



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

 G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 130/2024



Promossa da:

 c/



Udienza del 29/10/2024



RELAZIONE TECNICA

Aversa, 29/09/2024



L'Esperto Stimatore



Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°



Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Auletta, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **06/06/2024**, la S.V.I. nominava la sottoscritta _____, con studio tecnico alla Via _____), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.130/2024, promossa da _____ c/ _____ e _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Teverola (Ce)**, alla **Via Leopardi n.8** (già n.4), piano terra (rialzato) e seminterrato, identificato al N.C.E.U. di Teverola (Ce) con fg.6, part. **5203**, sub **1**, cat. **A/3** - abitazione economica. Contestualmente, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **10/06/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **20/06/2024**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alla parte debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **03/07/2024**, alle ore **10.00**, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **03/07/2024**, la sottoscritta, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed al Custode, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati in atti, a meno del numero civico che risulta essere attualmente il civ. n.8, in luogo del civ. n.4 riportato negli atti. All'accesso era presente la debitrice, Sig.ra _____, che permetteva l'accesso al cespite ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali. La stessa dichiarava di **occupare** l'immobile unitamente al marito (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

Durante il sopralluogo, l'Esperto accertava che l'immobile risulta costituito da due livelli non comunicanti tra di loro ed, in particolare, dall'abitazione dei debitori al piano rialzato e da un deposito di pertinenza al piano seminterrato ed eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dei due livelli, riscontrando soprattutto per il piano rialzato notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile (datata **15/01/2001**), preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Teverola (Ce) - Servizi Catastali; a tale livello, infatti, alcuni ambienti risultavano ceduti ad un immobile adiacente ed alla cucina risultava annesso un balcone chiuso con muratura. Per il piano seminterrato si rinveniva, invece, una sostanziale conformità rispetto alla succitata planimetria (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*, All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*, All. n.8.2 - *Planimetria difformità* e All. n. 9 - *Doc. fotografica*). La Sig.ra _____ dichiarava, altresì, che per il bene pignorato non sussiste un'amministrazione condominiale, in quanto trattasi di un compendio familiare (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

In data **19/06/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Teverola (Ce) copia del certificato di residenza storico e di stato di famiglia dei debitori, accertando che gli stessi risultano residenti presso l'immobile in esame. Nella stessa data l'Esperto acquisiva anche copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, al fine di verificarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 – *Certificati e quesito n. 14*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta; il Comune di Teverola (Ce) - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Tecnico e Ufficio Condono; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Teverola-Ce), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.borsinoimmobiliare.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **29/09/2024** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.



QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	21
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	22
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	23
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	31
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	31
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	32
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	36
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.....	37

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

Come indicato nel modulo di controllo depositato dalla scrivente, congiuntamente al Custode, presso gli uffici di cancelleria in data **10/07/2024** (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Teverola (Ce) al fg 6, part.5203, sub 1, cat. A3, cl.4, cons. 7 vani, sup. cat. 183 mq, rend. € 668,81, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione della Dott.ssa di Corleone (Pa), redatta in data 24/04/2024 e depositata in pari data, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig. , nato a il c.f. e Sig.ra , nata a c.f.);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- le quote pignorate;
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Caserta);
- non indica con precisione il periodo esaminato, tuttavia, risale sino all'atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del **19/04/1982** del Notaio , rep. n.3777, racc. n.434, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/04/1982 ai nn. 10775/9808 e nn.10774/9807, che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultravventennale a carattere traslativo. Si precisa che detto atto, tuttavia, ha quale oggetto di trasferimento il terreno sul quale risulta realizzato il manufatto edilizio in cui ricade il cespite pignorato (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore dei debitori ultravventennale*).

Detta certificazione, dunque, **risulta completa e risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio**, tuttavia, **la nota di trascrizione del verbale di pignoramento riporta quote errate**; in particolare, in detta nota viene indicata quale quota pignorata la quota pari a 1/2 per ciascun debitore, in luogo delle quote esatte pari a: per l'esecutato 1/6 in comunione e per l'esecutata 1/6 in comunione e 4/6 quale bene personale. Dette quote risultano errate anche nella nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria estratta dagli ausiliari, mentre, nell'atto di pignoramento depositato in atti, le stesse non vengono specificate e viene indicato genericamente l'intero immobile.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie* e All. n.4 - *Atti di trasferimento*):

- l'elenco delle formalità del subalterno pignorato sub 1;
- la nota di trascrizione dell'ipoteca volontaria;
- l'atto in favore dei debitori ultravventennale.

