



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



Prima



Sezione Civile



Causa civile : Scioglimento della comunione di beni



Parti in causa



, attore,



contro



, convenuto



fascicolo R.G. 13241/2019

Giudice: Paola Odorino





Indice



1. Premessa.....	pag. 2
2. Descrizione dei quesiti del mandato	pag. 3
3. Appartenenza dei beni e quote di diritto (quesito n° 1).....	pag. 4
4. Descrizione e stato dei luoghi (quesito n°2).....	pag. 7
5. Comoda divisione (quesito n° 3).....	pag.26
6. Stima degli immobili (quesito n°4).....	pag 34
7. Legittimità urbanistica degli immobili (quesito n°5).....	pag. 51
8. Godimento degli immobili (quesito n°6).....	pag. 59
9. Ipotesi di accordo.....	pag 65
10. Conclusioni.....	pag. 65





RELAZIONE TECNICA



1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Erario, residente in San Marcellino (CE) al C.so Italia,89, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1713, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord al n° 252 dal 13/12/2013, quale C.T.U. nel procedimento civile instaurato da , *attore*, contro , *convenuto*, procede alla stesura della seguente relazione tecnica al fine di assolvere all'incarico ricevuto in data 3 ottobre 2022 da parte della Dr.ssa Paola Odorino, Giudice presso il Tribunale di Napoli Nord – prima sezione civile.

2. Descrizione dei quesiti del mandato

L'incarico ricevuto chiede di :

1. *descriva dettagliatamente i beni facenti parte della comunione oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
2. *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici (Uff. Registri Immobiliari, Uff. Catasto, Uff. Tecnico Comunale eccetera), verificata in relazione ai titoli di provenienza dei beni da dividere l'attuale loro appartenenza alle parti in causa, voglia provvedere alla formazione di due quote uguali (ovvero delle quote di appartenenza a ciascun partecipante alla comunione);*
3. *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le due quote (uguali) di comproprietà facenti capo ai dividendi, senza che la divisione comporti: aggravio di spese, rilevanti opere di modifica e adattamento, onerose servitù o limiti di godimento ovvero incida sensibilmente sul valore del bene. In caso affermativo, predisponga un progetto divisionale, determinandogli eventuali conguagli spettanti all'uno e all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

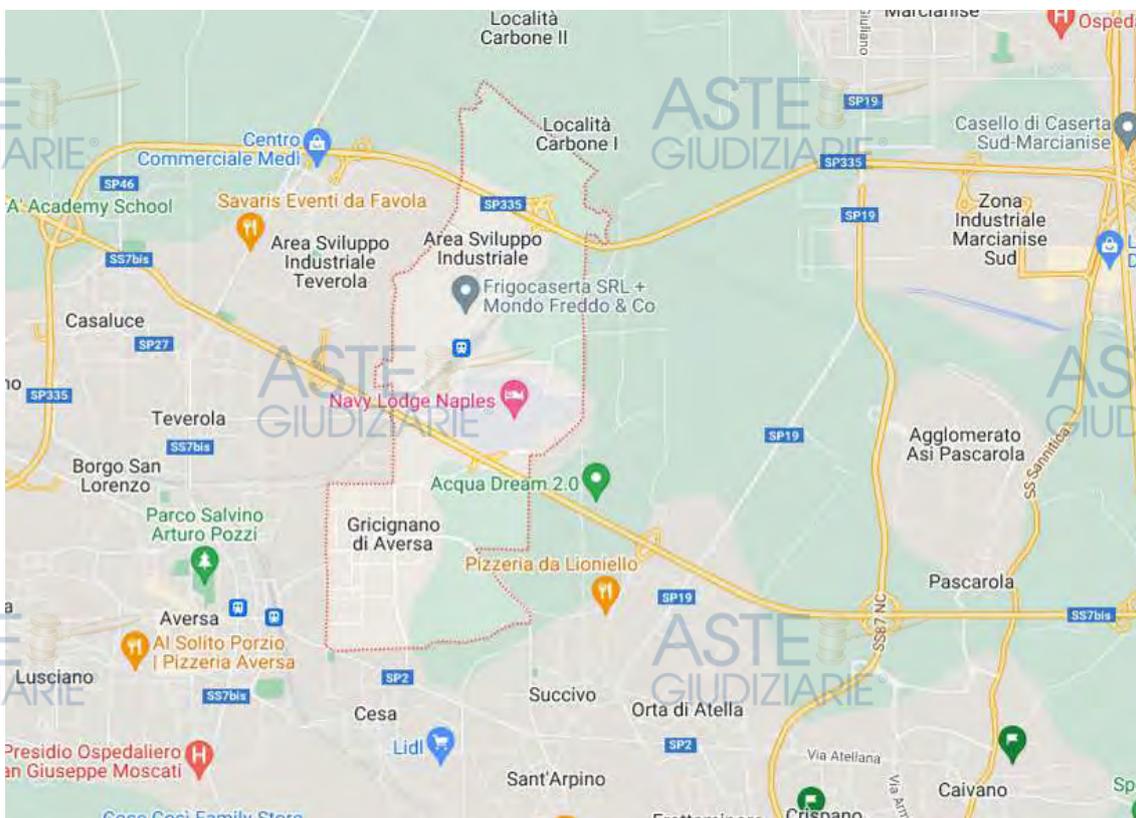
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpedi.it



4. ove i beni non sia comodamente divisibili, dia adeguata motivazione delle condizioni di invisibilità e determini l'attuale valore di mercato dei beni, con contezza di dettagli concernenti gli elementi di stima e i criteri assunti a sostegno della valutazione effettuata;
5. verifichi lo stato e i periodi di detenzione dei beni da dividere;
6. determini l'ammontare dei frutti di detti beni secondo parametri di mercato in relazione al loro godimento da parte di terzi o dai soggetti in causa ed, altresì, accerti le eventuali rendite prodotte ed acquisite da terzi o dalle parti in causa.

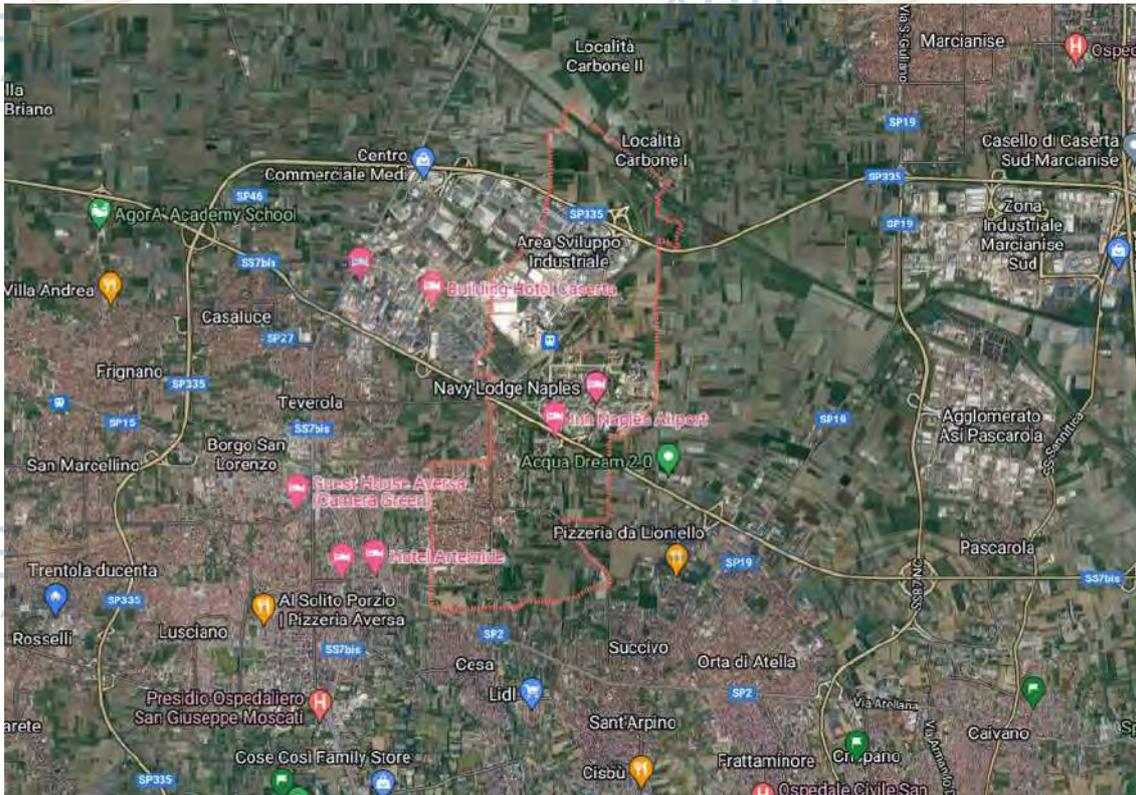
1. descriva dettagliatamente i beni facenti parte della comunione oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica, esponendo analiticamente i criteri della stima;

Gli immobili, oggetto di controversia, ricadono nel Comune di Gricignano di Aversa (CE) alla traversa privata di Via Campotonico all'altezza del civico 100, in zona periferica. Si riporta di seguito l'ubicazione in google-Earth:



Inquadramento territoriale

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it



Sralcio aerofotogrammetrico

Ricerca su Mappa

Regione: CAMPANIA

Provincia Catastale: CASERTA

Comune Catastale: GRIGNANO DI AVERSA

Foglio del Catasto Terreni: 6

Particella della mappa: 5870



Ricerca su Mappa

Regione: CAMPANIA

Provincia Catastale: CASERTA

Comune Catastale: GRIGNANO DI AVERSA

Foglio del Catasto Terreni: 6

Particella della mappa: 5870



Estratto cartografico particellare

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Ricerca su Mappa

Regione:

Provincia Catastale:

Comune Catastale:

Per la ricerca della Particella inserisci nel campo "Codice di sicurezza" i caratteri che vedi o che senti.

Letadovi

o altra immagine

Codice di sicurezza:



Estratto cartografico particellare



Stralcio aerofotogrammetrico



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it



6
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





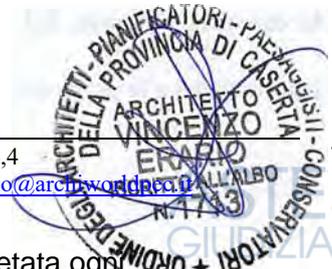
Stralcio aerofotogrammetrico



Stralcio aerofotogrammetrico



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it



Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Inquadramento immobile



Inquadramento immobile

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it





Inquadramento immobile



Inquadramento immobile



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpcc.it



9
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Inquadramento immobile



Inquadramento immobile

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



Inquadramento immobile



Inquadramento immobile



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



1
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile in oggetto- part.lla 5871-

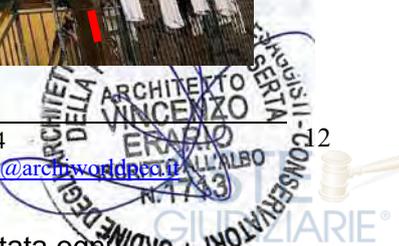


Immobile in oggetto- part.lla 5871-5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile in oggetto- part.Ila 5871-5870



Ingresso carrabile/ pedonale

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpede.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333

Stampa circolare con il nome dell'architetto e il numero dell'Ordine degli Architetti. Il testo include: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI CASERTA", "VINCENZO ERARIO", "N. 4743", "2023".



Ingresso carrabile/ pedonale



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Traversa privata Via Campotonico.



Traversa privata Via Campotonico.

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedp.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333

ARCHITETTO VINCENZO ERARIO
 ALL'ALBO N. 4743
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 TRENTO-TOURNAI
 5



Traversa privata Via Campotonico.



Vista dell'immobile da Trav. Privata Campotonico

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedp.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ingresso pedonale al fabbricato part.lla 5871



Ingresso pedonale al fabbricato part.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333

ARCHITETTO VINCENZO ERARIO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI CASERTA
 N. 4743
 7



Ingresso pedonale al fabbricato part.IIa 5870



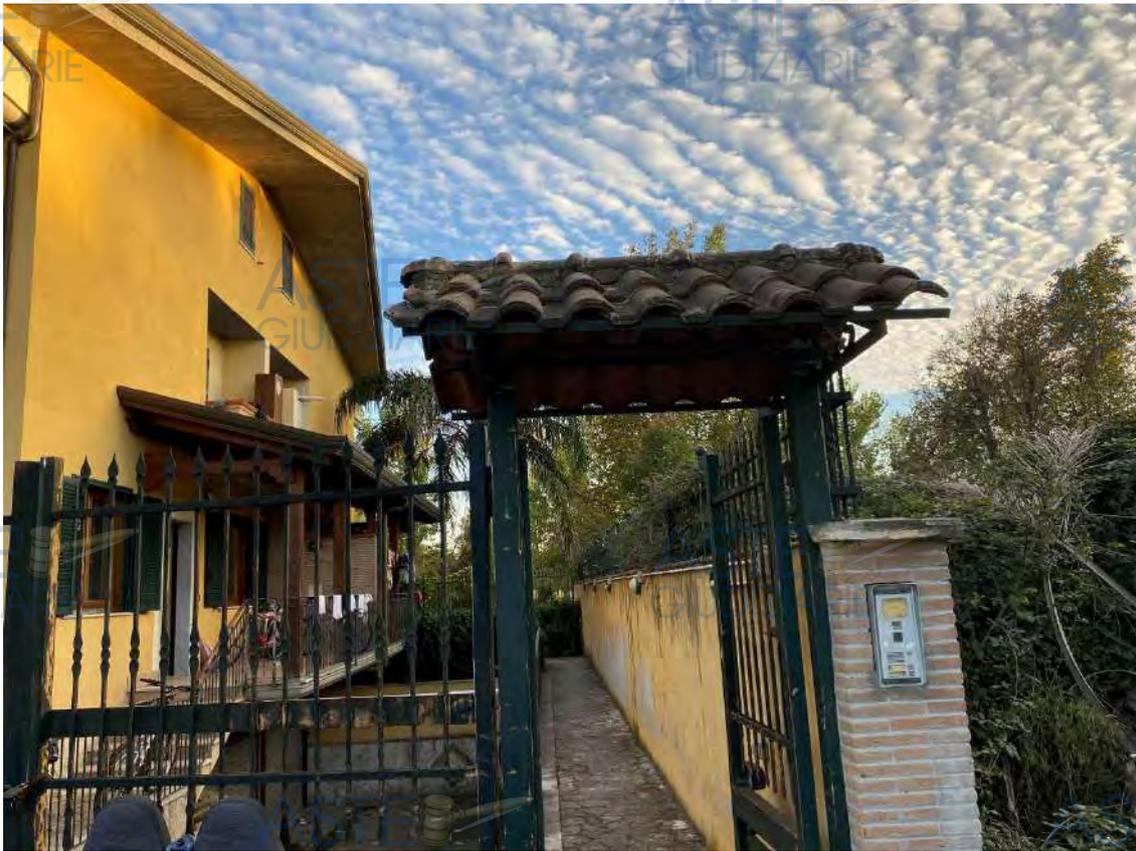
Ingresso pedonale al fabbricato part.IIa 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

ASTE GIUDIZIARIE

ARCHITETTO VINCENZO ERARIO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 TRENTOLO DUCENTA (CE)
 N. 4743
 8





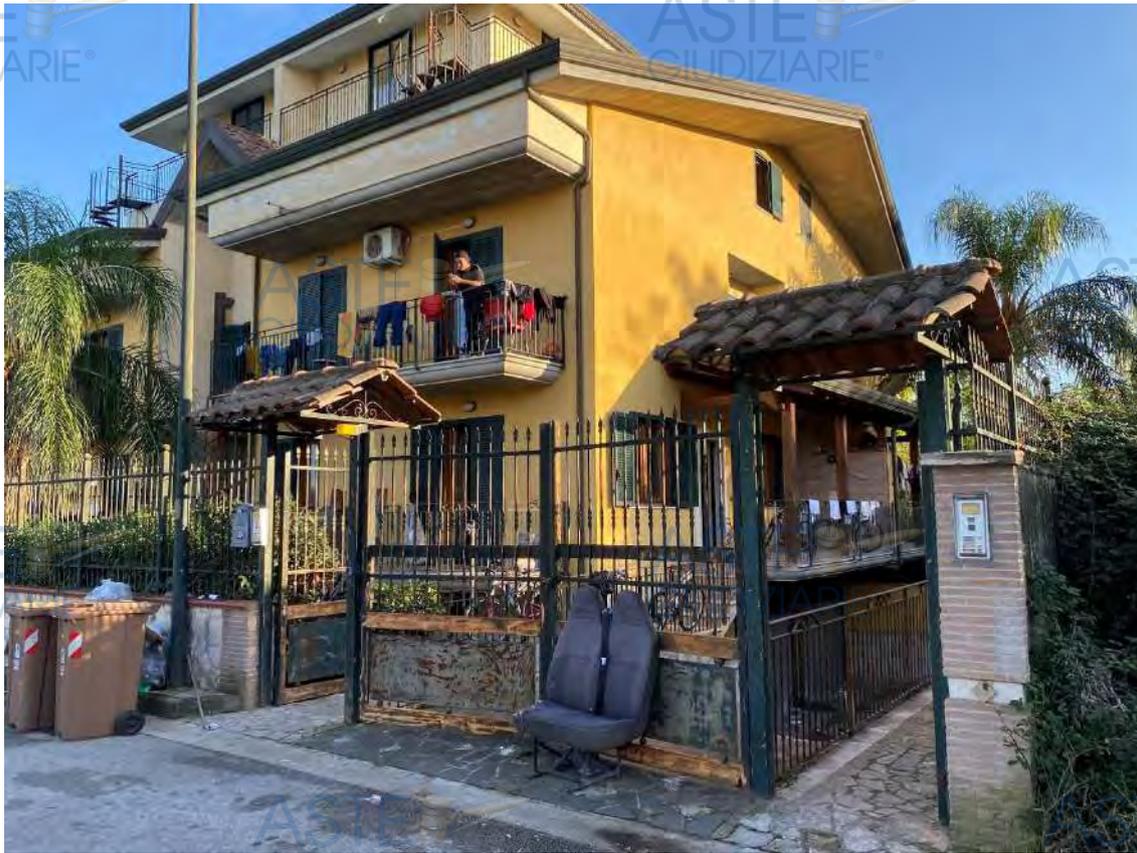
Ingresso pedonale al fabbricato part.lla 5870



