)</u> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per la certificazione degli impianti e APE
Conformità Urbanistica	Come da certificato rilasciato dal Comune di Tora e Piccilli a firma dell'Arch. XXXXXX XXXXX, Responsabile pro-tempore dell'Ufficio Tecnicoche <ul style="list-style-type: none"> non risultano pratiche edilizie riferite all'immobile identificato in



	<p>Catasto Fabbricati al Foglio n. 11 Particella n. 107 Sub 5/6/7/8 di proprietà degli Eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx / xxxxxxxxxxxx;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ricade in zona omogenea "A" Centro Storico • che non vi sono decreti di occupazione e/o di esproprio e i beni in oggetto non sono gravati da censo livello; <p>Per il cespite pignorato non risulta ordine di demolizione</p>
--	--

QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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



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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4. Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5. Situazioni di comproprietà.

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

6. Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Ricostruzione passaggi di proprietà - provenienza

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che la consistenza immobiliare oggetto di procedura esecutiva è pervenuto attraverso successione di morte **in quota pari ad 1/6 agli eredi**

1. OMISSIS (cf OMISSIS) XX XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX; **(ESECUTATO)**
2. OMISSIS (cf OMISSIS) XX XXXXX
XXXXXXXXXX;
3. OMISSIS (cf OMISSIS) XX XXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; **(ESECUTATO)**
4. OMISSIS (cf OMISSIS) XX XXXXX
XXXXXXXXXXXX; **(ESECUTATO)**
5. OMISSIS (cf OMISSIS) XX
6. OMISSIS (C.F. OMISSIS), XX
XXXXXXXXXX

La consistenza immobiliare pignorata di Tora e Piccilli alla Piazza San Giovanni n. 19 censiti al Foglio. 11 p.IIIa

107:

- **sub 5:** Piano terra e Piano Primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq. 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,
- **sub 6:** Piano Primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,
- **sub 7:** Piano Primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,
- **sub 8:** Piano Secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantanove), con r.c. euro 296,96.

La data di trascrizione del pignoramento in oggetto è del 10 maggio 2021, per questo motivo la sottoscritta è risalita, attraverso vari passaggi presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data di al ventennio antecedente alla data indicata. Come emerso dagli atti in mio possesso la consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, deriva da:

- Il sig. xxxxxxxxxxxx acquista dal fattone OMISSIS xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietario per 1/1 fino al 29/01/2013
- Proprietà per la quota di 1/6, in virtù della successione del de cuius OMISSIS, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (codice fiscale OMISSIS) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'eredità devoluta ai nipoti attraverso 2 testamenti pubblici a rogito del Notaio Roberto Labate del 27/11/2007 registrato a Sora il 28/04/2014 al n. 1285 serie 1t e testamento del 20/07/2007, registrato a Sora il 04/04/2013 al n.1280 serie 1t, ai germani OMISSIS a attraverso successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Sessa Aurunca in data 28 settembre 2018 al n. 669/9990/18 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 28 marzo 2019 ai nn. 16258/13036, ove risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta Santa Maria Capua Vetere in data 11 agosto 2017 ai nn. 27546/21110, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cassino del 30 maggio 2017 repertorio n. 780/2017.

Si precisa, come da certificato di matrimonio nelle annotazioni, che:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS il 28 febbraio 1981 senza alcuna annotazione a margine
- OMISSIS C.F. OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 2 ottobre 1986 con annotazione a margine *atto in data 11/09/2017 del notaio Luca Fabozzo del collegio notarile di S.M. Capua Vetere i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni*
- OMISSIS C.F. OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 15 maggio 1986 senza alcuna annotazione a margine

Non ricorrono le ipotesi particolari 3, 4, 5 e 6.

QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

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

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

nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto,

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

in secondo luogo ed in via subordinata,

- verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata,

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, la sottoscritta effettuava le dovute richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS, nonchè la richiesta di rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica con indicazione dei vincoli.

Leggittimità' Urbanistica

Come da Certificato rilasciato dall'architetto OMISSIS, Responsabile pro-tempore dell'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS (CE), i beni ricadono in zona omogea "A" centro Storico.