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene e quelli storici, tuttavia, la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Teverola (Ce) - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - *Dati Catastali*):

- la **visura catastale storica** del cespite **sub 1**, risalente fino al **01/01/1989**, data dell'impianto meccanografico ed alla quale l'immobile presentava i precedenti identificativi catastali ex part **518 fg 6** (privo di categoria catastale), poi divenuto in data 12/12/2000 part 5203 fg 6, cat. "A2 - abitazione civile" e successivamente dal 15/01/2001 sub 1 part 5203 cat. "A3 - abitazione economica". Per gli intestatari la visura risale, invece, fino al 15/12/2000, data di "*variazione - collegamento NCT-NCEU*";
- la **planimetria catastale** del cespite **sub 1**, datata **15/01/2001**, data di "*variazione - fraz. e ampliamento in sopraelevaz.*" dell'ex part 5203 fg 6, cat. A2 (abitazione civile); non sussiste una planimetria catastale precedente;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il bene risulta riportato in mappa ed insiste sulla particella di terreno **5203** del fg. **6** del N.C.T. di Teverola (Ce);
- la **visura catastale storica** della **part 5203**, che risulta essere un "*ente urbano*" di 429 mq dal 17/03/1985, ma in atti dal 15/12/2000, per "*variazione d'ufficio - collegamento nct-nceu - errata attribuzione particella*" della **ex part 518 fg 6** ed in quanto tale, non ha intestatari; per la precedente ex part 518 risulta presentato un "*tipo mappale*" in data 21/05/1985 in atti dal 25/10/1995.

In terzo luogo, la sottoscritta rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Teverola (Ce). Dallo stesso si evince che i debitori hanno contratto matrimonio in Teverola (CE) il **12/02/1973** (in data precedente all'acquisto del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato, avvenuto il **19/04/1982**), scegliendo il regime patrimoniale della **comunione dei beni** (Cfr. All. n.3 - *Certificati e quesito n.14*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un' "**Abitazione economica**" – cat. **A/3**, costituita da un piano terra (rialzato), destinato ad abitazione dei debitori ed un piano seminterrato, destinato a deposito, sita in Teverola (Ce), alla Via Leopardi n.8 (già civ. n.4) ed identificata al N.C.E.U. di Teverola (Ce) al fg **6**, part **5203**, sub **1** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta catastalmente di **proprietà**, dei debitori esecutati, rispettivamente:

- per il Sig. _____, nato a _____ il _____, per la quota pari a **1/6** in comunione;
- per la Sig.ra _____, nata a _____ l' _____, per la quota pari a **1/6** in comunione e **4/6** quale bene personale,

per:

- atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del **19/04/1982** del Notaio , rep. n.3777, racc. n.434, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/04/1982 ai nn. 10775/9808 e nn.10774/9807. Si precisa che detto atto risulta essere relativo al terreno sul quale successivamente è stato poi costruito (e regolarizzato urbanisticamente) il cespite in esame (*Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore degli esecutati ultraventennale*);
- **consolidamento dell'usufrutto** a seguito del decesso, avvenuto in data **14/02/1998**, del Sig. , nato a l' (padre dell'esecutata che aveva donato le quote).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** del bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde catastalmente** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** il bene (abitazione e deposito) confina: a Nord con Via G. Leopardi; a Sud con spazio comune (sub 3) e proprietà aliena; ad Est con cortile comune e proprietà aliena e ad Ovest con proprietà aliena (*Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico e All. n.5 - Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (*Cfr. All. n. 5 - Dati catastali*).

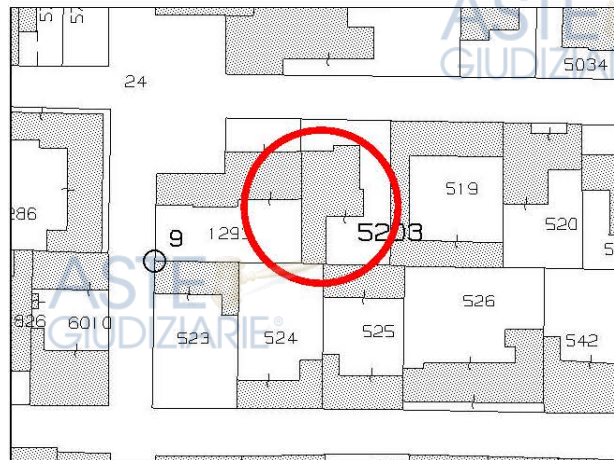
In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, ancorché lo stesso risulti costituito di fatto da **due** cespiti indipendenti, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico degli stessi, della relativa quadratura e dell'appetibilità sul mercato, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web, uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici (*Cfr. All. n.5 - Dati catastali e All. n.7 - Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto - mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che **l'edificio è immesso in mappa** e che di fatto insiste sulla particella **5203** del fg **6** del N.C.T. di Teverola (Ce), che risulta essere un "ente urbano" di 429 mq dal 17/03/1985, ma in atti dal 15/12/2000, per "variazione d'ufficio - collegamento nct-nceu - errata attribuzione particella" della **ex part 518** del fg 6 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un' "abitazione economica" (cat. A/3) sita al piano rialzato del fabbricato di ridotte dimensioni sito in **Teverola (Ce)**, alla **Via Leopardi n.8** con deposito di pertinenza al piano seminterrato (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico e All. n.9 - Documentazione fotografica).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia

L'edificio

- è un compendio familiare di ridotte dimensioni, realizzato in parte in muratura ed in parte cemento armato;
- è costituito da n.3 livelli (un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra) ed un cortile interno comune (sub 3), destinato alla sosta delle auto;
- presenta due accessi, uno pedonale ed uno carrabile, dalla Via Leopardi;
- presenta pareti tinteggiate in normale stato di conservazione;
- nel complesso **versa in uno stato di conservazione "normale"**.

Per lo stesso non sussiste un'amministrazione condominiale.

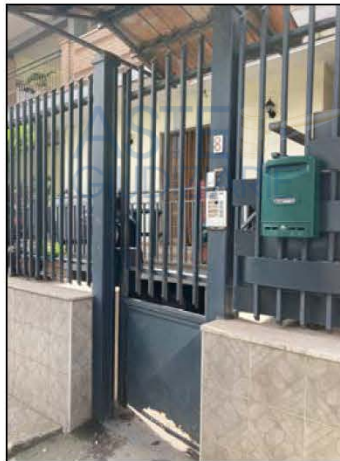


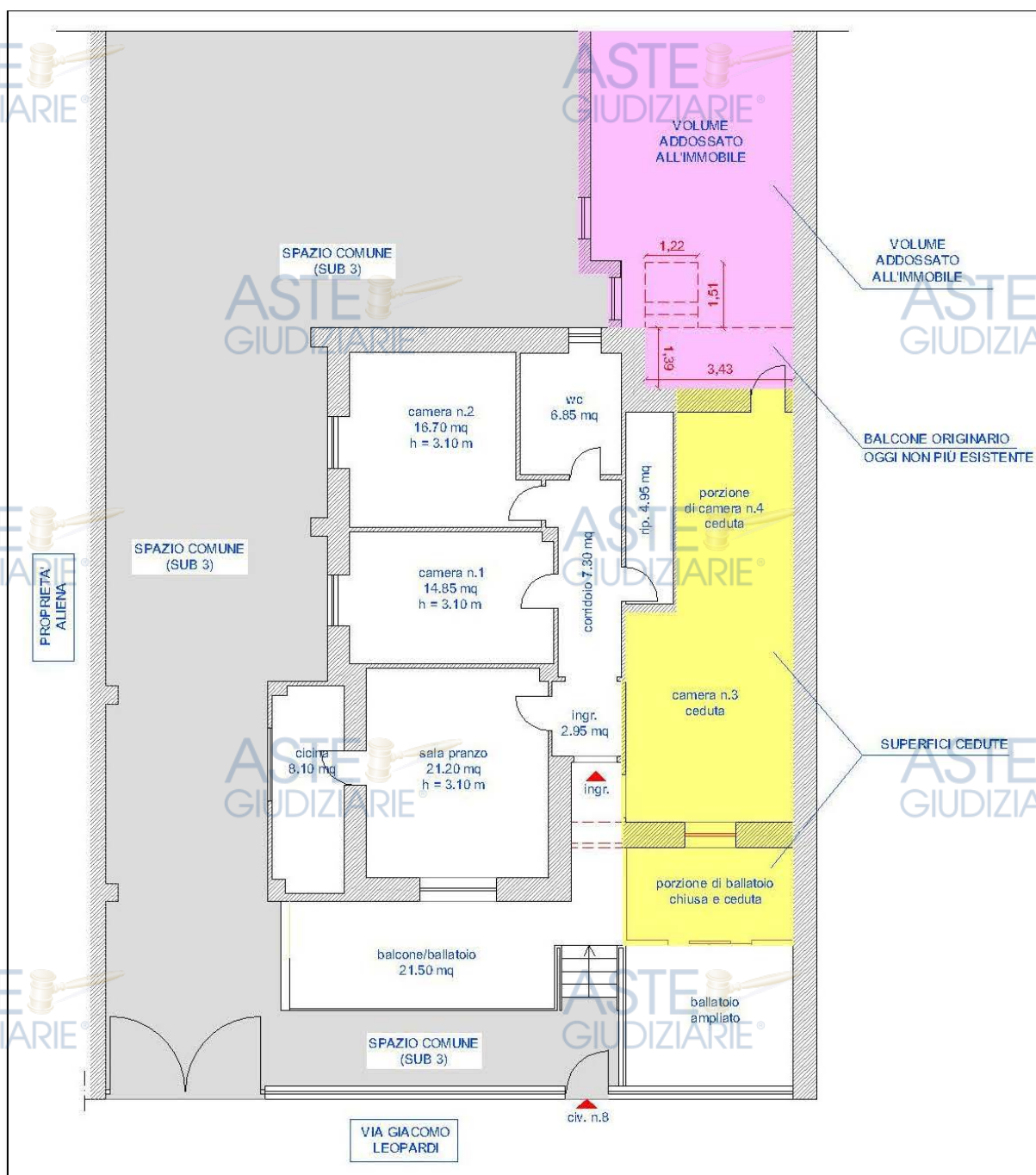
Foto fabbricato

Il bene pignorato

- è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (Ce) con fg **6**, part.**5203**, sub **1**, cat. **A3**, cl.**4**, cons. **7 vani**, sup. cat. **183 mq**, rend. **€ 668,81**;
- risulta costituito da n.2 livelli indipendenti e non collegati tra di loro ed, in particolare da: un piano rialzato (catastalmente terra), destinato ad **abitazione** dei debitori, al quale è possibile accedere percorrendo alcuni gradini ed un ballatoio/balcone, ed un piano seminterrato, destinato a **deposito**, al quale è possibile accedere percorrendo il cortile circostante il fabbricato (identificato dal sub 3) ed alcuni gradini.

Piano rialzato - Abitazione

è attualmente costituito da un ingresso, un corridoio, una sala pranzo prospiciente il ballatoio esterno, una cucina ricavata dalla chiusura di un balcone (antistante originariamente la sala pranzo), un locale wc, un ripostiglio e due camere da letto, per un totale di **80,00 mq** di superficie calpestabile. Si evidenzia, tuttavia, che detta superficie non risulta essere quella legittima, in