Ingresso pedonale al fabbricato part.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it





Ingresso carrabile/ pedonale



Vista del fabbricato part.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@ordineordpedc217443.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Vista del fabbricato part.lla 5871



Vista del fabbricato part.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedp2

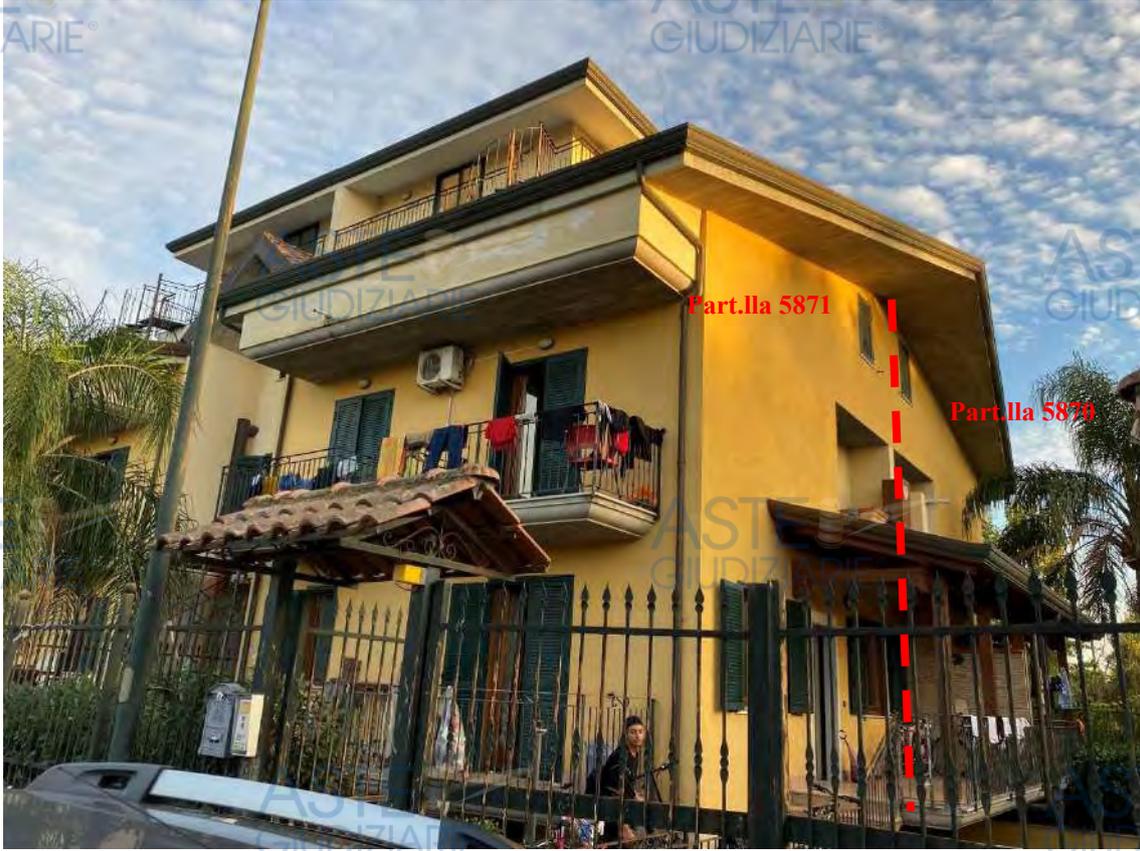
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista del fabbricato part.IIa 5871

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista della discesa carrabile ai fabbricati part.IIa 5871-5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
 VINCENZO ERARIO
 ALL'ALBO
 N. 4743
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROV. DI CASERTA
 22
 CONSERVATORI
 GIUDIZIARIE®

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Vista del fabbricato part.lla 5871

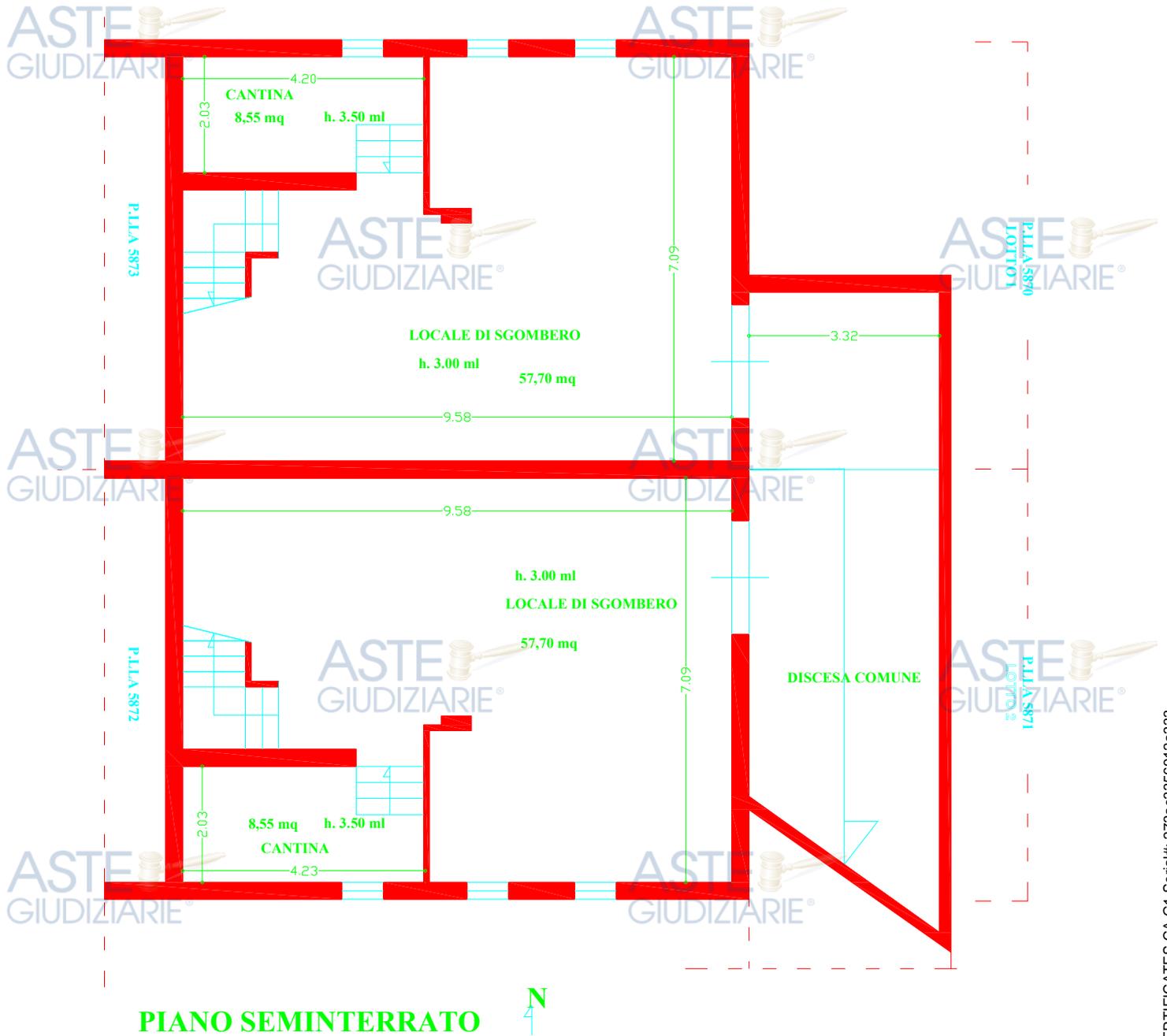
Tali beni immobili, si compongono di due componenti immobiliari facente parte di una maggiore consistenza, quelli oggetto di scioglimento di comunione sono individuati catastalmente al Foglio 6 part.lla 5871 e part.lla 5870. Le singole componenti immobiliari in modo speculare si compongono di un piano seminterrato adibito a deposito, S1, di un piano terra/rialzato adibito a civile abitazione zona giorno, Pt, di un piano primo adibito a civile abitazione zona notte, p1, unitamente al piano secondo, p2. Mentre il piano terzo adibito a civile abitazione si presenta quale unico ambiente, il cui accesso avviene dal balcone del piano secondo. Si rappresenta che le due componenti immobiliari, identificate con part.lla 5871 e part.lla 5870, dispongono di un unico accesso carrabile che per mezzo di una discesa comune consente l'accesso al piano seminterrato, quest'ultimo schermato da due serrande elettriche. Allo stesso piano seminterrato alle rispettive componenti immobiliari vi si accede mediante scala interna, la stessa scala che unisce l'intera verticale distintamente per le singole componenti immobiliari che presentano tre piani fuori terra con copertura a falde e il

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pocanzi menzionato piano seminterrato. Mentre l'accesso pedonale è distinto per le singole componenti immobiliari, entrambe si dipartono dalla traversa privata di Via Campotonico unitamente all'accesso carrabile comune.

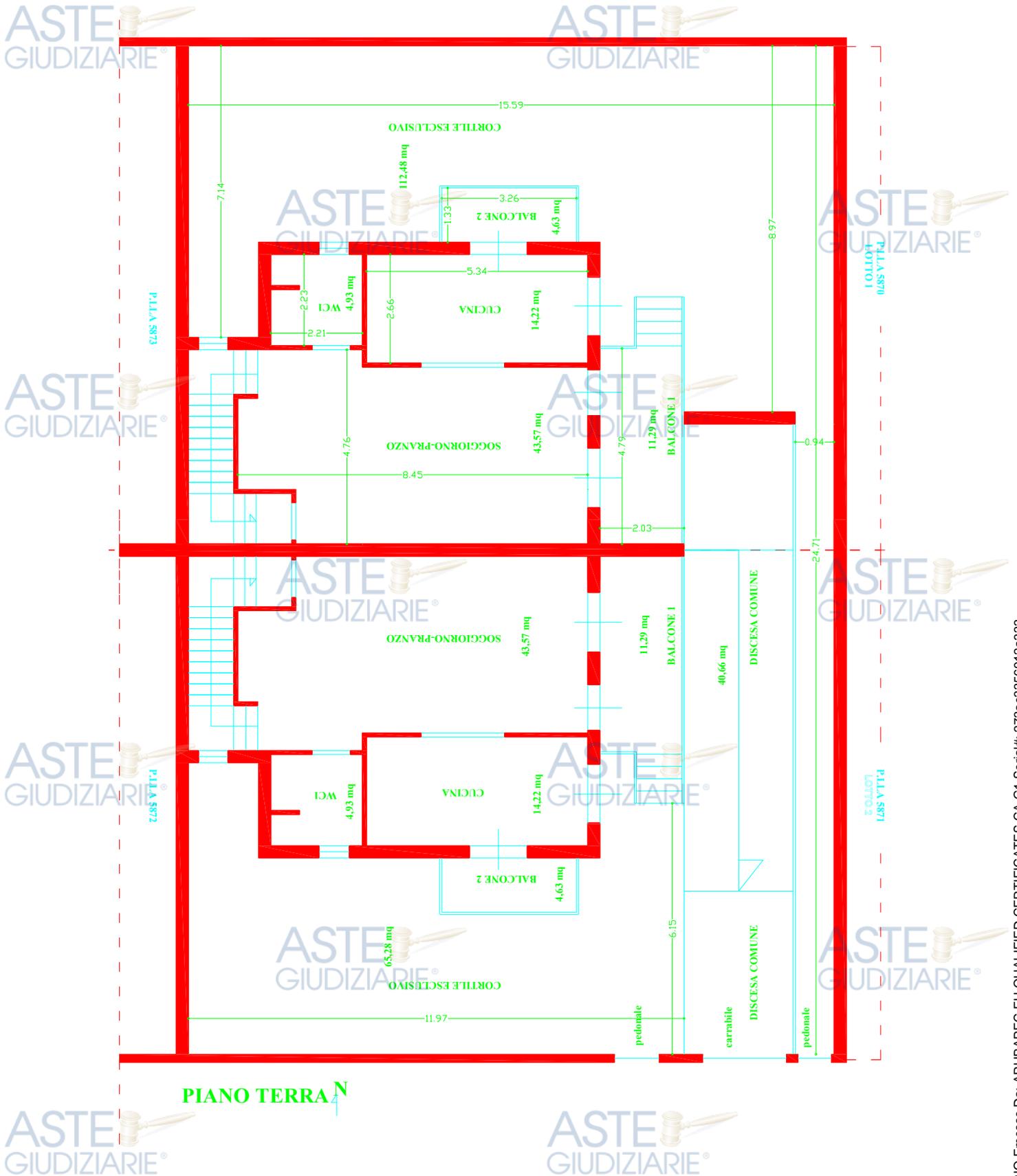
Tali beni immobili part.lla 8571 e part.lla 8570, beni comuni ed indivisi, sono parte di una maggiore consistenza di un complesso immobiliare. Le componenti immobiliari oggetto di esame, dispongono di annesso cortile/giardino esclusivo, sebbene nella porzione di cortile/giardino di appartenenza logistica alla componente immobiliare part.lla 5870, si è rinvenuto un serbatoio gpl ad asservimento di entrambe le componenti immobiliari part.lla 5871 e part.lla 5870, il tutto ubicato in Gricignano di Aversa (CE) alla Trav. privata Via Campotonico, all'altezza del civico 100. L'intera consistenza immobiliare cui i beni indivisi fanno parte, part.lla 5871 e part.lla 5870, sono realizzati in struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.



rappresentazione metrica piano seminterrato

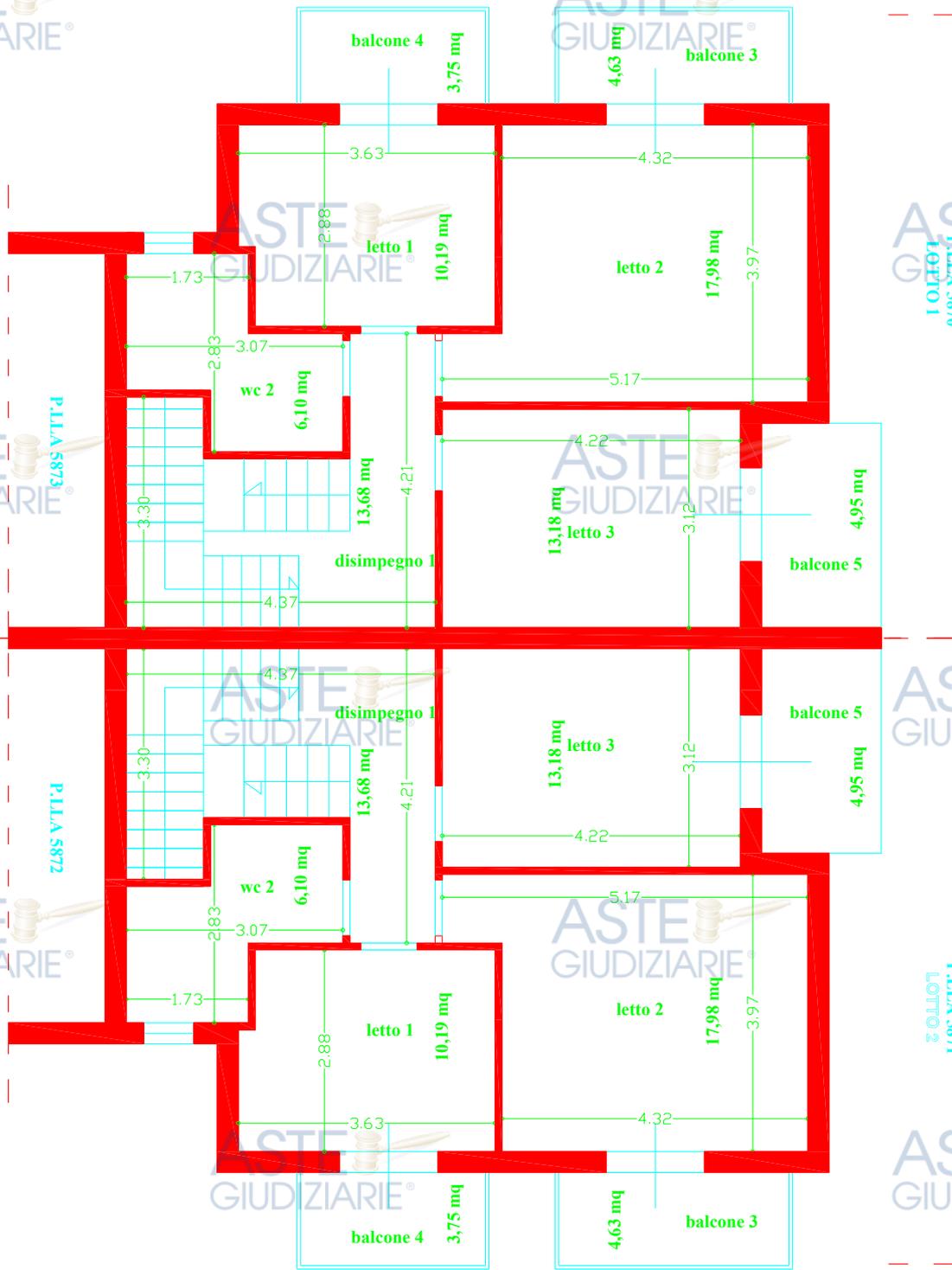
Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it





Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it





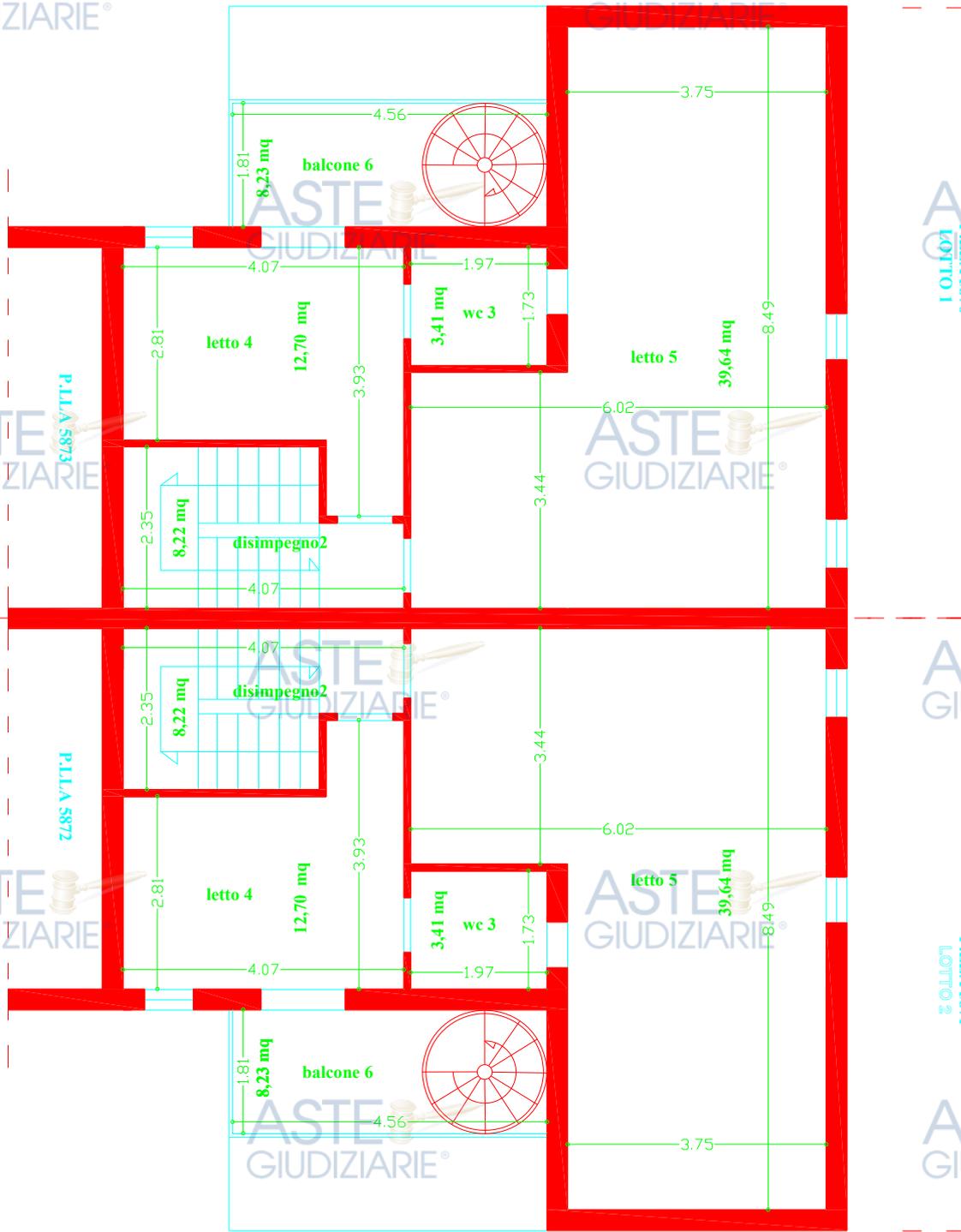
PIANO PRIMO

rappresentazione metrica piano primo

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpce.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



PIANO SECONDO

rappresentazione metrica piano secondo



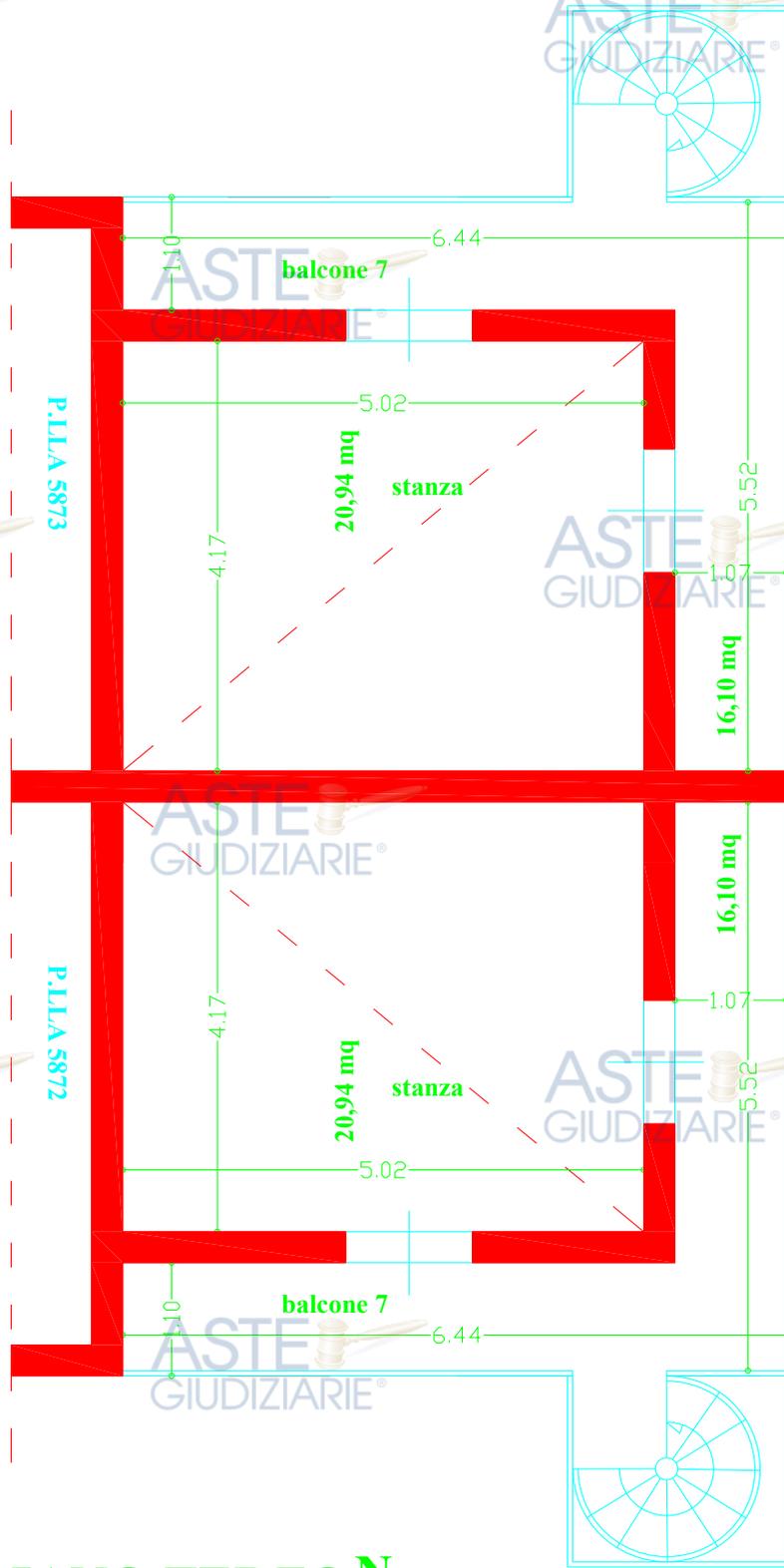
Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEO EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





PIANO TERZO

rappresentazione metrica piano terzo

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiwoqddpco.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333

2. *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici (Uff. Registri Immobiliari, Uff. Catasto, Uff. Tecnico Comunale eccetera), verificata in relazione ai titoli di provenienza dei beni da dividere l'attuale loro appartenenza alle parti in causa, voglia provvedere alla formazione di due quote uguali (ovvero delle quote di appartenenza a ciascun partecipante alla comunione);*

In data 17/11/2022 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gricignano di Aversa (CE) facendo formale richiesta di legittimità urbanistica, nonché presso l'Agenzia del Territorio ricevendo le seguenti informazioni:

Entrambe le componenti immobiliari *p.lla 5870 e p.lla 5871*, distinte in Catasto del Comune di Gricignano di Aversa, sono allo stato attuale occupate a titolo gratuito dall'associazione Simconsortium (Progetto di matrice Ministeriale, il cui contratto n. 353 del 29.03.2022 riporta come scadenza la data del 31.12.2022 e il cui titolare del progetto è il Comune di Gricignano di Aversa ma gestito da soggetto terzo individuato con procedura di gara ai sensi del D.lgs. 50/16) senza fini di lucro, laddove si rende opportuno identificarle:

- 1. foglio 6, p.lla 5870, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 225 mq, totale escluse aree scoperte 208 mq, rendita € 834,08;*



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:11 Segue
Visura n. T29821 Pag. 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Dati della richiesta	Comune di GRICIGNANO DI AVERSA (Codice: E173) Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 5870

INTESTATO

1	DI LORENZO Maria Luisa CAPUA (CE) E 16/01/1971	DLRMRA71556B1131**	(1) Proprietà, 1/1, in regime di comunione dei beni
---	--	--------------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		6	5870				A/2	5	9,5 vani	Totale: 225 m ² Totale: valore assegnato: 208 m ²	Euro 834,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Indirizzo		VIA PAOLO BONSELLINO n. SNC Piano S1 - T1 - 23									Partita		Mod.58
Note											Partita		Mod.58
Annotazioni		documentazione e rendite valide									Partita		Mod.58

Mappe ai Terreni Correlati
Comune Comune E173 - Foglio 6 - Particella 5870

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	5870				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 27/08/2015 Particella CE0156192 - atti del 27/08/2015 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA - VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA D'UFFICIO (n. 36803.1/2015)



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:11 Segue
Visura n. T29821 Pag. 2

Indirizzo		VIA PAOLO BONSELLINO n. SNC Piano S1 - T1 - 23									Partita		Mod.58
Note											Partita		Mod.58
Annotazioni		documentazione e rendite valide									Partita		Mod.58

Mappe ai Terreni Correlati
Comune Comune E173 - Foglio 6 - Particella 5870

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		6	5870				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2004 Particella CE0078245 - atti del 15/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 0678.1/2004)	
Indirizzo		TRAVERSA DI VIA CAMPOTORNICO n. SNC Piano S1 - T1 - 23									Partita		Mod.58
Note											Partita		Mod.58
Annotazioni		documentazione e rendite valide									Partita		Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufficiale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		6	5870				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	COSTITUZIONE del 09/04/2004 Particella CE0075254 - atti del 09/04/2004 COSTITUZIONE (n. 1331.1/2004)	
Indirizzo		TRAV. PRIVATA VIA CAMPOTORNICO n. SNC Piano S1 - T1 - 23									Partita		Mod.58
Note											Partita		Mod.58
Annotazioni		documentazione e rendite poss. (Lit. 20/04)									Partita		Mod.58

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail: architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC: vincenzo.erario@archivioordpedc.it



Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:11 Funz:
Visura n.: T25821 Pag: 3

Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Situazione degli intestati dal 30/10/2007

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LORENZO Maria nata a CAPUA (CE) il 18/11/1971	DLRMRA7153687137*	(1) Proprietà di un'immobile di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/10/2007 Protocollo ufficiale CRSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA V ETREBE (CE) Registro n. 89292 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32644/2007 Registro Fidi CASERTA SMC7 in atti del 03/11/2007			

Situazione degli intestati dal 09/04/2004

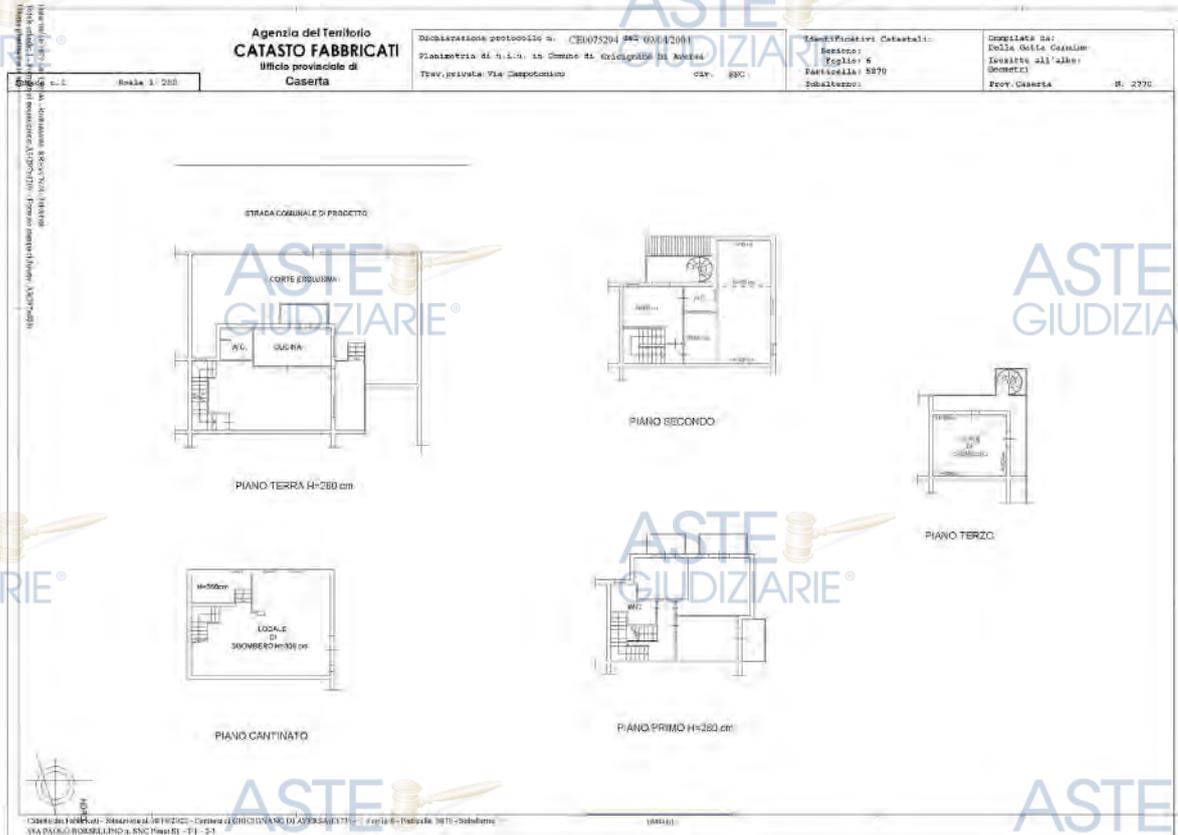
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LORENZO Grazia nata a CAPUA (CE) il 14/03/1972	DLRGRM710058292137*	(1) Proprietà di un'immobile fino al 30/10/2007
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/04/2004 Protocollo n. CE0075294 in data del 09/04/2004 COSTITUZIONE (n. 1330.12004)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1.350

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comuni con il (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Planimetria catastale p.lla 5870



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioedpca.it





2. foglio 6, p.lla 5871, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, Superficie

Catastale 223 mq, totale escluse aree scoperte 208 mq, rendita € 834,08;



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:51 Segue
Visura n. 125932 Pag. 1



Dati della richiesta	Comune di GRICIGNANO DI AVERSA (Codice: E173)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 6 Particella: 5871

INTESTATO

DI LORENZO Maria nata a CAPUA (CE) il 06/11/1971	ILFMRA71536811374	(1) Proprietà, 1/4, in regime di economia dei beni
--	-------------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtane	Foglio	Particella	Sub	Zona Casa	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	5871				A/2	5	9,5 vani	Totale: 223 m ² Totale: escluse aree scoperte: 208 m ²	Euro 834,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA PAOLO BORSILLO n.580 Ave SI - CE - 23										
Servizio		Rendita										
Accessioni		Mod.54										

Mappe ai Terreni Correlati

Comune Comune E173 - Foglio 6 - Particella 5871

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urtane	Foglio	Particella	Sub	Zona Casa	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	5871				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 27/08/2015 Particella CE0156199 - metri del 27/08/2015 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA - VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DUFFICIO (n. 85806 / 2015)