Leggittimità' Edilizia

Alla luce delle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS è emerso che i cespiti oggetto di pignoramento sono stati realizzati in epoca remota privi di un eventuale titolo abilitativo in quanto il PRG è stato approvato dopo con Decreto e data di approvazione 11346/1990. Per cui è stato relaizzato antecedente allo stesso.

I cespiti si presentano in condizioni di degrade e privi di attestazione energetica APE il cui costo è € 700,00

e certificazione ai sensi della legge 37/08 reativa agli impianti di € 400,00.

CDU



CERTIFICATO n.15 del Registro.
Risc. Prot. N. 4201 del 19/08/2022



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la domanda, presentata in data 19/08/2022 n. 4201 dall'Arch. Simona Sisti con studio in Casagjove (CE) alla Via Case Sparse n.27/B, diretta ad ottenere il certificato di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001, in qualità di CTU nella causa RGE n. 95/2021 del Tribunale di S.M. Capua Vetere (CE), relativamente alle area ubicata in questo Comune e distinta al catasto al foglio 11 p.IIa 107;

VISTA la perimetrazione del parco Regionale di Roccamonfina Foce del Garigliano;
VISTO il D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 (T.U. sull'edilizia) – art. 30 comma 2°;
Assunte le debite informazioni ed esaminati gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

come da piano regolatore generale adottato dal C.C. con atto n.121 del 15/11/1986 ed approvato all'Amministrazione provinciale di Caserta con Decreto n. 533 del 16/06/1989:

A) Che l'area distinta in catasto di questo Comune al foglio 11 p.IIa 107 ricade nell'ambito della zona "A" Centro Storico di Particolare Interesse Ambientale, con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq:-----
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq:-----
- Superficie minima del lotto: mq-----
- Indice di copertura mq/mq:-----
- Altezza mt-----
- Numero di piani: n.-----
- Lunghezza del prospetto-----
- Distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza: mt-----
- Distacco minimo dagli edifici in assoluto: mt-----
- Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza: mt-----
- Distacco minimo dai confini in assoluto: mt-----

Ai fini di quanto stabilito dalla legge 21 Novembre 2000, n° 353, si precisa che la suddetta particella non ricade in area percorsa da incendi nel corso degli ultimi quindici anni, mentre la stessa risulta gravata dal vincolo del PARCO REGIONALE ROCCAMONFINA-FOCE GARIGLIANO istituito con Delibera di Giunta Regionale della Campania n°1406 del 12.04.2002, e ricade nella zona "C".

Il presente certificato viene rilasciato per gli usi consentiti, avente validità mesi dodici dal rilascio.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA



(firma autografa omissa ai sensi dell'art.3 del D.lgs n. 39/93)

Comune di Tora e Piccilli (CE) Prot. n. 0004203 del 19-08-2022

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art.15 comma 1 L. n. 183 del 12/11/2011)

Pagina 1

Per i requisiti tecnici si rimanda all'allegato PRG

QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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.).

Gli immobili risultano disabitati anche perchè le condizioni in cui versano risultano precarie.

QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di

natura condominiale;

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** si evidenzia che:

- a) non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, i
- b) non pendono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorato;
- c) non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, ai fini di quanto stabilito dalla legge 21 Novembre 2000, n° 353, si precisa che la suddetta particella non ricade in area percorsa da incendi nel corso degli ultimi quindici anni, mentre la stessa risulta gravata dal vincolo del PARCO REGIONALE ROCCAMONFINA-FOCE GARIGLIANO istituito con Delibera di Giunta Regionale della Campania n°1406 del 12.04.2002, e ricade nella zona "C".;
- e) il compendio staggito non fa parte di condominio;
- f) non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato

In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita (SEZIONE B) a cura e spese della procedura, si evidenzia che è presente:

- a) Non risultano particolari difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio
- b) Non risultano particolari difformità catastali

QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

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

La consistenza immobiliare pignorata non ricade su suolo demaniale e non esistono diritti demaniali di tipo patrimoniale.

QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense

vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.


Sulla base delle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania e del Comune di Tora e Picilli, la sottoscritta ha constatato che il bene pignorato non risulta gravato da ne censo, livello e né uso civico.