quanto, allo stato, **n.2 camere ed una porzione del ballatoio antistante risultano ceduti ed annessi ad un volume (abitazione di familiari dei debitori), realizzato (senza titolo) in aderenza al bene pignorato e sono, dunque, da riannettere; inoltre, anche un ulteriore originario balcone retrostante (con relativa scala di accesso) risulta eliminato in quanto inglobato in detto immobile adiacente;**



Planimetria stato dei luoghi **abitazione** del **03/07/2024**

- presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e del locale wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in legno e presentano tapparelle in plastica; l'infisso della cucina è in pvc; le porte interne sono in legno e vetro e la porta di ingresso è in ferro;
- presenta l'impianto idrico, elettrico ma non di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante **bombola**;
- versa in uno stato di conservazione "**normale/scarso**" per la vetustà delle finiture e degli impianti; si evidenzia, altresì, un'**evidente fessurazione** in una delle camere da letto;
- risulta **occupato** dai debitori. Sussiste la possibilità di un **posto auto** nel cortile comune.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:

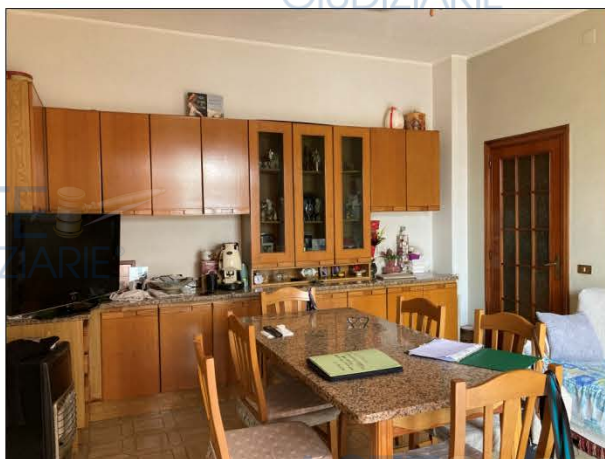
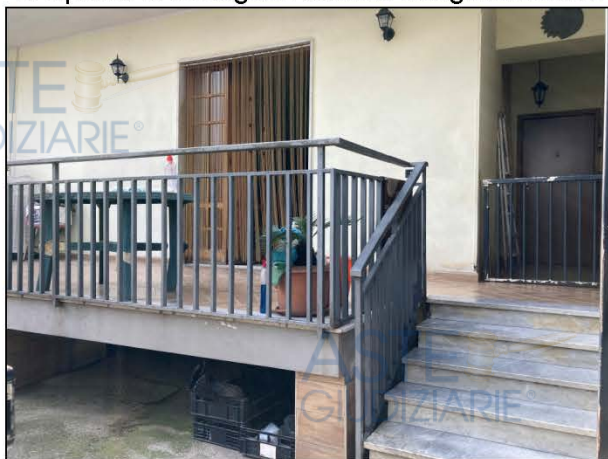




Foto immobile pignorato sub 1 - piano terra

Per completezza, si riportano altresì le foto delle **due camere cedute**, destinate a soggiorno del dell'abitazione realizzata in aderenza al cespite pignorato e del **ballatoio ceduto**, antistante la camera n.3, notevolmente ampliato, nel quale risultano invece realizzati in parte una veranda in legno e vetro (destinata a cucina di tale abitazione) ed in parte un terrazzino.