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:51 Segue
Visura n.: T25932 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Indirizzo	VIA PAOLO BOSSILLINO n. SNC PIANO S1 - T1 - 23		
Sezione		Partita	Mod.48
Assononim	documentazione e mappa valida		

Mappali Tercini Correlati
Codice Comune E173 - Foglio 6 - Particella 5871

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mappa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		6	5871				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2004 Partec. a CE007846 in atti dal 15/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (c. 0879.1/2004)
Indirizzo	TRAVERSATA VIA CAMBOTONICO n. SNC PIANO S1 - T1 - 23											
Sezione		Partita	Mod.48									
Assononim	documentazione e mappa valida											

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mappa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		6	5871				A/2	5	9,5 vani		Euro 834,08	COSTITUZIONE del 09/04/2004 Partec. a CE0075296 in atti dal 09/04/2004 COSTITUZIONE (c. 1331.1/2004)
Indirizzo	TRAVERSATA VIA CAMBOTONICO n. SNC PIANO S1 - T1 - 23											
Sezione		Partita	Mod.48									
Assononim	documentazione e mappa proposta (L. n. 201/04)											

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2022

Data: 08/10/2022 Ora: 11:24:51 Fine
Visura n.: T25932 Pag. 3

Situazione degli intestati dal 30/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LORENZO Menesca e CAPUA (CE) al 16/11/1971	DLRMRA71356B7131*	(1) Prognosi 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale GRSI RAFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Esp. Rosso n. 89395 registrato in data... COMPRAVENDITA (Nota presentata con Modello Unico n. 32644/16/07. Registro P. n. CASEPITA-2/M/3V in atti dal 05/11/2006)		

Situazione degli intestati dal 09/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI LORENZO Menesca e CAPUA (CE) al 16/11/1971	DLRMRA71356B7131*	(1) Prognosi 1000/1000 fino al 30/10/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/04/2004 Partec. a CE0073296 in atti dal 09/04/2004 COSTITUZIONE (c. 1331.1/2004)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

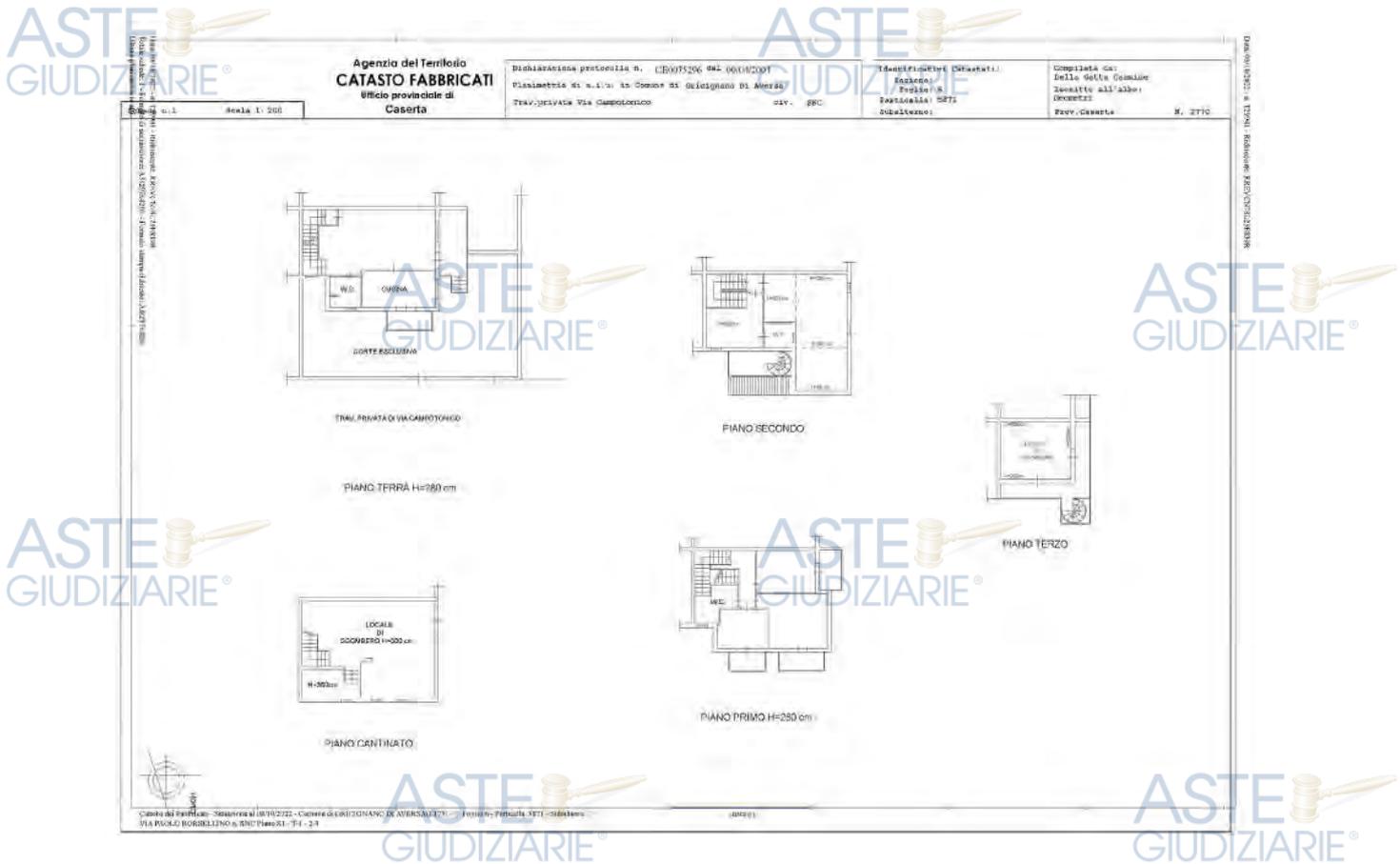
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si trattano escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivjudpe.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria catastale p.lla 5870

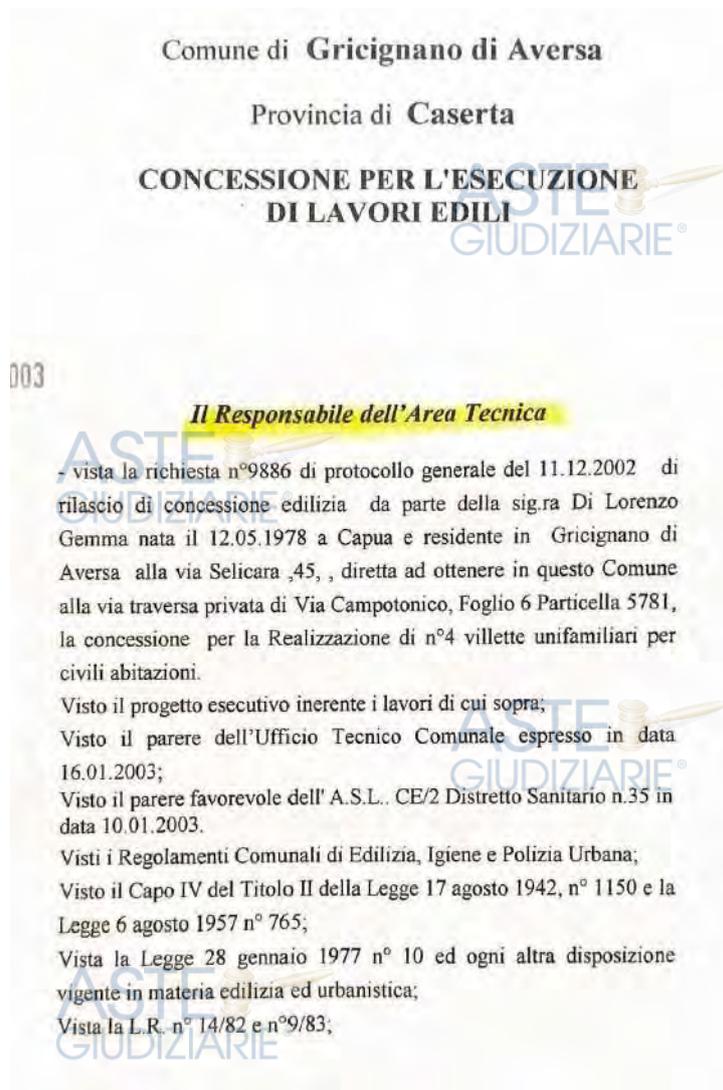
Si ribadisce che al momento del sopralluogo entrambe le componenti immobiliari part.lla 5871 e part.lla 5870, beni comuni ed indivisi, così come si rappresenta graficamente, risultavano in uso all'associazione Simconsorzium senza fini di lucro, essendoci contratti ad uso gratuito, nel rappresentare che il piano terzo di entrambe le componenti immobiliari sono state rinvenute prive di mobilio e in assenza di occupazione, mentre il piano seminterrato della componente immobiliare part.lla 8571, non è stata resa disponibile al sopralluogo per mancanza delle chiavi di accesso, dato che trattandosi di uno spazio destinato a deposito, i viveri alimentari stivati erano protetti da un accesso non autorizzato, pertanto al momento del sopralluogo gli operatori sociali rinvenuti non disponevano delle chiavi.

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE® *Regolarità urbanistica*

In riferimento alla regolarità urbanistica, il complesso di fabbrica di maggiore consistenza di cui le componenti immobiliari in oggetto, part.IIa 5871 e part.IIa 5870, sono parte integrante è affrancato dalla Concessione Edilizia n. 01/02 rilasciata in data 20.01.2003, nonché dal Permesso di Costruire n. 22/05 rilasciato il 17.03.2006, laddove il descritto stato dei luoghi è conforme.



Provenienza dei beni oggetto di scioglimento

In riferimento alla provenienza dei beni oggetto di scioglimento, par.IIa 5871 e part.IIa 5870 del foglio 6, si rappresenta che:

1. Con atto di donazione stipulato dal Notaio Orsi Raffaele in Santa Maria Capua Vetere del 01/12/2002, repertorio n. 65743 e raccolta n. 33510, il sig. donava alla figlia

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

la piena proprietà del terreno in Gricignano di Aversa in Via Campotonico,
al foglio 6 par.lla 5781 di are 10.81.

2. Con Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Orsi Raffaele in Santa Maria C.V. del
30.10.2007, repertorio n. 89.395 e raccolta n. 51.199, la sig.ra vendeva
alla sig.ra la piena proprietà dei seguenti immobili in Gricignano di
Aversa, alla trav. privata di Via Campotonico:

1. Immobile al foglio 6 par.lla 5870, piano S1-T-1-2-3, cat. A/2;
2. Immobile al foglio 6 par.lla 5871, piano S1-T-1-2-3, cat. A/2.

Pertanto, allo stato attuale, il proprietario e le relative quote di possesso sono:

Foglio 6 par.lla 5870, piano S1-T-1-2-3, cat. A/2.						
	Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data di nascita	Codice fiscale	Quota
1						1000/1000 In regime di comunione dei beni

quote di possesso attuali

Foglio 6 par.lla 5871, piano S1-T-1-2-3, cat. A/2.						
	Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data di nascita	Codice fiscale	Quota
1						1000/1000 In regime di comunione dei beni

quote di possesso attuali

L'art. 720 del codice civile prevede, nell'ambito della divisione di beni oggetto di scioglimento, una serie di regole procedurali volte a stabilire i modi della divisione. In particolare, va salvaguardata l'integrità degli immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene, con assegnazione al soggetto che ha la quota maggiore, il quale dovrà versare agli altri un conguaglio. Inoltre, la sentenza della seconda sezione della Corte di Cassazione n. 407 del 10 gennaio 2014, cita testualmente:

Arch. Vincenzo Erario, 81050 Tennaia Duchira (CE), Via Tommaso, 7
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordped.it

- *“la nozione di non comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 cod. civ., ricorre non soltanto nel caso di mera "non divisibilità" del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia "comodamente divisibile” ;*

- *“il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico -funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso”. **Ebbene, alla luce di quanto esposto il sottoscritto attesta che i beni in questione sono comodamente divisibili con annessi cortili, laddove si necessita di porzioni comuni ed indivise. Infatti, è possibile la formazione di quote distinte ed oggettivamente separate tra loro, che nel caso di specie non necessitano di opere per la loro divisibilità, ma perlopiù si rende necessario procedere alla separazione del serbatoio di combustibile gas presente nell'area cortile del giardino della componente immobiliare part.lla 5870, il cui costo ammonta a circa 2.000,00 €. L' ipotesi di divisione, riflette lo stato di fatto cristallizzato dell'intero complesso immobiliare part.lla 5871 e par.lla 5870, in virtù di una logica attribuzione in riferimento al bene comune. Si riporta di seguito quanto esposto in forma grafica.***

Ipotesi di divisione

- ***Foglio 6 part.lla 5870***

Per la componente immobiliare part.lla 5870, avremo quale quota, nello specifico

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con annesso cortile affrancato dalla 1° quota, nonché dalla quota comune;

ASTE
GIUDIZIARIE®

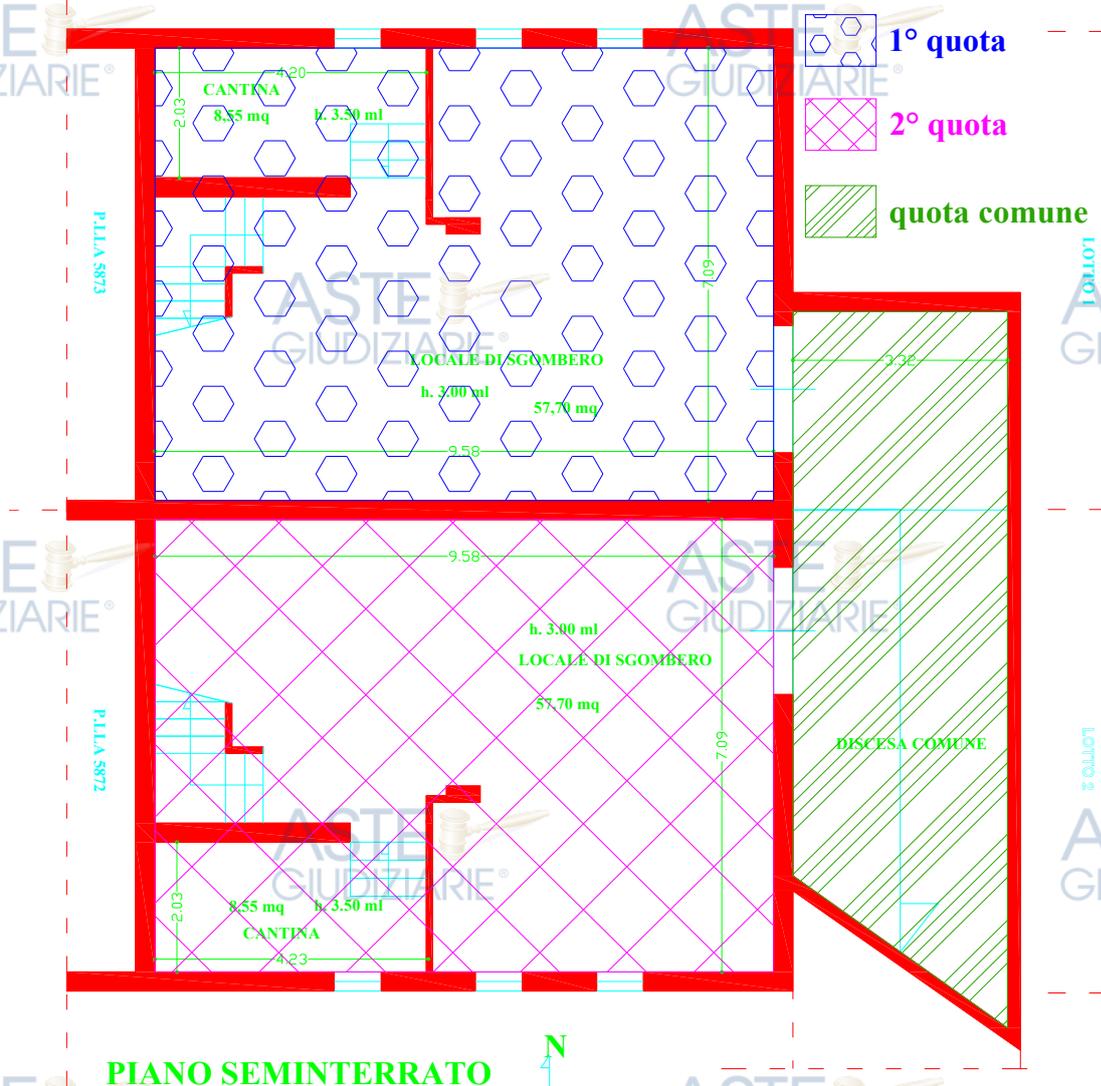
- **Foglio 6 part.lla 5871**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la componente immobiliare part.lla 5871, avremo quale quota, nello specifico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con annesso cortile affrancato dalla 2° quota, nonché dalla quota comune;