Per questo motivo, visti gli atti d'ufficio ed, in particolare, il Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 14 maggio 1938, relativo al Comune di OMISSIS, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 11 particella 107, per questo motivo risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico (non esistente)**.

Il bene staggito risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico (non esistente)**.

CERTIFICATO RILASCIATO DALLA REGIONE CAMPANIA UFFICIO USI CIVICI

REGIONE CAMPANIA
Prot. 2022_0146154 del 07/04/2022 10.33
Mod. 0001/0001
Classifica: 11.01.01 - Categoria: 8 del 2000


REGIONE CAMPANIA

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le
Politiche Agricole, Alimentari e Forestali
L.D.D. - Ambiente, Foreste e Clima
(S.O. 07.18)

All'Arch. Simona Sisti
Via Case Sparse, 27/33
81022 Casagiove (CE)
p.e.c.: simona.sisti@archiworldpes.it

Oggetto: Comune di Tora e Picilli (CE) – Richiesta comunicazione/inizio circa l'esistenza o meno di usi civici su un terreno distinto in catasto al Foglio 11, Particella 107.

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 14/03/2022, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 95/2021 R.G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, al Prot. della Regione Campania 2022.0146154 del 17/03/2022, si comunica che nel Decreto del R° Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 14/05/1938, relativo al Comune di [REDACTED] si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 11 per cui il terreno di che trattasi ossia Foglio 11, Particella 107 non risulta gravato da usi civici.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

IL DIRIGENTE
[REDACTED]

Unità Operativa Dirigenziale - Ambiente, Foreste e Clima (S.O.07.18) - Tel. 081/7366660 - 7367662 - 7368833
Sede: [REDACTED]

QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

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:

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

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.



QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

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:

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra



individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

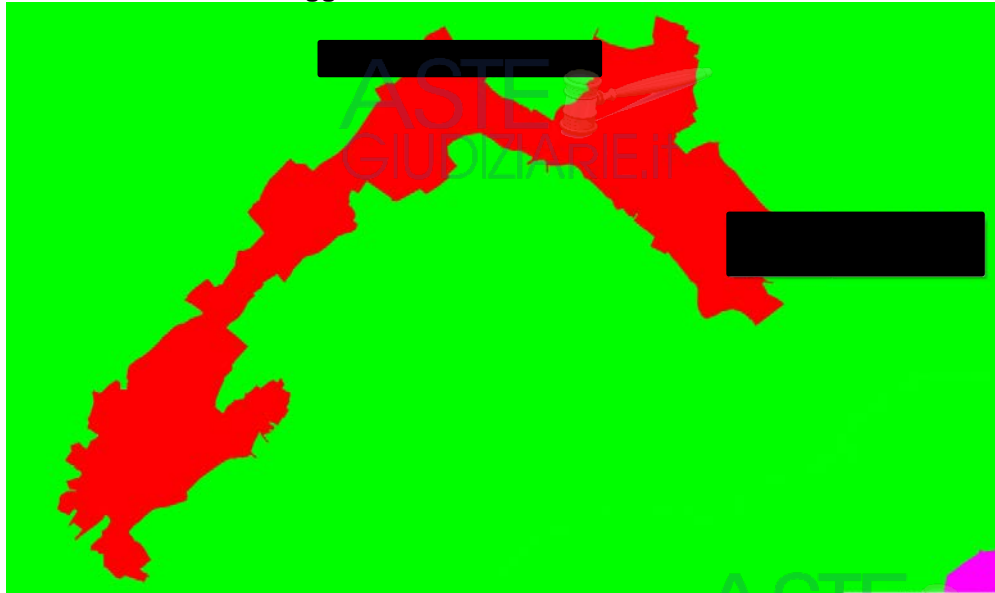
Bisogna innanzitutto sottolineare che si definisce "Valore di Mercato" l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Calcoliamo in primo luogo il valore – definito nominale - secondo l'OMI con la formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{superficie commerciale} \times \text{quotazione al mq} \times \text{coefficienti di merito}$$

In secondo luogo stabiliremo il più probabile valore di mercato in base a quanto desunto dalle agenzie immobiliari. Una volta effettuata la media tra questi due valori, moltiplicheremo il valore per i coefficienti correttivi che particolarizzano l'immobile.