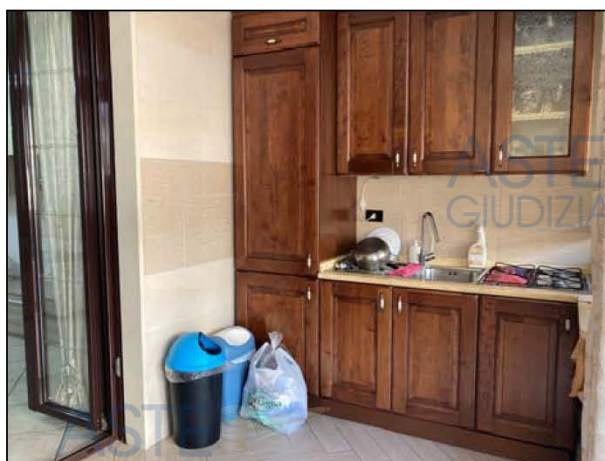
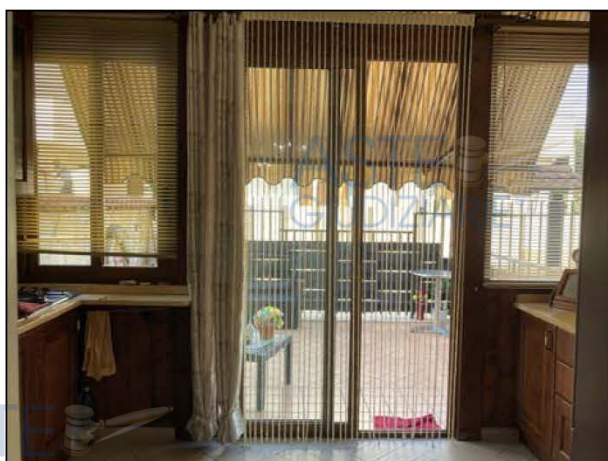




Foto camere e ballatoio ceduti (con veranda destinata a cucina) - **piano terra**



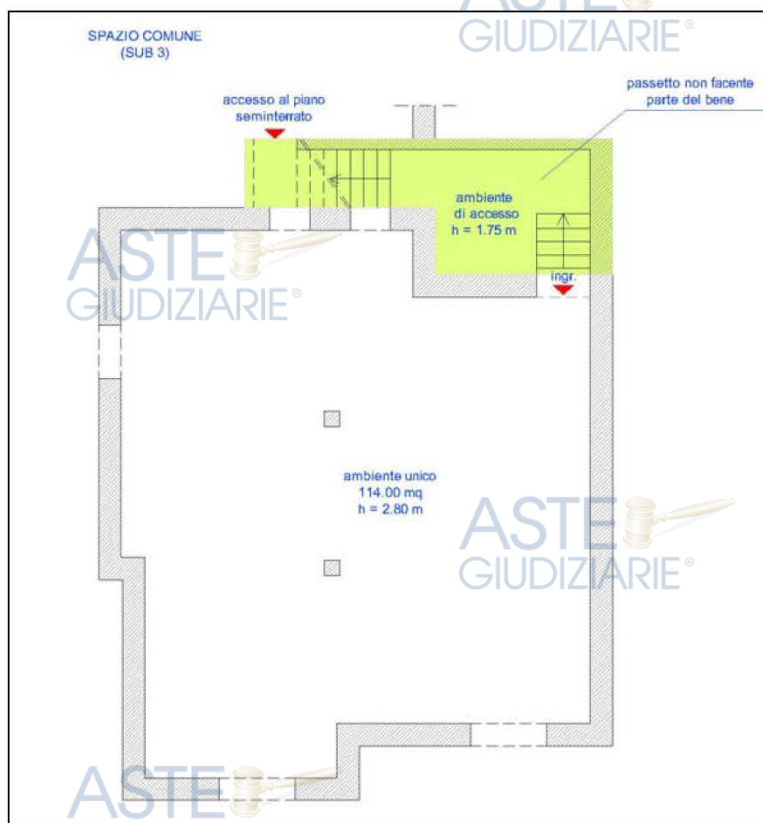
Foto abitazione addossata al bene pignorato ed originario balcone retrostante, ora camera da letto – **P.T.**

Ricapitolando, dunque, detti ambienti ceduti (per un totale di circa 37,00 mq di superficie calpestabile interna) ed il ballatoio ceduto, costituiscono **parte di un'ulteriore abitazione dei familiari dei debitori**, non oggetto di pignoramento, non lecita (ed insistente sul bene comune del cortile), avente accesso sia dal cortile comune (che immette in una camera da letto), sia da un ingresso realizzato in prossimità dell'ingresso dell'immobile dei debitori (che immette nelle camere cedute) (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*).