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

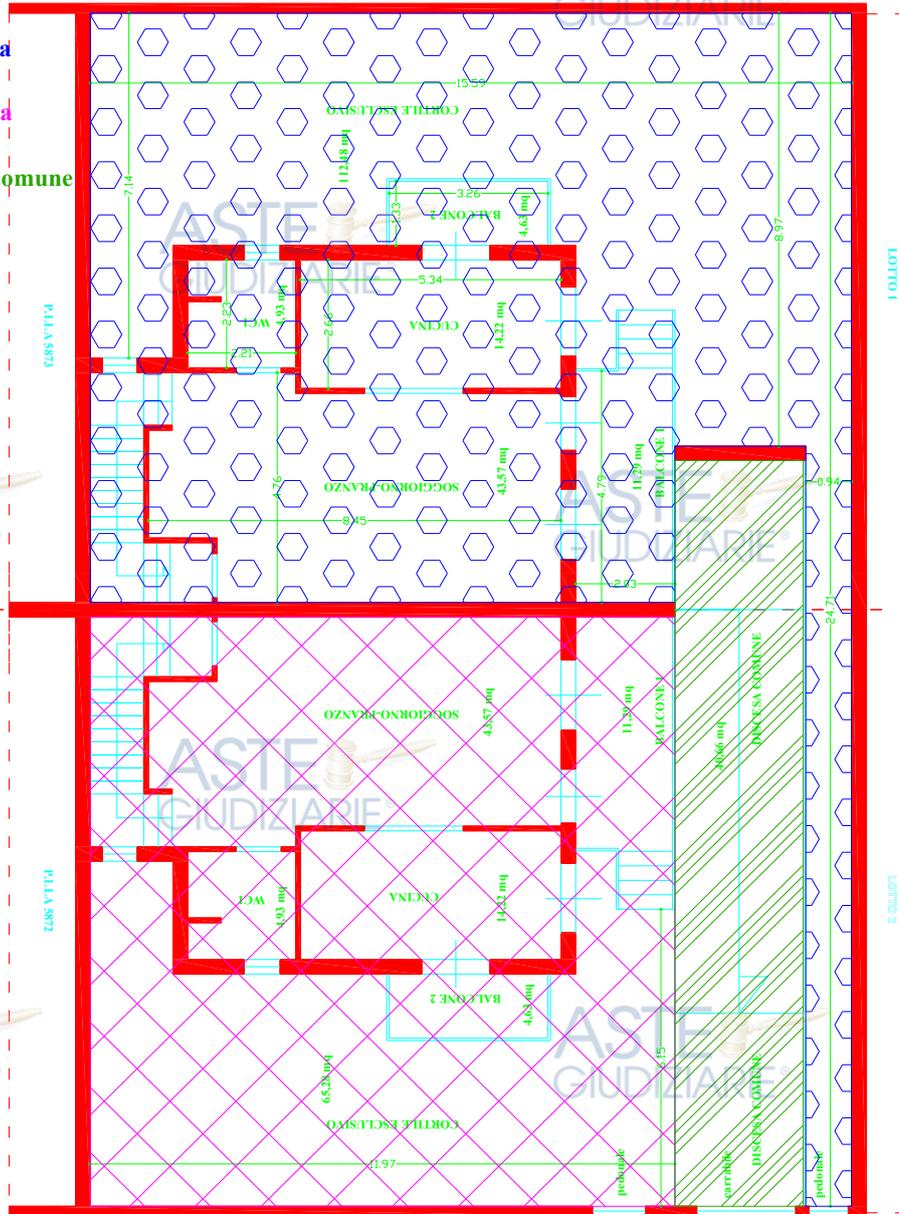
Individuazione grafica delle quote ipotetiche

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordredp2.it





-  1° quota
-  2° quota
-  quota comune



PIANO TERRA^N



Individuazione grafica delle quote ipotecarie

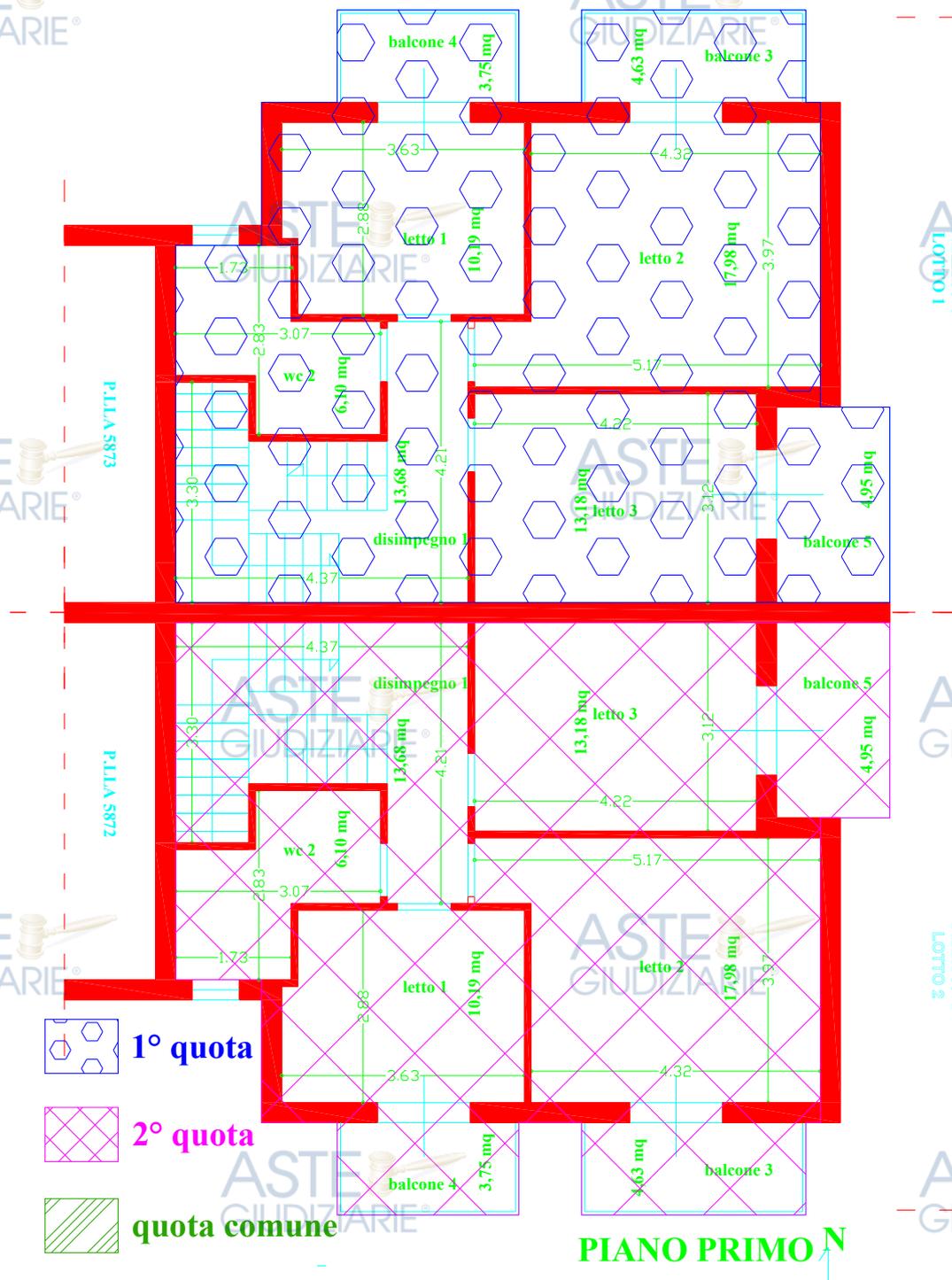


Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordredp.caserta.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



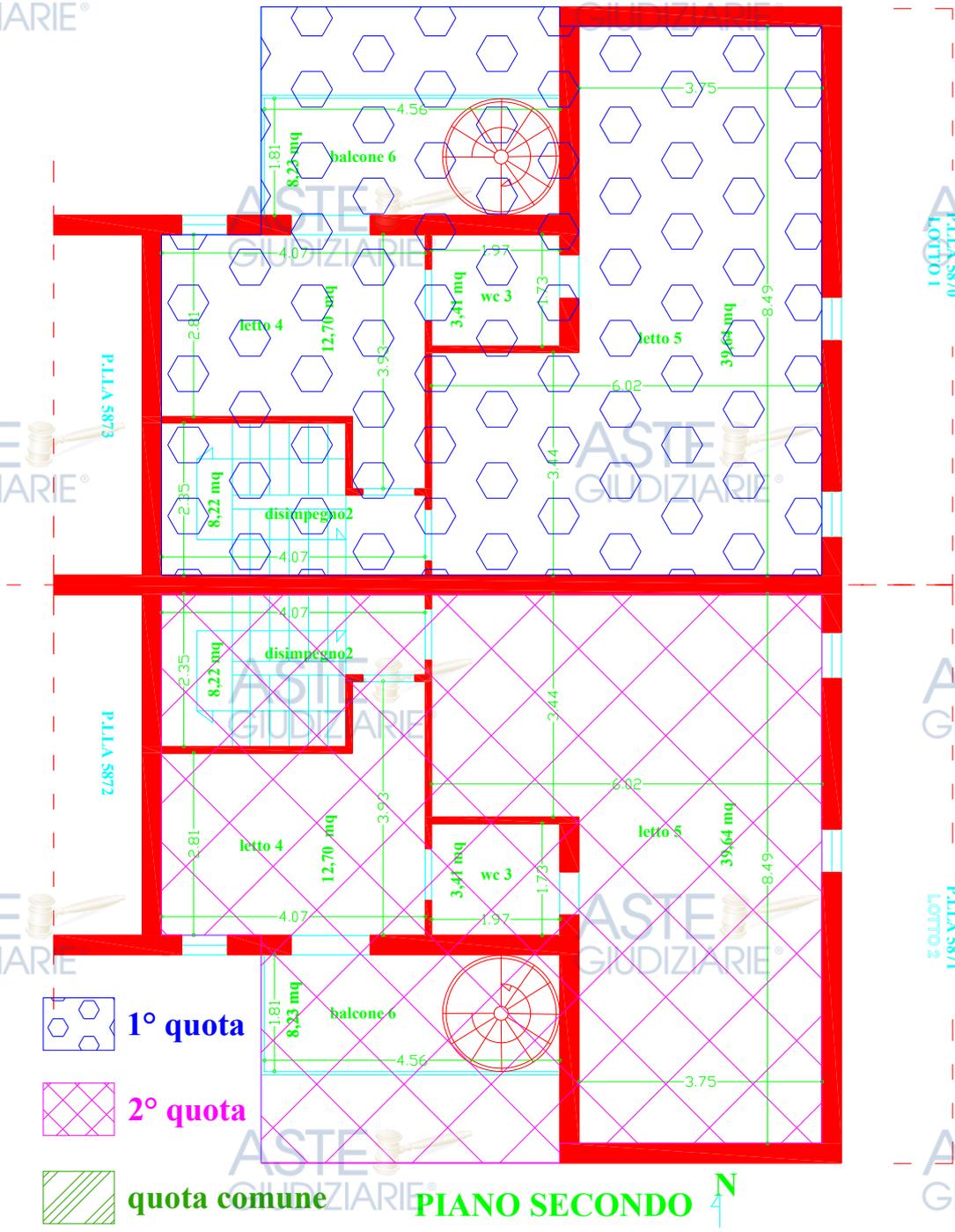


Individuazione grafica delle quote ipotecarie



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it



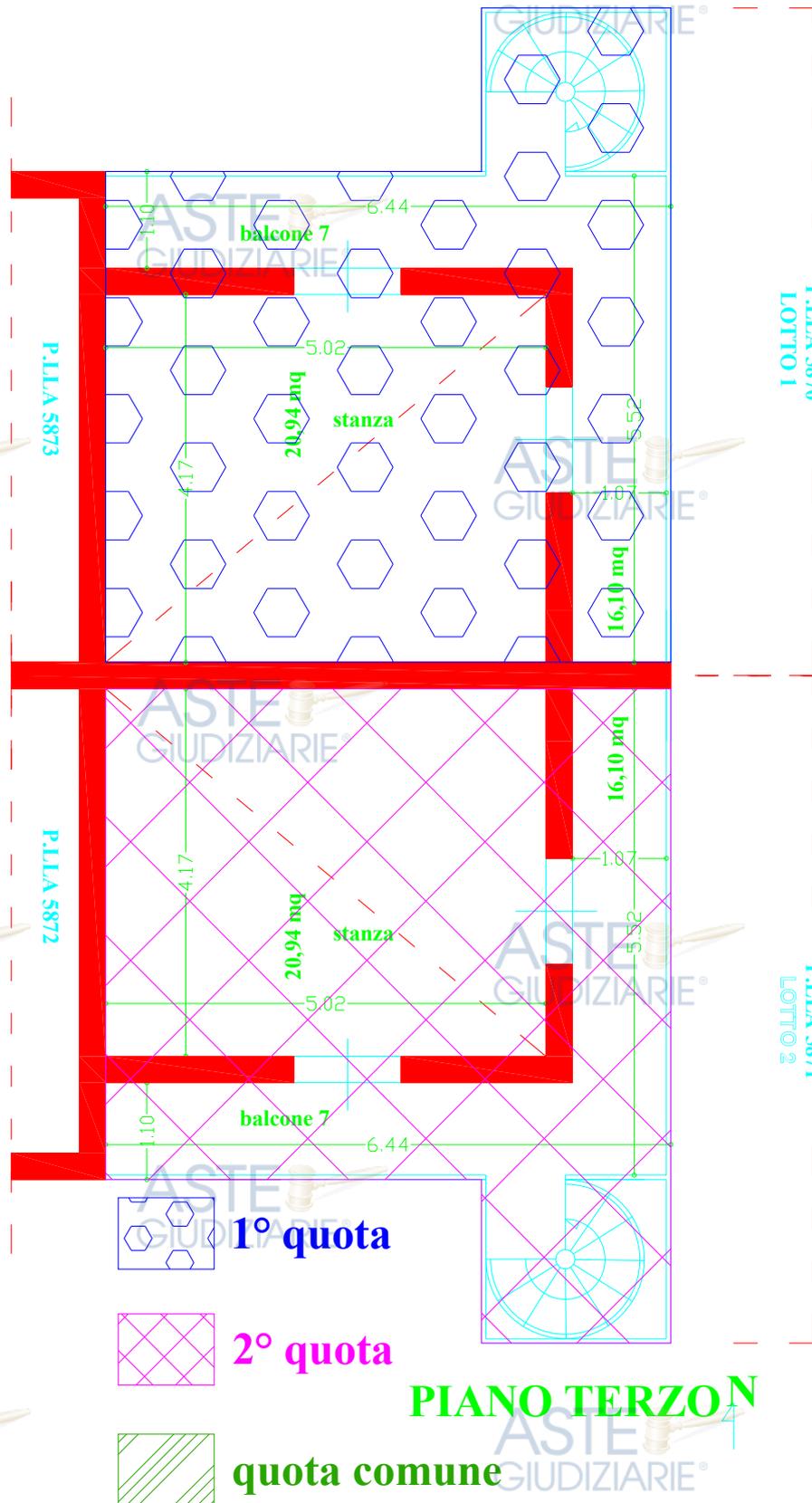


Individuazione grafica delle quote ipotetiche



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione grafica delle quote ipotetiche.

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le due quote (uguali) di comproprietà facenti capo ai condividenti, senza che la divisione comporti: aggravio di spese, rilevanti opere di modifica e adattamento, onerose servitù o limiti di godimento ovvero incida sensibilmente sul valore del bene. In caso affermativo, predisponga un progetto divisionale, determinandogli eventuali conguagli spettanti all'uno e all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

Nel descrivere le singole componenti immobiliari, beni comuni indivisi, part.lla 5871 e part.lla 5870 si raffigura per le stesse uno stato di finiture medio, laddove gli ambienti per civile abitazione si articolano nel seguente modo:

- COMPONENTE IMMOBILIARE PART.LLA 5871 -

PIANO SEMINTERRATO altezza piano 3,00 ml.

- locale di sgombero (mq 57,70);
- cantina (mq 8,55).

PIANO TERRA altezza piano 2,80 ml.

- Soggiorno-pranzo (mq 43,57);
- cucina (mq 14,22);
- wc 1 (mq 4,93);

superficie non residenziale

- balcone 1 (mq 11,29);
- balcone 2 (mq 4,63);
- cortile esclusivo (mq 65,28);

PIANO PRIMO altezza piano 2,80 ml.

- Letto 1 (mq 10,19);
- Letto 2 (mq 17,98);
- Letto 3 (mq 13,18);
- wc 2 (mq 6,10);

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- disimpegno 1 (mq 13,68);

superficie non residenziale

- balcone 3 (mq 4,63);
- balcone 4 (mq 3,75);
- balcone 5 (mq 4,95);

PIANO SECONDO altezza piano 1,90 ml.

- Letto 4 (mq 12,70);
- Letto 5 (mq 39,64);
- wc 3 (mq 3,41);
- disimpegno 2 (mq 8,22);

superficie non residenziale

- balcone 6 (mq 8,23);

PIANO TERZO altezza piano 2,50 ml.

- stanza (mq 20,94);

superficie non residenziale

- balcone 7 (mq 16,10).

- COMPONENTE IMMOBILIARE PART.LLA 5870 -

PIANO SEMINTERRATO altezza piano 3,00 ml.

- locale di sgombero (mq 57,70);
- cantina (mq 8,55).

PIANO TERRA altezza piano 2,80 ml.

- Soggiorno-pranzo (mq 43,57);
- cucina (mq 14,22);
- wc 1 (mq 4,93);

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie non residenziale

- balcone 1 (mq 11,29);
- balcone 2 (mq 4,63);
- cortile esclusivo (mq 112,48);

PIANO PRIMO altezza piano 2,80 ml.