L'immobile oggetto di valutazione si trova in zona OMI B3



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: OMISSIS



Fascia/zona: Centrale/ OMISSIS

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L

Per quanto riguarda la quotazione del patrimonio edilizio ad indirizzo residenziale abbiamo:

Valori O.M.I. al mq min € 450 max € 650,00

Valore normale unitario = 550 €/mq

Determinazione del valore nominale

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove

- *Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;
- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:
- $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$
- i valori di k1 e k2 sono dati dalle seguenti tabelle:



<u>Superficie</u>	<u>K1</u>	<u>Piano</u>	<u>K2</u>
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8
		piano attico	1

Valore OMI

foglio	p.IIa	sub	Superficie commerciale	Destinazione	K	Valore Normale [€]	
						Unitario	totale
11	107	5	199,36	Abitazione + cortile + locali di sgombero+patio	0.2	490,00	97.686,40
11	107	6	103,20	Abitazione + cortile	0.425	535,00	55.212,00
11	107	7	61,72	Abitazione + cortile	0.5	550,00	33.946,00
11	107	8	176,05	Abitazione + cortile + balconi	0.6	570,00	100.348,50

Per quanto riguarda le agenzie immobiliari, una ricerca condotta in quelle presenti in rete (immobiliare.it, Idealista, homepal ecc.) conduce ad un valore medio alla vendita pari a 930,00 €/mq, che ci fa ottenere un valore pari a:

foglio	p.IIa	sub	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Valore A.I. [€]	
					Unitario	totale
11	107	5	199,36	Abitazione + cortile + locali di sgombero+patio	930,00	185.404,80
11	107	6	103,20	Abitazione + cortile	930,00	95.976,00
11	107	7	61,72	Abitazione + cortile	930,00	57.399,60
11	107	8	176,05	Abitazione + cortile + balconi	930,00	163.726,50

foglio	p.IIa	sub	Valore normale [€]	Valore A.I. [€]	Valore mediato [€]
11	107	5	97.686,40	185.404,80	141.545,60
11	107	6	55.212,00	95.976,00	75.594,00
11	107	7	33.946,00	57.399,60	62.645,80
11	107	8	100.348,50	163.726,50	132.037,50

Per l'applicazione del Borsino Immobiliare, avendo già calcolato la superficie commerciale ragguagliata, calcoleremo il valore di mercato dell'immobile nella sua totalità, assumendo come valore unitario la media tra

i due valori sopra indicati. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

PUNTI DI MERITO

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	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
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 36 a 50 anni	0,80



oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
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
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per gli immobili in parola, la scrivente ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

LOTTO 1 Foglio 11 p.la 107 sub 5

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25



MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,97

LOTTO 2 Foglio 11 p.la 107 sub 6

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE AMBIENTALI	Zona Centrale	1,40
	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre I 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,975

LOTTO 3 Foglio 11 p.la 107 sub 7

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE AMBIENTALI	Zona Centrale	1,40
	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,05

LOTTO 4 Foglio 11 p.la 107 sub 8

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	Oltre i 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,965

Immobile Fgl.11 p.IIa 107	Valore mediato [€]	Coefficiente correttivo	Valore [€]	Decurtazione 15%*
5	141.545,60	0,97	137.299,232	114.000,00
6	75.594,00	0,975	72.604,15	61.700,00
7	62.645,80	1,05	65.778,09	54.900,00
8	132.037,50	0,965	127.416,19	111.023,17

Si terrà conto delle difformità catastali riscontrate al sub 5, aperture vano porta e superfetazione (realizzazione ripostiglio esterno) il cui aggiornamento prevede un costo comprensivo di istanza al Comune e al Catasto pari a 2.000,00 € oltre alla mancanza di certificazione ai sensi della 37/08 e dell'attestazione APE per ogni lotto.