Piano seminterrato - deposito

- è costituito da un unico grande ambiente di circa **114 mq** di superficie calpestabile, con murature e solai a vista;
- non presenta una porta di accesso;
- presenta alcune bucatore alte, prive di infissi ed una pavimentazione in terriccio, sconnessa;
- risulta dotato di fornitura elettrica ed idrica;
- versa in uno stato di conservazione "**scarso**";
- risulta **occupato** da beni personali dei debitori.

Si riportano di seguito una planimetria del bene, redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione:



Planimetria stato dei luoghi deposito del 03/07/2024





Foto immobile pignorato sub 1 - piano seminterrato

Infine, si rappresenta che per quanto riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi e:

- la **planimetria catastale** attuale del **15/01/2001**, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Teverola (Ce) - ex Agenzia del Territorio, rispetto a detto grafico, sono emerse notevoli difformità con il piano rialzato mentre è emersa una sostanziale conformità, ameno di lievi difformità, con il piano seminterrato. In particolare, rispetto al detto grafico:

per l'abitazione al piano terra è stata accertata la:

- cessione di n.2 vani con chiusura di porta di accesso
- cessione di parte del ballatoio
- chiusura della porzione di balcone antistante la cucina e apertura di varco
- eliminazione della porzione di balcone antistante la camera n.1
- trasformazione in finestra del balcone della camera n.1
- eliminazione della finestra della camera n.2
- eliminazione della scaletta e del balcone retrostante con spostamento del varco
- spostamento dell'ingresso ed apertura accesso immobile adiacente
- maggior ampiezza del ballatoio che ingloba le scale

per il piano seminterrato invece, si riscontra la:

- manca di pilastri centrali
- manca del passetto e gradini di accesso
- diversa ubicazione della risega della muratura
- presenza di ulteriori bucatore sul lato sud
- assenza di una bucatore sul lato est

come meglio descritto nel successivo quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.3*);

- con i **grafici di progetto originari**, invece, ovvero quelli allegati alla Istanza di Sanatoria prot. n. 2512 del 27/03/1986 (presentata per sanare il manufatto realizzato in assenza di titolo e per la quale risulta rilasciata apposita Concessione Edilizia in Sanatoria n.9 del **06/06/2009**), sono

emerse le seguenti difformità:

per l'abitazione al piano terra:

- a) cessione di vani con chiusura delle relative porte di accesso
- b) cessione di ballatoio
- c) chiusura della porzione di balcone antistante la cucina e apertura di varco di passaggio
- d) eliminazione della scaletta e del balcone retrostante
- e) arretramento dell'ingresso originario e apertura accesso per le stanze cedute
- f) ampliamento ballatoio che ingloba le scale

per il deposito al piano seminterrato:

- a) passetto e gradini di accesso
- b) ulteriori finestrini alti sul lato sud
- c) assenza di bucatraia sul lato est

come meglio descritto nel successivo quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8 – *Rilievo planimetrico*), dunque, è stato eseguito il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" del piano terra destinato ad **abitazione** (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" del piano seminterrato, destinato a **deposito**, inteso dunque come pertinenza dell'appartamento (per il quale è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati, in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa); la stessa risulta pari a:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 142,78 \text{ mq} + (23,29 \text{ mq} \times 0,30) + (6,65 \text{ mq} \times 0,30) + (137,20 \text{ mq} \times 0,25) = \\ &= 142,78 \text{ mq} + 7,00 \text{ mq} + 2,00 \text{ mq} + 34,30 \text{ mq} =\end{aligned}$$

$$\text{Sup. comm.} = 186,08 \text{ mq}$$

142,78 mq	=	superficie "lorda" abitazione p.t.
23,29 mq	=	superficie "lorda" balcone/ballatoio con scaletta originario
6.65 mq	=	superficie "lorda" balcone retrostante con scaletta originario
137,20 mq	=	superficie "lorda" deposito piano S1
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balconi
0,25	=	coefficiente di omogeneizzazione per deposito

Si precisa che nel suddetto calcolo la **superficie commerciale dell'immobile pignorato è stata considerata nella sua interezza originaria e legittima**, di cui alla **Concessione in Sanatoria n. 9/2000**, in quanto per le difformità riscontrate per l'abitazione, rispetto a detto titolo, occorre prevederne il ripristino dello stato dei luoghi, come meglio indicato nel quesito n.6 (Cfr. quesito n.6).