- Letto 1 (mq 10,19);
- Letto 2 (mq 17,98);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Letto 3 (mq 13,18);
- wc 2 (mq 6,10);

- disimpegno 1 (mq 13,68);

superficie non residenziale

- balcone 3 (mq 4,63);
- balcone 4 (mq 3,75);
- balcone 5 (mq 4,95).

PIANO SECONDO altezza piano 1,90 ml.

- Letto 4 (mq 12,70);
- Letto 5 (mq 39,64);
- wc 3 (mq 3,41);
- disimpegno 2 (mq 8,22);

superficie non residenziale

- balcone 6 (mq 8,23).

PIANO TERZO altezza piano 2,50 ml.

- stanza (mq 20,94);

superficie non residenziale

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it



- balcone 7 (mq 16,10).



Nel considerare la specularità delle due componenti immobiliari, part.lla 5871 e part.lla 5870, nella distribuzione funzionale, metrica e logistica, fatta la sola eccezione dal punto di vista metrico del cortile esclusivo che varia per singola componente immobiliare, si rappresenta che l'accesso alle singole componenti avviene da due distinti cancelli pedonali, sebbene per il seminterrato si dispone di una discesa comune. Mentre, la verticalizzazione dei singoli piani dal seminterrato alla sommità viene garantita da una scala in cemento che nello smaterializzarsi al piano secondo al fine di asservire il terzo piano si materializza una scala in ferro a chiocciola che dal balcone 6 si collega con il balcone 7 passando attraverso la camera da letto 4 del piano secondo.

Resa l'opportuna descrizione generale, è necessario procedere ad una attenta ricognizione per singolo piano.

Nello specifico:



COMPONENTE IMMOBILIARE PART.LLA 5870

- **Il piano seminterrato** il cui accesso avviene dalla discesa carrabile comune, nonché internamente alla singola componente immobiliare per mezzo di scala in cemento armato, non è stato reso disponibile all'ispezione in quanto occluso, pertanto non è stato possibile rilevarlo nè fotograficamente nè metricamente.
- **Il piano terra** adibito a zona giorno è elettrificato con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonché impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico. Altresì, è risultato essere allacciato alla rete idrica con sistema di riscaldamento con elementi radianti serviti da caldaia a gas.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano terra** componente immobiliare **part.lla 5870**.





Immobile par.Ila 5870



Immobile par.Ila 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it





Immobile par.Ila 5870



Immobile par.Ila 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it





Immobile par.la 5870



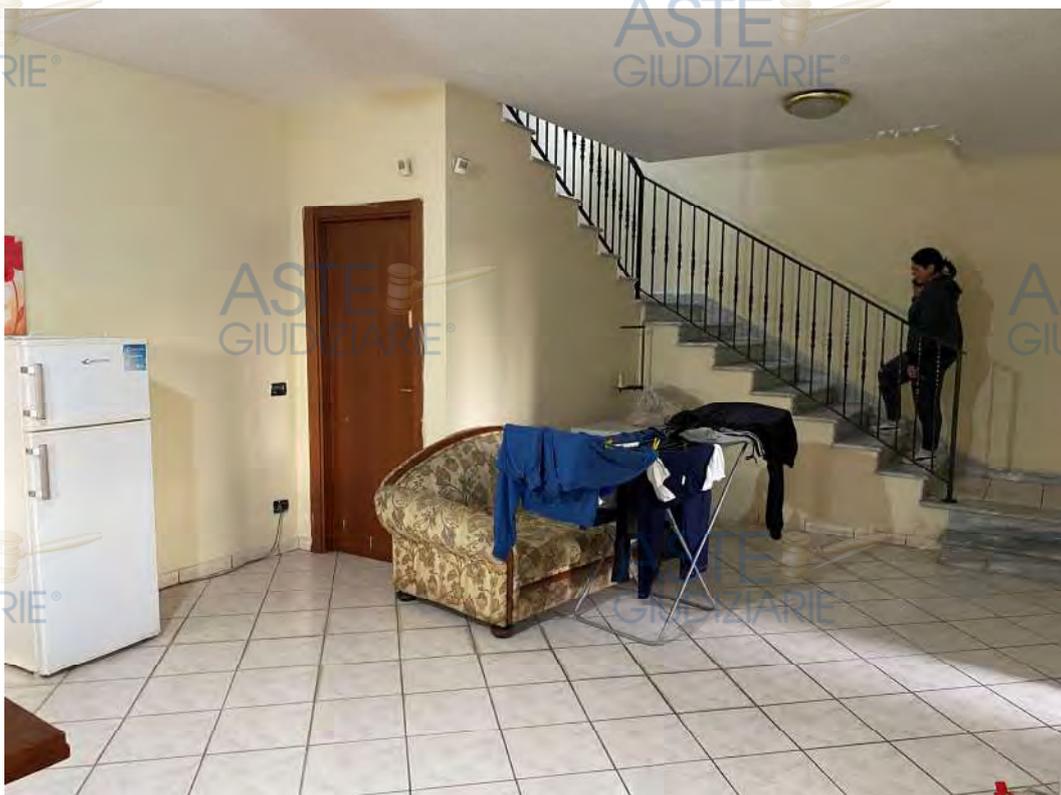
Immobile par.la 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Immobile par.lla 5870

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Immobile par.lla 5870



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it

ASTE GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile par.lla 5870

Mentre, il **piano primo** e il **piano secondo** sono adibiti a zona notte, questi ultimo asserviti da scala comune. I piani in esame sono elettrificati con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonchè di impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico. Altresì, sono risultati essere asserviti dalla rete idrica con sistema di riscaldamento con elementi radianti serviti da caldaia a gas.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano primo** e **secondo** componente immobiliare **part.lla 5870**.



PIANO PRIMO



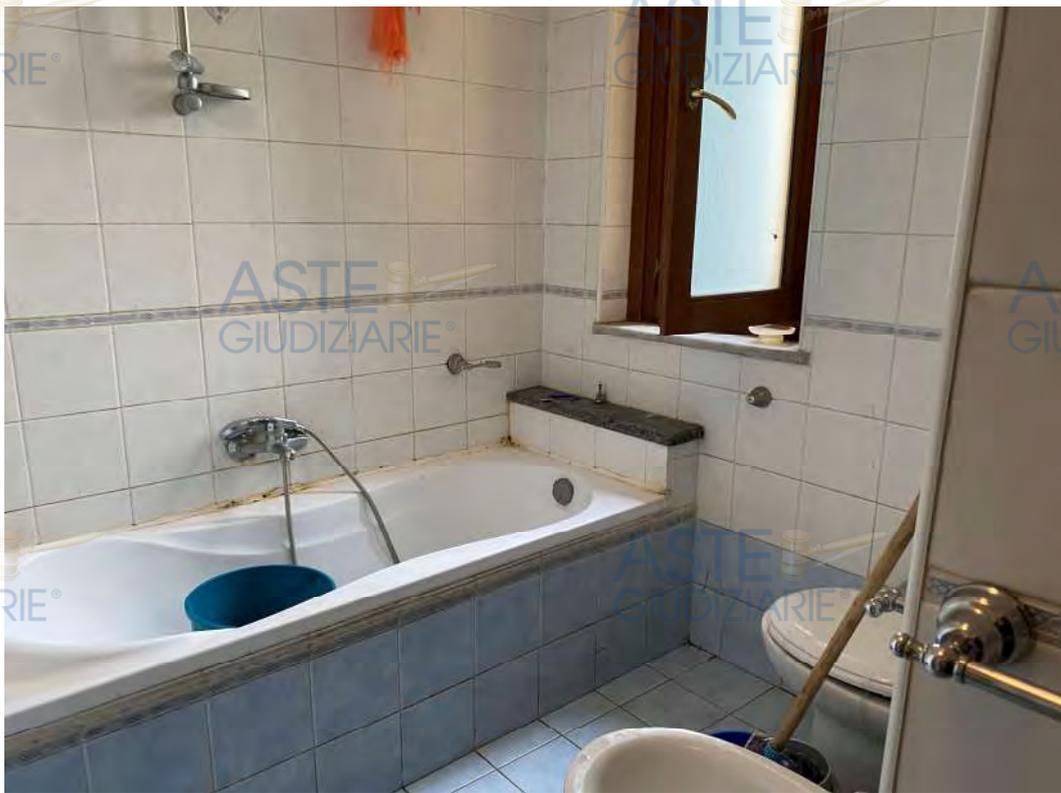
Immobile par.lla 5870



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2.it





Immobile par.lla 5870



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiproquadro.it





Immobile par.lla 5870



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpcc2.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

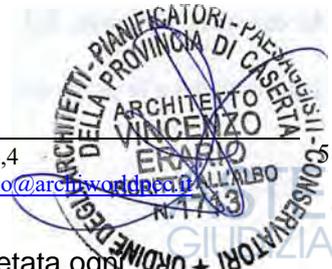


ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.lla 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiworddep.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





PIANO SECONDO



Immobile par.la 5870



Immobile par.la 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.lla 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiproquadpo.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO DELLA PROVINCIA DI CASERTA
 VINCENZO ERARIO
 ALL'ALBO N. 4743
 CONSERVATORI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobilabile par.lla 5870



Immobilabile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immibile par.Illa 5870



Immibile par.Illa 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.Ila 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.Ila 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

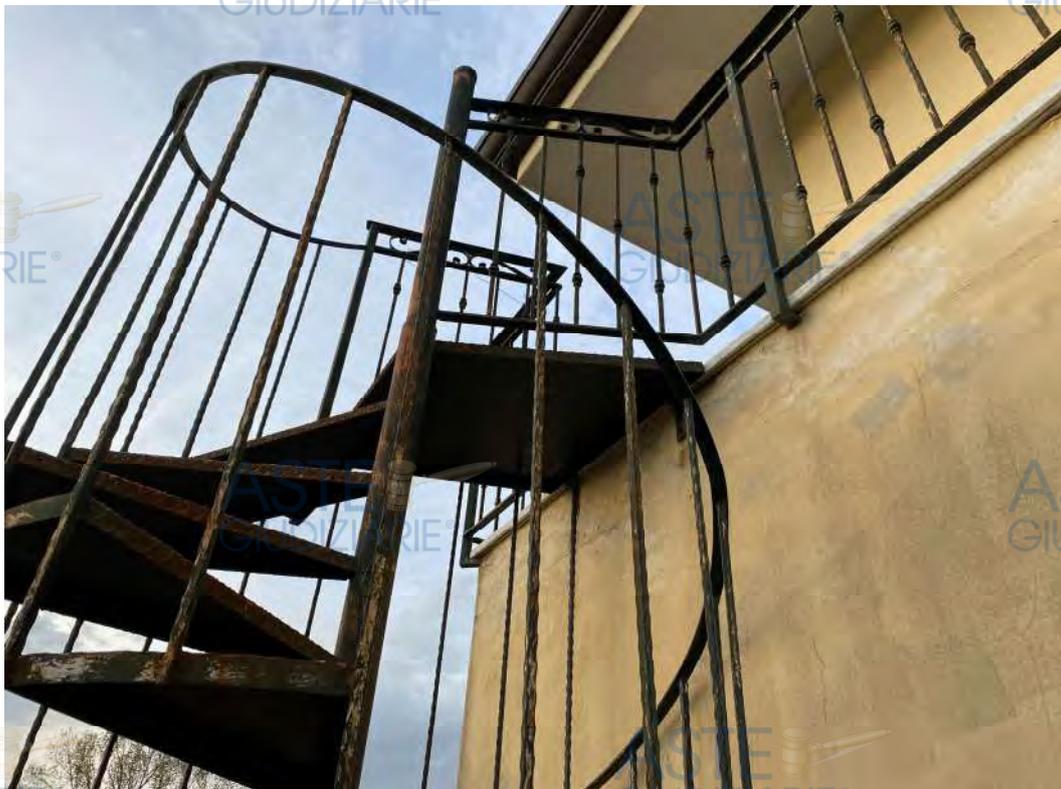
ARCHITETTO
 DELLA PROVINCIA DI CASERTA
 VINCENZO ERARIO
 ALL'ALBO
 N. 7743

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile par.lla 5870



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqrdpcc.it



Mentre, il **piano terzo** non ha presentato una destinazione d'uso univoca vista la sua accessibilità per mezzo di un scala in ferro a chiocciola dal balcone 6 al balcone 7 del piano secondo. Il piano in esame è risultato elettrificato con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonché di impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano terzo** componente immobiliare **part.lla 5870**.



Immobile par.lla 5870

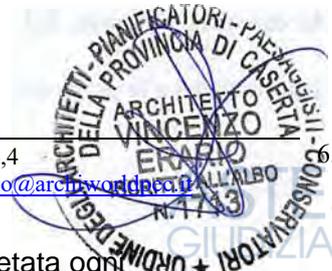
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiwordpec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobile par.lla 5870



Immobile par.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it

ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





ASTE GIUDIZIARIE®
Immobilie par.lla 5870

ASTE GIUDIZIARIE®

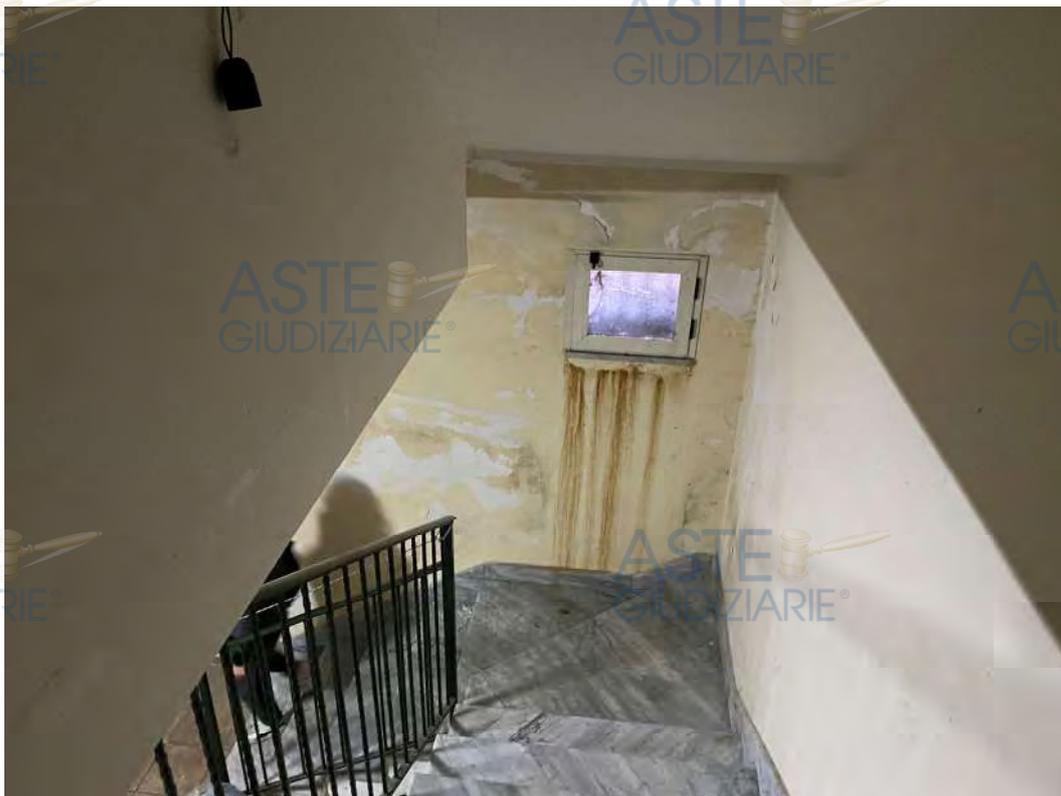
COMPONENTE IMMOBILIARE PART.LLA 5871.

- Il **piano seminterrato** il cui accesso avviene dalla discesa carrabile comune, nonché internamente alla singola componente immobiliare per mezzo di scala in cemento armato, è elettrificato con sistema impianto elettrico misto in traccia di tipo tradizionale e esterno a canaline, nonché impianto di allarme antintrusione.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano seminterrato** componente immobiliare **part.lla 5871.**

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobile par.Ila 5871



Immobile par.Ila 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.lla 5871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

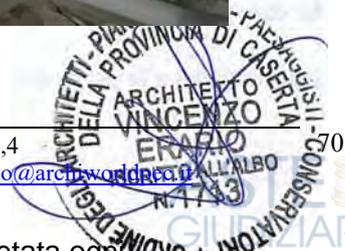
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

ASTE GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immibile par.Ila 5871



Immibile par.Ila 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile par.Ila 5871



Immobile par.Ila 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.la 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it



Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile par.lla 5871

- Il **piano terra** adibito a zona giorno è elettrificato con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonchè impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico. Altresì, è risultato essere allacciato alla rete idrica con sistema di riscaldamento con elementi radianti serviti da caldaia a gas.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano terra** componente immobiliare **part.lla 5871**.



Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.lla 5871

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
 DELLA PROVINCIA DI CASERTA
 VINCENZO
 ERARIO
 ALL'ALBO
 N. 4743

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it





Immobile par.la 5871



Immobile par.la 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedc.it





Immobile par.la 5871



Immobile par.la 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architovordpec.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

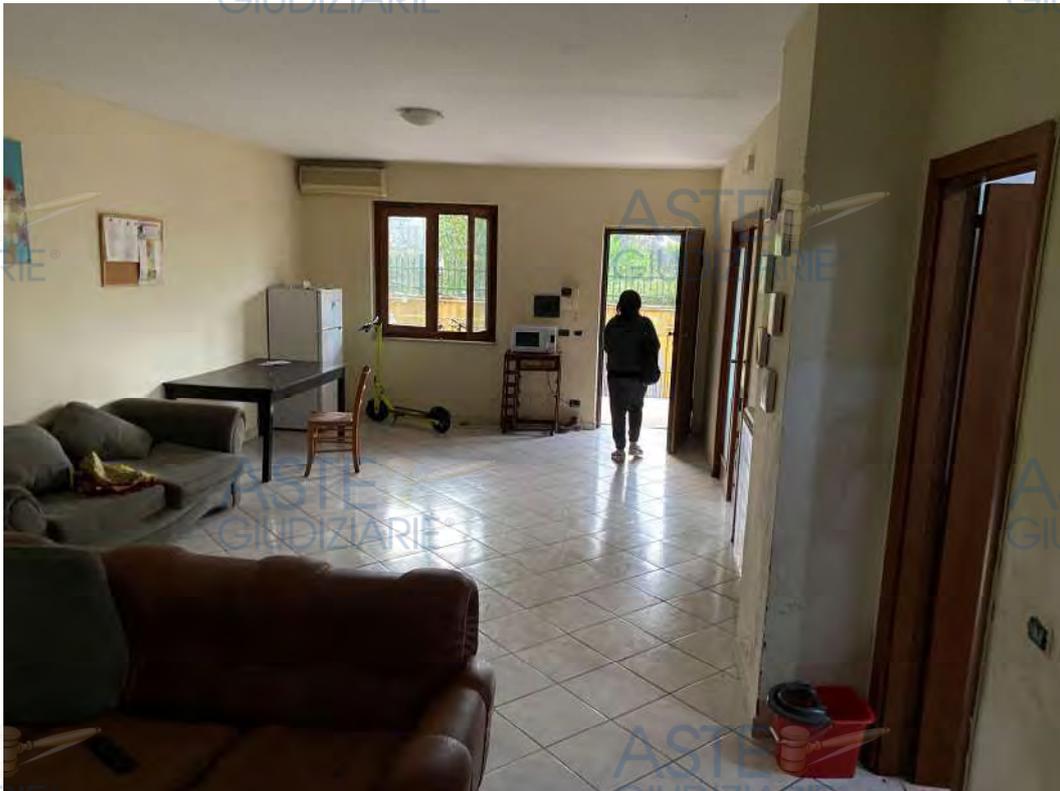
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.lla 5871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®



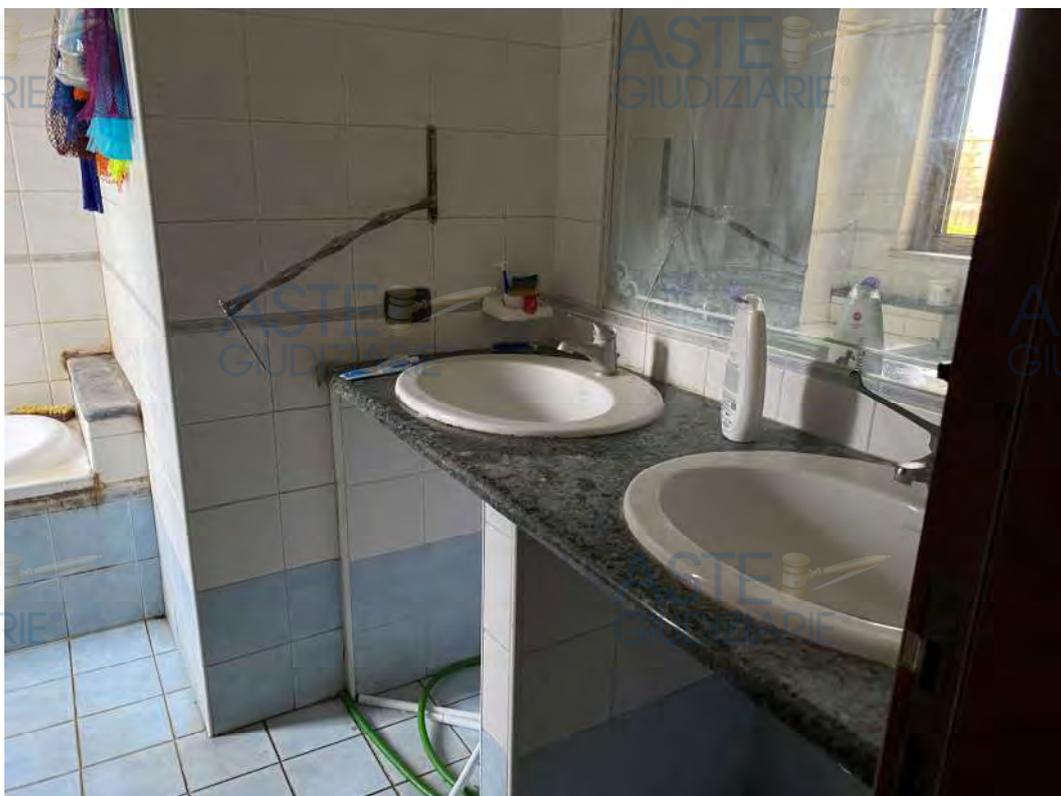
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



Mentre, il **piano primo** e il **piano secondo** sono adibiti a zona notte, questi ultimi asserviti da scala comune. I piani in esame sono elettrificati con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonché di impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico. Altresì, sono risultati essere asserviti dalla rete idrica con sistema di riscaldamento con elementi radianti serviti da caldaia a gas.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano primo** e **secondo** componente immobiliare **part.IIa 5871**.



ASTE GIUDIZIARIE® *Immobile par.IIa 5871*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiworddep.2





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiworlddep.it





Immobile par.la 5871



Immobile par.la 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi.it



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile par.Ila 5871

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mentre, il **piano terzo** non ha presentato una destinazione d'uso univoca visto la sua accessibilità per mezzo di un scala in ferro a chiocciola dal balcone 6 al balcone 7 del piano secondo. Il piano in esame è risultato elettrificato con sistema impianto elettrico in traccia di tipo tradizionale, nonché di impianto di allarme antintrusione e sistema citofonico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del **piano terzo** componente immobiliare **part.Ila 5870**.

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

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivordpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpec.it





Immobile par.lla 5871



Immobile par.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedi2



Relativamente alle superfici non residenziali per i cortili di entrambe le componenti immobiliari, part.lla 5871 e part.lla 5870, letti in chiave di logistica hanno carattere di tipo esclusivo, mentre l'unica porzione a carattere comune è rappresentata dall'area antistante la discesa carrabile nonché la discesa stessa che consente di accedere al piano seminterrato.

I detti spazi comuni unitamente ai cortili esclusivi sono dotati di pavimentazione.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dei cortili e delle aree comuni.



ASTE GIUDIZIARIE® *Discesa Immobili par.lla 5870 / 5871*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpcc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Discesa Immobili par.Ila 5870 / 5871

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Discesa Immobili par.Ila 5870 / 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiwoqddpco.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





Discesa Immobili par.lla 5870 / 5871



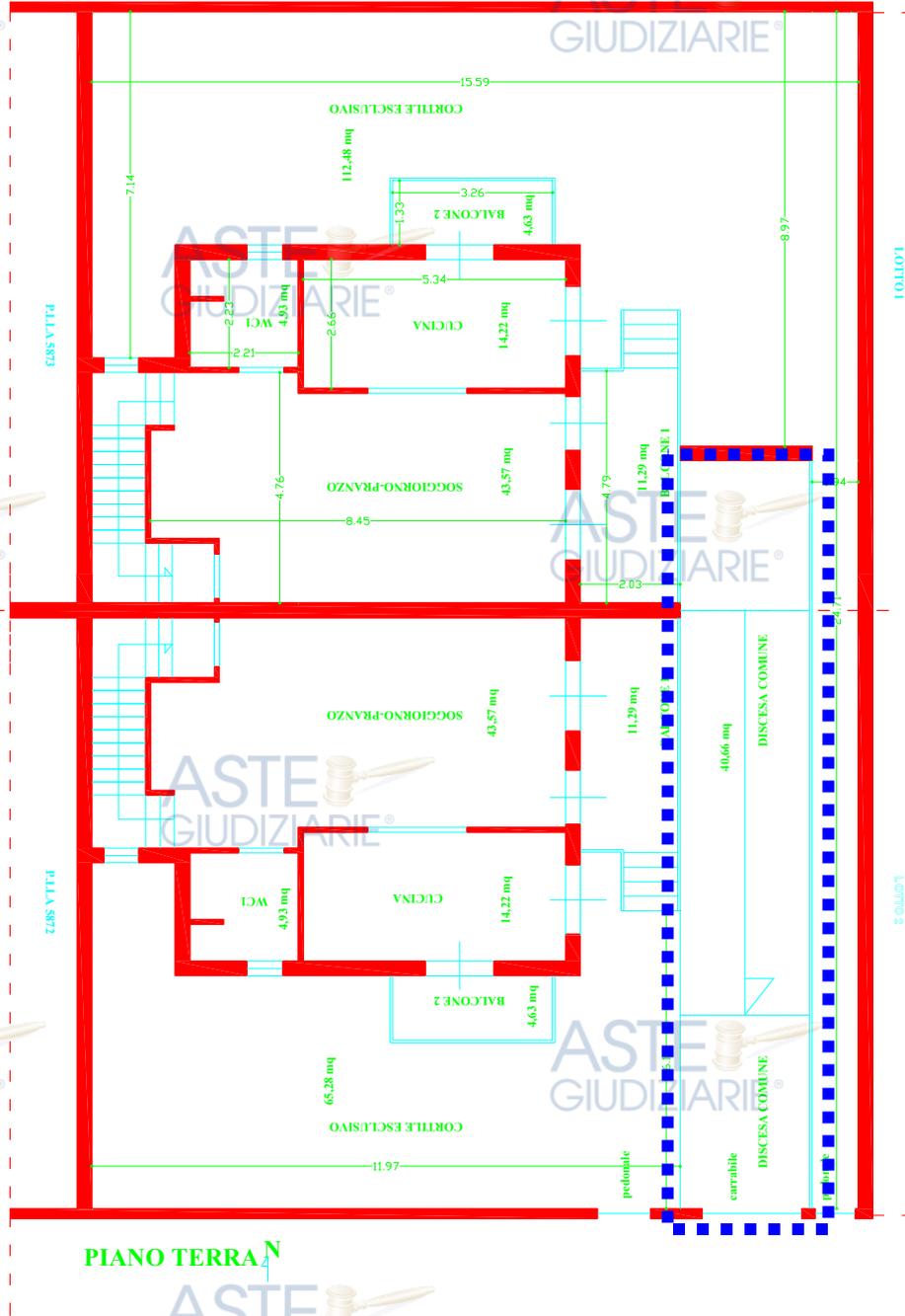
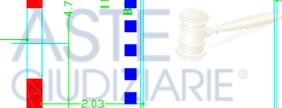
Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpcc.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333





PIANO TERRA N

rappresentazione metrica spazio comune discesa

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpe.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



4. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettua;

Attestato che i beni sono divisibili secondo quanto riportato nel paragrafo precedente, la valutazione dei beni oggetto del presente lavoro sarà formulato ricorrendo al metodo di stima sintetico comparativo in base al più probabile valore di mercato. Tale metodo valuta un bene in base ad analogie e correlazioni con beni dello stesso tipo, aventi caratteristiche simili a quello da stimare (epoca di costruzione, tipologia edilizia, ubicazione, ecc.) dei quali siano noti i valori attribuiti dal mercato immobiliare. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono le cosiddette condizioni o caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, tipologia edilizia, stato di manutenzione, ecc.) e estrinseche (zona urbanistica, accessibilità, ubicazione dell'immobile, ecc.). Dopo i necessari rilievi effettuati, indagini di mercato presso operatori del settore e riscontro con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si hanno i seguenti risultati :

- Periodo riferimento : Anno 2022 – semestre 1 (ultimo valore disponibile banca dati agenzia delle entrate)
- Provincia : Caserta
- Comune : Gricignano di Aversa (Ce)
- Fascia/zona : Centrale/Centro urbano
- Codice zona : B5
- Tipologia prevalente : Abitazioni Civili
- Destinazione : Residenziale

Tali valori sono consultabili sul sito dell'agenzia delle entrate banca delle quotazioni immobiliari (allegato n°4.0 – quotazione immobiliare della zona in questione).



18/01/23, 21:11

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: GRICIGNANO DI AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3,8	5	L
Abitazioni civili	NORMALE	860	1200	L	3	4,2	L

Banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate

tipologia	stato conser	VALORE DELL'IMMOBILE		Sup (Lorda/Netta)
		€/mq	€/mq	
abitazioni civili	ottimo	1000,00	1.300,00	L
abitazioni civili	normale	860,00	1.200,00	L

Banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiwordpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dallo sviluppo planimetrico risultano le seguenti superfici lorde:

- Area lorda : 75,25 mq (p.lla 5870)
- Area lorda : 75,25 mq (p.lla 5870)

Foglio 6 p.lla 5870 locale di sgombero					
	Superficie reale	coefficiente	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
	mq	adim	mq	€/mq	€
	S _r	C	S _c = S _r x C	V _u	V = S _c x V _u
deposito	75,25	1,00	75,25	650,00	48.912,50
					48.912,50

valore porzione immobiliare p.lla 5870

In virtù delle caratteristiche di esposizione del compendio immobiliare par.lla 5871, si rende opportuno moderare il valore unitario desunto dalla quotazione immobiliare applicando un coefficiente correttivo.

Detto coefficiente correttivo, viene riassunto nella sottostante tabella.

ORIENTAMENTO	
orientamento a nord	0,90
orientamento a sud	1,05
orientamento a est	1,05
orientamento a ovest	0,95

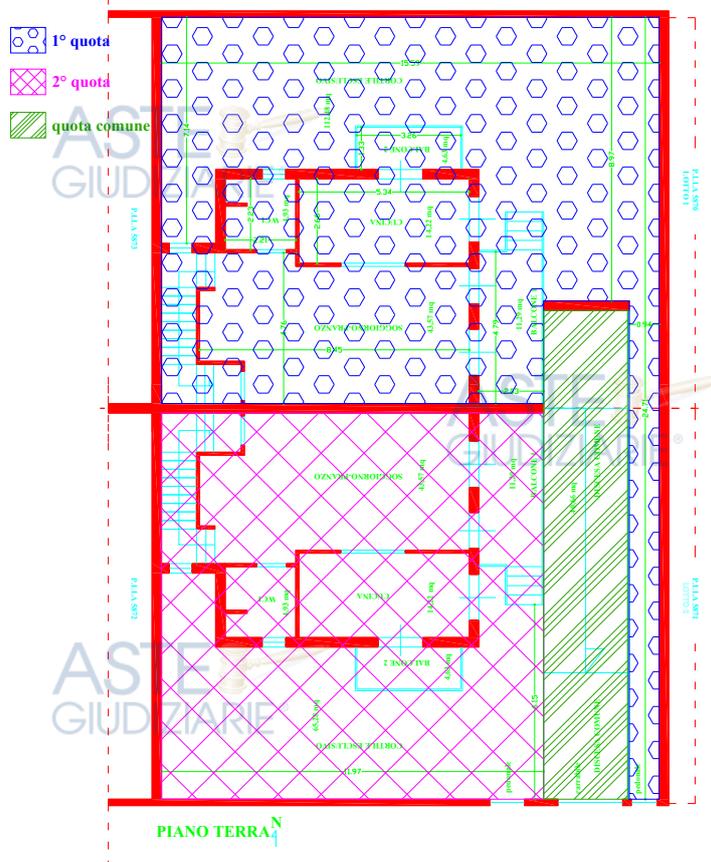
Quindi:

$$V_m/mq = € 650,00 \times 0,90 = €/mq 585,00$$

Foglio 6 p.lla 5871 locale di sgombero					
	Superficie reale	coefficiente	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
	mq	adim	mq	€/mq	€
	S _r	C	S _c = S _r x C	V _u	V = S _c x V _u
deposito	75,25	1,00	75,25	585,00	44.021,25
					44.021,25

valore porzione immobiliare p.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
 cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordpedc.it



sviluppo planimetrico con misurazioni effettuate dei cortili

Dallo sviluppo planimetrico risulta la seguente superficie lorda dei cortili :

- Cortile 112,48 mq (p.lla 5870)
- Cortile 65,29 mq (p.lla 5871)

Pertanto si ha :