LOTTO 1

Fgl.11 p.IIa 107 sub 5

Aggiornamento Catastale +Istanza al Comune	€ 2.000,00
Certificazione ai sensi 37/08	€ 400,00
APE	€ 700,00
TOTALE	€ 3.100,00

Per cui valore di mercato del bene è:

LOTTO 1

€ 137.299,232 - € 3.100,00 = € 134.199,232

Va inoltre applicato una ulteriore **decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € 134.199,232 x 0,85 = €114.069,35 approssimabile **€114.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

LOTTO 2

Certificazione ai sensi 37/08	€ 400,00
-------------------------------	----------

APE	€ 700,00
TOTALE	€ 1.100,00

Per cui valore di mercato del bene è:

LOTTO 2

Fgl.11 p.IIa 107 sub 6

€ 73.704,15 - € 1.100,00 = € 72.604,15

Va inoltre applicato una ulteriore **decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € 72.604,15 x 0,85 = **€61.713,53** approssimabile **€61.700,00**

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 61.700,00 (sessantunomilasettecento/00)

LOTTO 3

Certificazione ai sensi 37/08	€ 400,00
APE	€ 700,00
TOTALE	€ 1.100,00

Per cui valore di mercato del bene è:

LOTTO 3

Fgl.11 p.IIa 107 sub 7

€ 65.778,09 - € 1.100,00 = € 64.678,09

Va inoltre applicato una ulteriore **decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € 64.678,09 x 0,85 = **€54.976,34** approssimabile **€54.900,00**

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 54.900,00 (cinquantaquattronovecento/00)

LOTTO 4

Certificazione ai sensi 37/08	€ 400,00
APE	€ 700,00
TOTALE	€ 1.100,00

Per cui valore di mercato del bene è:

LOTTO 4

Fgl.11 p.IIa 107 sub 8

€ 127.416,18 - € 1.100,00 = € 126.316,19

Va inoltre applicato una ulteriore **decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € 126.316,19 x 0,85 = **€107.368,76** approssimabile **€107.300,00**

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 107.300,00 (centosettetrecento/00)

QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Nel caso in esame la consistenza immobiliare risulta intestata a 6 comproprietari eredi del de cuius OMISSIS:

4 figli:

- OMISSIS (cf OMISSIS) XX;
(ESECUTATO)
- OMISSIS (cf OMISSIS) XX;
(ESECUTATO)
- OMISSIS (cf OMISSIS) XX;
(ESECUTATO)
- OMISSIS (cf OMISSIS) XX

e 2 nipoti:

- OMISSIS (cf OMISSIS) XX
- OMISSIS (C.F. OMISSIS), XX

In risposta a quanto richiesto al quesito 13, la sottoscritta precisa che dei 6 comproprietari soltanto 3 sono coinvolti nella procedura esecutiva motivo per cui oltre alla materiale impossibilità di separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota fa sì che lo stesso nn sia comodamente divisibile.

QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

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 diseparazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio

La scrivente ha acquisito, presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile, certificato di residenza storico e atto di



matrimonio, pertanto:

Il signor OMISSIS ha avuto i seguenti movimenti:



Comune di [REDACTED]
Provincia di Caserta



CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica che



[REDACTED]

ha avuto i seguenti movimenti:



dal 26-02-1986 09-01-2007

dal 26-02-1986 fino al 09-01-2007

dal 09-01-2007

Rilasciato con modalità: Esente
Uso: PROCESSUALE - art. 18 DPR 30.5.2002, 115 e Circ. AE 14.8.2002, 70/E
Diritti n.reg.: 224
Importo: € 0,52

Ora 15:57 24-01-2022

L'Ufficiale delegato
[REDACTED]



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



La signora OMISSIS ha avuto i seguenti movimenti:



IL SINDACO

In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA

Che



HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Isritto in APR per immigrazione (da comune non subentrato) in data

Primo indirizz

Dal 17-03-2003 in



, 02/02/2022

L'Ufficiale di Anagrafe

Rilasciata ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



Il signor OMISSIS ha avuto i seguenti movimenti:




CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica che

ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrato	dal 26-06-1993	
Domicili nel Comune:	dal 26-06-1993	fino al 19-04-2001
	dal 20-04-2001	fino al 04-12-2014
	dal 05-12-2014	a tutt'oggi

Rilasciato con modalità: Carta resa legale
 Uso: C.T.U. nominato dal Tribunale o dal P.M.; CURATORE FALLIMENTARE - art.16, tab. all.B - DPR 642/1972
 Diritti n.reg.: 532