Non è stato considerato, invece, il passetto di accesso al locale deposito, in quanto non riportato

nel grafico della sanatoria.

Inoltre, è d'uopo evidenziare che la superficie commerciale rilevata di **186,00 mq** risulta poco difforme da quella riportata nella visura catastale pari a **183,00 mq** (Cfr. All. n.5.1 – *Visura sub 1*).

Si rappresenta, infine, che l'immobile non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) (Cfr. All. n.10 – *Inesistenza Ape*) e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo pari a € **350,00**.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), dal sopralluogo effettuato è stato accertato che per il bene in esame non sussiste un'Amministrazione condominiale né un regolamento condominiale e che è d'uso comune unicamente il cortile circostante l'unità pignorata, identificato come sub 3 - bene comune non censibile.

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

Presso gli Uffici del Catasto di Teverola (Ce) è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico** del cespite, dalla data di immissione dei dati del bene nella banca dati del Catasto all'attualità, nonché la **planimetria catastale** attuale del **15/01/2001**. Non sussiste una planimetria catastale precedente.

Il sub **1** part 5203 fg 6 viene costituito agli atti del Catasto di Teverola (Ce) con categoria "A3" in data 15/01/2001 per "*variazione del 15/01/2001 in atti dal 15/01/2001 - **fraz. e ampliamento in sopraelevaz.***" della precedente ex part **5203** fg 6 (senza sub), avente categoria "A2", derivante a sua volta dalla ex part **518** fg 6 per "*variazione del 15/12/2000 pratica n. 00248241 in atti dal 15/12/2000 collegamento nct-nceu*".

In merito alla legittimità urbanistica del suddetto frazionamento e ampliamento del 15/01/2001, ma come anche di quello constatato in sede di accesso, ci si riporta al quesito n.6 (Cfr. *quesito n.6*).

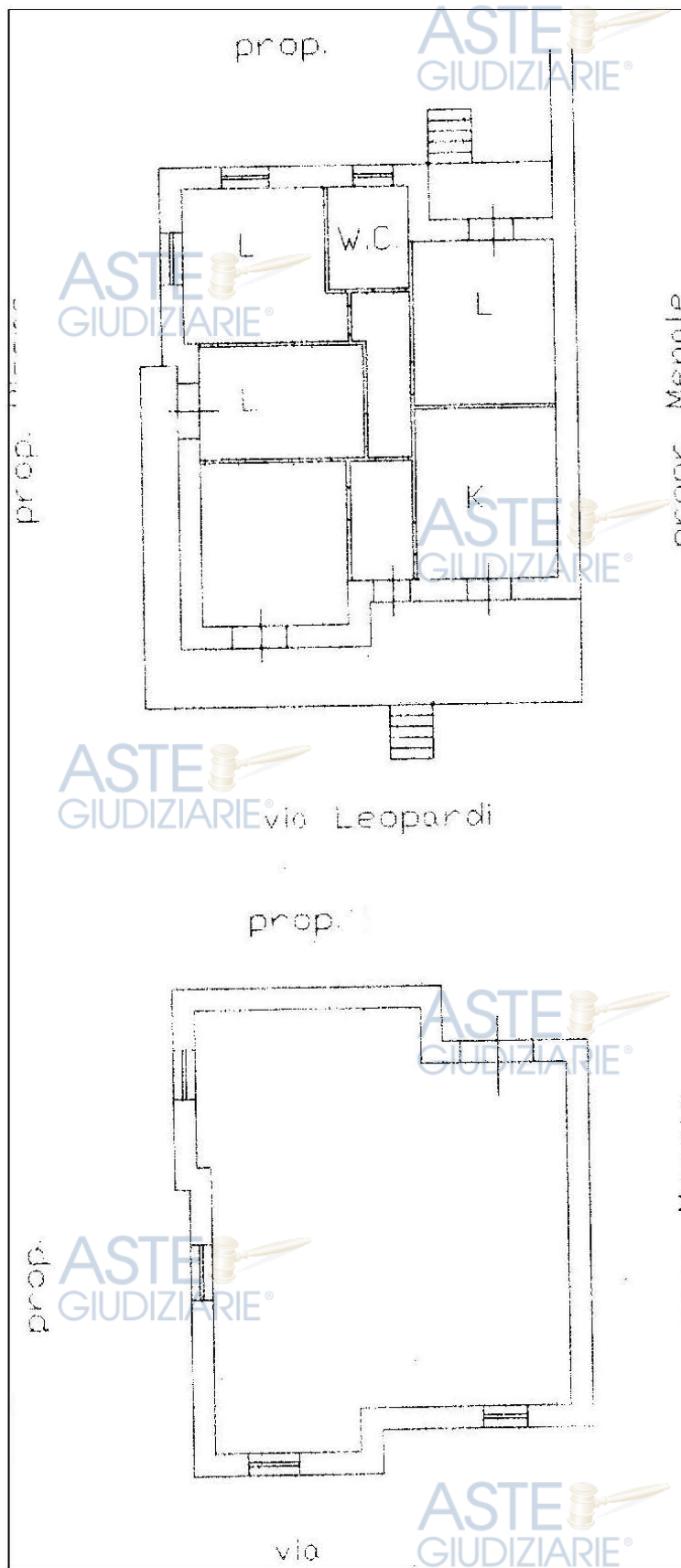
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione economica**