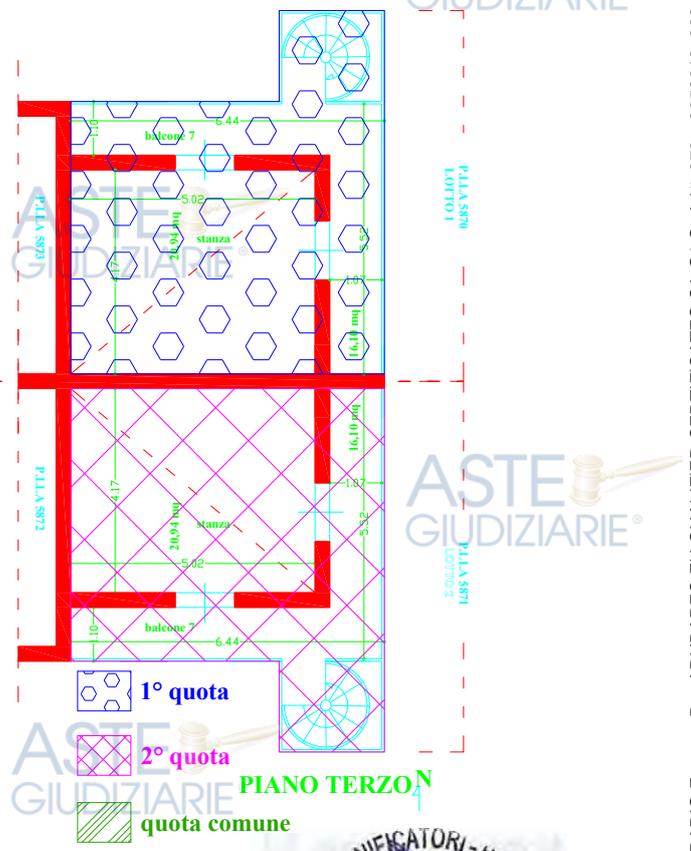
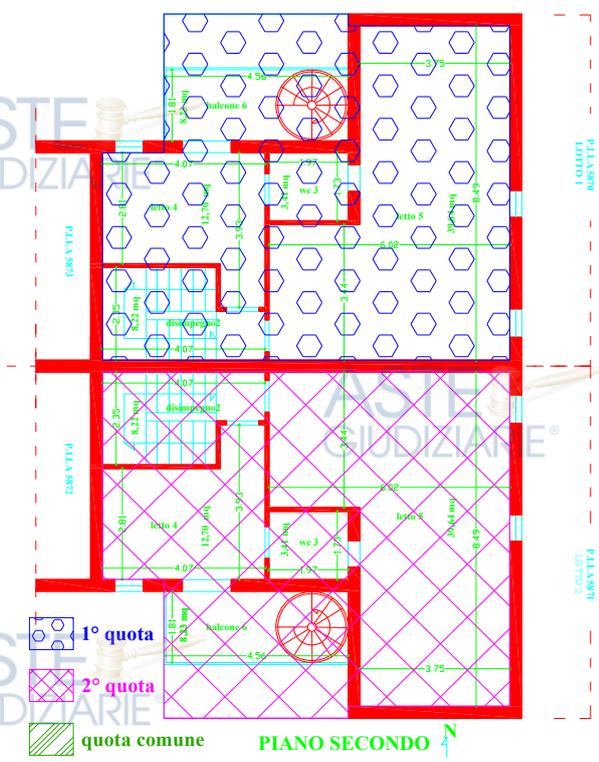
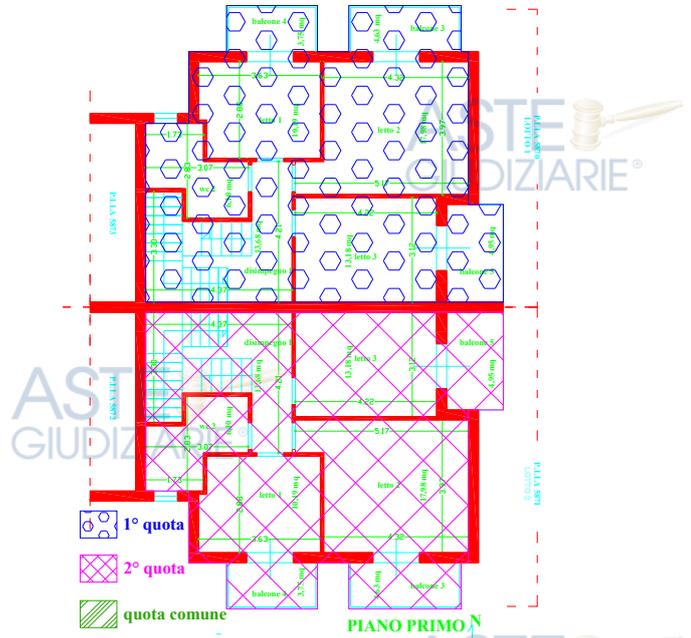
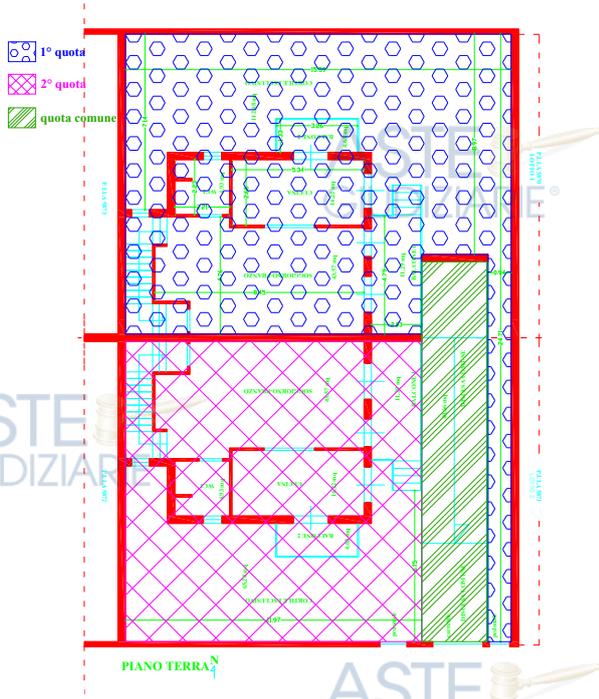
- Cortile (p.lla 5870): $112,48 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 11.248,00 \text{ €}$
- Cortile (p.lla 5871): $65,29 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 6.529,00 \text{ €}$



Sviluppo planimetrico, calcolo delle superfici e del valore di mercato. Foglio 6 p.lla 5870 e par.lla 5871



-Piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo -



Sviluppo planimetrico con misurazioni effettuate part.lla 5870 e part.lla 5871

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO ERARIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 273ac3356912a333



Dallo sviluppo planimetrico risulta la seguente superficie lorda :

- Area lorda (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano terra: 71,59 mq

Balconi (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano terra: 15,92 mq

- Area lorda (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano primo: 71,59 mq

Balconi (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano primo: 13,33 mq

- Area lorda (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano secondo: 74,79 mq

Balconi (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano secondo: 8,23 mq

- Area lorda (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano terzo: 25,31 mq

Balconi (p.lla 5870 – p.lla 5871) – piano terzo: 16,10 mq

Foglio 6 p.lla 5870

	Superficie lorda	coefficiente	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
	mq	adim	mq	€/mq	€
	S _r	C	S _c = S _r x C	V _u	V = S _c x V _u
piano terra	71,59	1,00	71,59	1.300,00	93.067,00
balconi	15,92	0,25	3,98	1.300,00	5.174,00
piano primo	71,59	1,00	71,59	1.300,00	93.067,00
balconi	13,33	0,25	3,33	1.300,00	4.329,00
piano secondo	74,79	1,00	74,79	1.300,00	97.227,00
balconi	8,23	0,25	2,06	1.300,00	2.678,00
piano terzo	25,31	1,00	25,31	1.300,00	32.903,00
balconi	16,10	0,25	4,03	1.300,00	5.239,00
					333.684,00

valore immobiliare p.lla 5870

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archivioordped.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In virtù delle caratteristiche di esposizione del compendio immobiliare par.lla 5871, si rende opportuno moderare il valore unitario desunto dalla quotazione immobiliare applicando un coefficiente correttivo.

Detto coefficiente correttivo, viene riassunto nella sottostante tabella.

ORIENTAMENTO	
orientamento a nord	0,90
orientamento a sud	1,05
orientamento a est	1,05
orientamento a ovest	0,95

Quindi:

$$V_m/mq = € 1.300,00 \times 0,90 = €/mq 1.170,00$$

Foglio 6 p.lla 5871					
	Superficie lorda	coefficiente	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
	mq	adim	mq	€/mq	€
	S _r	C	S _c = S _r x C	V _u	V = S _c x V _u
piano terra	71,59	1,00	71,59	1.170,00	83.760,30
balconi	15,92	0,25	3,98	1.170,00	4.656,60
piano primo	71,59	1,00	71,59	1.170,00	83.760,30
balconi	13,33	0,25	3,33	1.170,00	3.896,10
piano secondo	74,79	1,00	74,79	1.170,00	87.504,30
balconi	8,23	0,25	2,06	1.170,00	2.410,20
piano terzo	25,31	1,00	25,31	1.170,00	29.612,70
balconi	16,10	0,25	4,03	1.170,00	4.715,10
					300.315,60

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In definitiva, si riporta di seguito una tabella riepilogativa della valutazione immobiliare.

	Valore
	€
<i>Foglio 6 p.lla 5870 (Prima Quota)</i>	393.844,50
<i>Foglio 6 p.lla 5871 (Seconda Quota)</i>	350.865,85
	744.710,35

Tabella riepilogativa della valutazione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A tali valori, vanno applicati ulteriori coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,81

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archwqddpcc.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi:

ASTE GIUDIZIARIE®

	Valore	Valore corr.	Valore finale
	€		€
<i>Foglio 6 p.lla 5870 (Prima Quota)</i>	393.844,50	0,81	319.014,045
<i>Foglio 6 p.lla 5871 (Seconda Quota)</i>	350.865,85	0,81	284.201,3385
			603.215,3835

Tabella riepilogativa della valutazione immobiliare

Alla luce di quanto esposto ognuno delle parti è proprietario di una quota di diritto pari a:

ASTE GIUDIZIARIE®

			Quota	Valore totale	Quota di diritto
			a	b	Q = a x b
	Cognome	Nome	adim	€	€
1		1/2		603.215,3835	301.607,69175
2	1/2			603.215,3835	301.607,69175

Foto 4.13 : Tabella riepilogativa delle quote di diritto

- *Prima Quota:* Locale di sgombro al piano seminterrato par.lla 5870, piano terra par.lla 5870, piano primo par.lla 5870, piano secondo par.lla 5870, piano terzo par.lla 5870, cortile par.lla 5870 e quota comune discesa carrabile al piano seminterrato +/- eventuale conguaglio;
- *Seconda Quota:* Locale di sgombro al piano seminterrato par.lla 5871, piano terra par.lla 5871, piano primo par.lla 5871, piano secondo par.lla 5871, piano terzo par.lla 5871, cortile par.lla 5871 e quota comune discesa carrabile al piano seminterrato +/- eventuale conguaglio.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ebbene, alla luce di quanto esposto si hanno le seguenti quote assegnate:

- **I° Ipotesi di assegnazione quota**

	€	€
Valore Immobiliare (<i>prima Quota</i>)	319.014,045	
Valore Immobiliare (<i>seconda Quota</i>)		284.201,3385
quota di diritto	301.607,69175	301.607,69175
Conguaglio	+17.406,35325	- 17.406,35325

Tabella riepilogativa delle quote di diritto. Legenda conguaglio : segno + da dare, segno - da avere

Ipotesi alla quale, all'assegnazione della quota 2° si rende opportuno contestualizzare i costi di impianto GPL stimato in €2.000,00.

- **II° Ipotesi di assegnazione quota**

	€	€
Valore Immobiliare (<i>prima Quota</i>)	319.014,045	
Valore Immobiliare (<i>seconda Quota</i>)		284.201,3385
quota di diritto	301.607,69175	301.607,69175
Conguaglio	+17.406,35325	- 17.406,35325

Tabella riepilogativa delle quote di diritto. Legenda conguaglio : segno + da dare, segno - da avere

Ipotesi alla quale, all'assegnazione della quota 2° si rende opportuno contestualizzare i costi di impianto GPL stimato in €2.000,00.

5. **Verifichi lo stato e i periodi di detenzione dei beni da dividere.**

In fase di accesso le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultavano occupate da extracomunitari richiedenti asilo politico. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Gricignano di Aversa, si evince che con delibera di G.C. n. 1 del 7.1.2020, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il progetto SPRAR per il triennio 2017/2019 e presentata domanda di contributo per il triennio 2020/2022. Con determina n. 10 del 21.01.2020 avente ad oggetto l'accesso

Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@architettoerario.it

degli enti locali ai finanziamenti del Fondo Nazionale per le politiche e i servizi di accoglienza nell'ambito del SIPROIMI di cui al D.M. 18/11/2019, il Comune di Gricignano di Aversa risulta titolare di detto progetto ma affidato a soggetti terzi e precisamente: dal 21.01.2020 al 20.09.2021 ATI SOLIDARCI soc. coop – agli stessi patti e condizione del contratto già stipulato il 24.09.2019; Sim Consortium dal 1.10.2021 al 21.12.2022, salvo proroga.

Dalla documentazione rilasciata risulta però che l'affidamento del progetto ex SPRAR/SIPROIMI del Comune di Gricignano di Aversa – categoria ordinari – risultava già attivo dal triennio 2017/2019.

6. Determini l'ammontare dei frutti di detti beni secondo parametri di mercato in relazione al loro godimento da parte di terzi o dai soggetti in causa ed, altresì, accerti le eventuali rendite prodotte ed acquisite da terzi o dalle parti in causa.

In risposta al presente quesito si rappresenta che sebbene siano state inoltrate richieste pec ai rispettivi consorzi che si sono susseguiti negli anni all'incardinarsi dei progetti promossi dal Comune di Gricignano di Aversa (CE) per conto del Ministero, nessun riscontro è pervenuto allo scrivente, unitamente ai solleciti promossi verso la parte ricorrente per conto del proprio procuratore e del CTP. A tal proposito, lo scrivente non è in condizioni di rispondere serenamente al quesito così come disposto. Nel precisare che le informazioni ricevute relativamente alla detenzione degli immobili per progetti di accoglienza di rifugiati, è stata divulgata dall'ufficio politiche sociali del Comune di Gricignano di Aversa (Ce), a seguito di accessi presso la sede comunale.

Trentola Ducenta (CE), Li 13.02.2023

Il C.T.U.

Risposta alle osservazioni pervenute.

Il preliminare di relazione veniva regolarmente inviato alle parti il 30.01.2023, così come da allegate ricevute pec.

Fino alla data del deposito pervenivano le sole osservazioni redatte dal procuratore Riccardi.

Lette con attenzione le osservazioni pervenute lo scrivente risponde:

IN RELAZIONE ALLA BOZZA DI CTU TRASMESSA IL 30.01.2023**OSSERVA QUANTO SEGUE:**

1. Si chiede che il CTU precisi e specifichi se ci sono dei costi, anche tecnici, che i condividenti dovranno sostenere per rendere del tutto indipendenti ed autonomi i beni oggetto di divisione.

In risposta al presente punto così come già riportato in relazione, i beni in oggetto sono del tutto indipendenti, fatta eccezione per l'impianto GPL che è apparso in comune tra i due immobili. Circostanza quest'ultima che, presuppone al fine di renderli indipendenti una spesa di € 2.000,00 al fine di separarli.

2. Si chiede che il CTU fornisca le esatte generalità dei soggetti occupanti gli immobili oggetto di consulenza, atteso che la loro detenzione, in mancanza di un valido titolo, è da qualificarsi come "occupazione sine titolo", in relazione alla quale i proprietari condividenti potranno attivarsi per il rilascio delle unità immobiliari soltanto se saranno rese note le

generalità degli occupanti.

3. Si chiede che il CTU risponda al sesto quesito e determini sulla base dei valori di mercato il canone locativo dei beni oggetto di perizia, atteso che non hanno alcuna rilevanza, né impediscono di rispondere al quesito, i progetti cui ha eventualmente aderito l'ufficio delle politiche sociali del Comune di Gricignano .

In risposta al presente punto così come già riportato in relazione preliminare, a seguito di ricerche presso il Comune di Gricignano di Aversa (Ce) si ravvisava che gli immobili risultano investiti da Progetti Ministeriali di accoglienza per i rifugiati aventi diritto di aiuto, promotori consorzi e cooperative che si sono alternati negli anni. Solo in data successiva all'inoltro del preliminare veniva fornita la documentazione relativa ai contratti d'uso tra la parte in causa e le cooperative stesse. Nello specifico si rappresenta che con contratti ad uso gratuito:

- , parte in causa, concedeva in comodato d'uso gratuito l'immobile part.lla 5870 alla quale rappresentante legale il sig. con un contratto a partire dal 01.01.2017 al 31.01.2020 (come da allegato);
- , parte in causa, concedeva in comodato d'uso gratuito gli immobili part.lla 5870 - 5871 alla quale rappresentante legale la sig.ra con un contratto a partire dal 30.01.2020 al 29.01.2025 (come da allegato);

In risposta al punto 3, si rimanda alla risposta appena data.

Trentola Ducenta (CE) addì 13.02.2023

Il C.T.U.



Avendo adempiuto all'incarico conferitogli consegna la presente in singola copia cartacea.

Si allega:

- Quesiti del mandato (allegato n° 1) ;
- Visure catastali (allegato n° 2) ;
- Mappa catastale (allegato n° 3) ;
- Quotazione immobiliare della zona (allegato n°4) ;
- Planimetrie catastali (allegato n° 9) ;
- Rilievi degli immobili in sito in scala (allegato n° 13) ;
- Verbale di accesso (allegato n°14) ;



Trentola Ducenta (CE), Li 13.02.2023

Il C.T.U.



Arch. Vincenzo Erario; 81038 Trentola Ducenta (CE), Via Terminillo,4
cell. 329 49 40 651 e-mail : architetto.erariovincenzo@gmail.com, PEC : vincenzo.erario@archiworddep2.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