Ora 13:04 29-01-2022

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

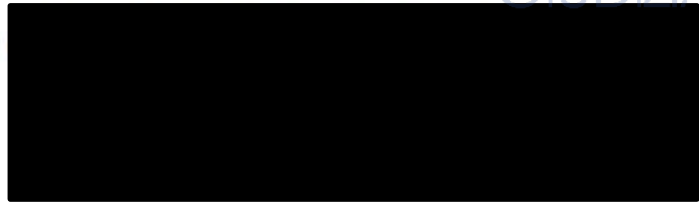
Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune di Paese - Protocollo 0002352 del 29-01-2022



Come estratto di matrimonio

- OMISSIS C.F. OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 2 ottobre 1986 con annotazione a margine *atto in data 11/09/2017 del notaio Luca Fabozzo del collegio notarile di S.M. Capua Vetere i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni*



ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

ESTRATTO PER RIASSUNTO

ATTO DI MATRIMONIO

DI

[Redacted Name]

[Redacted Name]

E

[Redacted Name]

[Redacted Name]

ANNOTAZIONI

Con atto in data 11/09/2017 del notaio Luca Fabozzo del collegio notarile di S.M. Capua Vetere i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni Caserta li 14/09/2017

Firmato l'Ufficiale dello Stato Civile

Sant'Arpino li 15/09/2017

Estratto dal registro degli atti di Matrimonio anno 1986

N.35 Parte II Serie B

Dal Registro degli Atti di Matrimonio suddetto, risulta che il giorno **DUE** del mese di **OTTOBRE**

Anno **1986** contrassegno matrimonio

In -----**CASERTA**

Sig.----- [Redacted]
nato in----- [Redacted]

residente in----**SANT'ARPINO**

di professione---**COMMERCIANTE**

cittadino-----**ITALIANO**

E
Sig.ra ----- [Redacted]

nata in----- [Redacted]

residente in ----**AFRAGOLA**

di professione ----**CASALINGA**

cittadina -----**ITALIANA**

Il Matrimonio fu celebrato nella **CASA COMUNALE IN CASERTA**

Rilasciato per estratto in riassunto dell'originale a norma del RR.DD 25 Agosto 1932 n. 1101 e 22 dicembre 1932 n.

1696 in carta iberata per uso consentito dalla legge.

Sant'Arpino li _____

L'Ufficiale d'Anagrafe e dello Stato Civile

[Redacted Signature]



- OMISSIS C.F. OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS il 15 maggio 1986 senza alcuna annotazione a margine

Protocollo ANPR: 76566566



Certificato Anagrafico di matrimonio



L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



E



nato



Risultano aver contratto matrimonio il 15/05/1986 a (ASSENTE).

Atto N. 10 parte 2 serie B - anno 1954 - Comune di POMPEI (NA)

Data 26/01/2022

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,52 per diritti di segreteria



- OMISSIS C.F. OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS il 28 febbraio 1981 senza alcuna annotazione a margine



Certificato Anagrafico di matrimonio

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PAESE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



nato



E

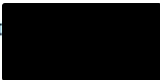


Risultano aver contratto matrimonio il 28/02/1981 a TREVISO (TV).

Atto N. 7 parte II serie B - anno 1981 - Comune di TREVISO (TV)

Data 26/01/2022

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,52 per diritti di segreteria



RIEPILOGO

Circa le autorizzazioni disposte dal G. E. in favore dell'esperto stimatore, la scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria C.V., presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Circa gli obblighi disposti dal G. E. a carico dell'esperto stimatore, lo scrivente rappresenta che:

- ha fornito risposta separata a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico;
- il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al controllo preliminare, è stato correttamente depositato entro 30 giorni dalla data di accettazione dell'incarico;
- ha redatto la relazione di stima su un unico fascicolo e si è disposta la formazione di 4 lotti;
- ha allegato alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, copia dell'atto di provenienza del bene;
- ha depositato telematicamente una copia della relazione che contiene una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato Word (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Specifiche tecniche documenti digitali perizia" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;
- ha allegato in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo posta elettronica certificate;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- ha redatto in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi;



- ha richiesto altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore precedente di comunicare i seguenti dati: ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento. L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.



RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

Tora e Piccilli (CE) Piazza San Giovanni nc 19

La consistenza immobiliare staggita deve essere posta in vendita in 4 lotti; la relativa descrizione è la seguente:
Quota di 1/6 di unità immobiliare di tipo civile sita nel Comune di OMISSIS (CE), Piazza San Giovanni n. 19, Censita al Catasto fabbricati del comune di Tora e Piccilli al foglio 11, particella 107

LOTTO 1

- **SUB 5: Unità immobiliare al piano terra e piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 210 (duecentodieci), escluse aree scoperte: mq 196 (centonovantasei), con r.c. euro 386,05,**

LOTTO 2

- **SUB 6: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 174 (centosettantaquattro) con r.c. euro 237,57,**

LOTTO 3

- **SUB 7: Unità immobiliare al piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 65 (sessantacinque), con r.c. euro 148,88,**

LOTTO 4

- **SUB 8: Unità immobiliare al piano secondo, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 169 (centosessantannove), con r.c. euro 296,96.**

La consistenza immobiliare staggita è situata sulla piazza principale del Comune di OMISSIS, con accesso diretto dalla Piazza San Giovanni al civico 19, a ridosso della SP37, ben collegata ai vari servizi. L'area circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente storico/residenziale, costituito da abitazioni con tipologia a corte. Nelle immediate vicinanze, oltre ad attività commerciali di vario genere, si nota la presenza di diverse aree verdi. L'area, nel complesso, non presenta caratteristiche storiche di particolare pregio artistico e monumentale.

La tipologia del fabbricato è quella tipica del fabbricato signorile, con pianta irregolare, immediatamente adiacente alla Chiesa principale del Comune; le facciate non sono visibili dall'esterno in quanto il fabbricato risulta essere realizzato con lo stile classico delle case a corte aperta interamente in muratura di tufo.

Ad esse si accede a mezzo di cancello in ferro carrabile con ingresso dalla piazza al n° 19.

L'androne, coperto da una volta, è in salita e conduce ad un locale di sgombero ed alle scale che collegano l'ingresso al cortile di esclusiva proprietà. Una volta salite le scale si accede ai vari vani costituenti il piano primo e quindi, a mezzo di altre scale, si può arrivare fino al secondo livello.

L'intero fabbricato è a destinazione residenziale e risale ad una epoca di realizzazione remota.

I prospetti risultano alquanto articolati, sia in virtù della disposizione planimetrica del fabbricato sia in quanto l'intero complesso si appoggia su una collinetta che ne caratterizza il retro. I fronti sono tinteggiati in colori chiari con finestre ed accessi di forma rettangolare, in legno. I balconi, aggettanti, risultano tutti coperti da pensiline in laterizio. I fronti presentano la classica "arriccia messicana", mancante in più punti a causa della



mancata manutenzione dello stabile.

Come detto in precedenza il fabbricato presenta piante a diversi livelli, anche non sovrapposte:

- Pianta piano terra (Fgl. 11 p.la 107 sub 5): la pianta, di forma allungata, presenta un androne con volta superiore che conduce ad un primo locale di sgombero, adiacente alla chiesa e che porta al giardino sul retro; la rampa di scala a sinistra dell'androne porta poi ad altri due locali di sgombero.
- Pianta al piano primo (Fgl. 11 p.la 107 sub 5, 6 e 7): la pianta, a destinazione residenziale, ospita tre unità abitative: sub5 l'accesso avviene dal pianerottolo di arrivo, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico; sub 6 l'accesso avviene dal cortile esclusivo ed è composto da soggiorno – cucina, due camere da letto, un locale igienico ed un ripostiglio; sub 7 il cui accesso avviene sempre da un cortile esclusivo è composto da soggiorno – cucina, una camera da letto ed un locale igienico.
- Pianta al piano secondo (Fgl. 11 p.la 107 sub 8): la pianta, a destinazione residenziale, ospita un'unità abitativa composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto ed un locale igienico. Ad essa si accede a mezzo di scala esterna, scoperta, di proprietà esclusiva.

Il fabbricato ha struttura verticale in muratura di mattoni di tufo dello spessore variabile con solai di interpiano e di copertura in legno e laterizio. In molti locali i solai risultano costituiti da volte a botte o a crociera. In molte di esse sono presenti controsoffitti leggeri che, a causa della mancata manutenzione, sono rovinati a terra ed in pessime condizioni. Sono presenti inoltre forti infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato la crescita di muschi e licheni in una forma talmente estesa da ricoprire completamente alcuni vani e tali da compromettere la solidità della struttura generale.

Le facciate risultano intonacate e parzialmente rivestite della classica "arriccia messicana"; la copertura è in coppi con gronda nascosta; gli infissi, in legno, presentano un disegno semplice. Il pavimento è con piastrelle in gres ceramico e il rivestimento, nelle cucine e nei bagni, in monocottura.

Il fabbricato non presenta dotazioni tecnologiche se non gli impianti di base per l'utilizzo passato dello stabile (impianto elettrico, impianto idrico e di scarico, impianto termico), che comunque si presentano in condizioni di degrado.

Come già segnalato, confrontando lo stato rilevato con la pianta catastale allegata alla presente, non sono presenti particolari difformità

I beni si presentano in mediocri condizioni e risultano privi di certificazione degli impianti ai sensi della 37/08, il cui costo è di circa **€ 400,00**. Inoltre si da atto che per l'unità abitativa **non è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**. Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 700,00**.

LOTTO 1 Pianta piano terra e primo (Fgl. 11 p.la 107 sub 5)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

LOTTO 2 Pianta piano primo (Fgl. 11 p.la 107 sub 6)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 61.700,00 (sessantunomilasettecento/00)

LOTTO 3 Pianta piano primo (Fgl. 11 p.la 107 sub 7)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 54.900,00 (cinquantaquattronovecento/00)

LOTTO 4 Pianta piano secondo (Fgl. 11 p.la 107 sub 8)

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 107.300,00 (centosettetrecento/00)

DATI PER LA FATTURAZIONE

Intestazione fattura

AVV. OMISSIS

VIA S. LUCIA, 20

80132 NA (NA)

P. IVA OMISSIS

C.F. OMISSIS

Regime fiscale RF01(Ordinario)

CODICE DESTINATARIO: XXXXxxxx



Per conto di



Creditore precedente:

- 1. OMISSIS (coniuge) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS
- 2. OMISSIS (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS
- 3. OMISSIS (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS
- 4. OMISSIS (figlio), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS
- 5. OMISSIS (figlio), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. OMISSIS

Creditore intervenuto

- 1. OMISSIS (coniuge), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS
- 2. OMISSIS (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS;
- 3. OMISSIS (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS;
- 4. OMISSIS (figlio) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS;
- 5. OMISSIS (figlio) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS
- 6. v (figlio) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. OMISSIS



ALLEGATI

Allegato 1 - ISPEZIONI IPOTECARIE

Allegato 2 - GRAFICI

1. Planimetria Catastale con individuazione immobile FOGLIO 11 P.LLA 107
2. Pianta Catastale
3. Stato di fatto rilevato

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

1. Visura attuale per immobile – Comune di OMISSIS N.C.E.U. FOGLIO 11 P.LLA 107
2. Visura storica per immobile –Comune di OMISSIS N.C.E.U. FOGLIO 11 P.LLA 107

Allegato 4 - PROVENIENZA

1. Testamenti del 27/11/2007 e del 20/07/2007
2. Successione

Allegato 5 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

1. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UU.TT. di OMISSIS (CE)
2. PRG
3. Norme PRG
4. Riscontro ufficio Urbanistica

Allegato 7 – ANAGRAFE E STATO CIVILE

1. Certificato di residenza storico esegutati
2. Stato Civile esegutati

Allegato 8 – REGIONE CAMPANIA USI CIVICI

1. Certificato USI CIVICI

Allegato 9– VERBALI DI ACCESSO

1. Verbale di accesso del 28 gennaio 2022
2. Verbale di accesso del 19 febbraio 2022



CONCLUSIONI

La scrivente arch. Simona SISTI, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. R. PELUSO con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessario.



L'Esperto Stimatore

Firma digitale arch Simona SISTI