N.C.E.U. di Teverola (Ce) fg **6**, part.**5203**, sub **1**, cat. **A3**, cl.4, cons. **7 vani**, sup. cat. **183 mq**, rend. € **668,81** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	5203	1			A/3	4	7 vani	Totale: 183 m² Totale: escluse aree scoperte**: 175 m²	Euro 668,81
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 4 Piano T-S1									

Stralcio visura catastale **sub 1**

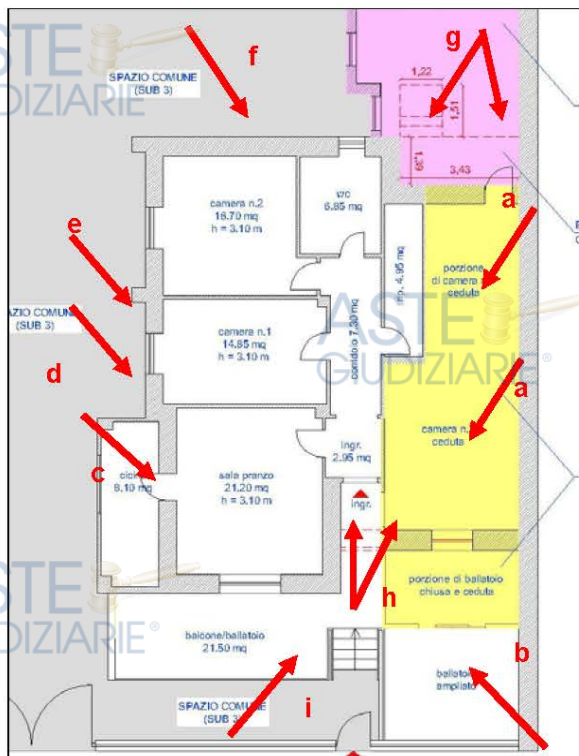


Plan. catastale **sub 1** del **15/01/2001**

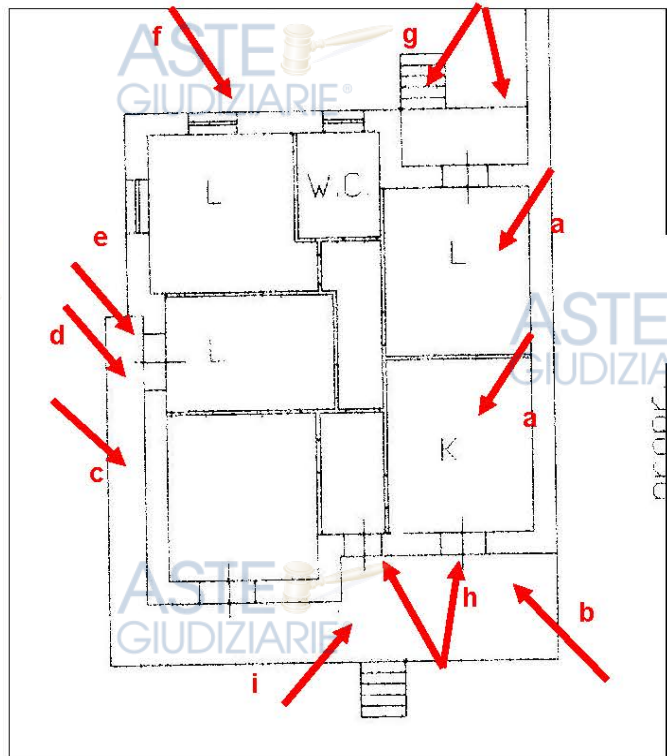
Per quanto concerne la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale del 15/01/2001, si evidenzia che, rispetto al suddetto grafico, sono emerse notevoli difformità per il piano rialzato ed alcune difformità per il piano seminterrato (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria difformità e quesito n.2*). In particolare, rispetto al detto grafico:

- per l'abitazione è stata accertata la:
 - a) cessione di n.2 vani con chiusura delle originarie porte di accesso
 - b) cessione di parte del ballatoio
 - c) chiusura della porzione di balcone antistante la cucina e apertura di varco
 - d) eliminazione della porzione di balcone antistante la camera n.1
 - e) trasformazione in finestra del balcone della camera n.1
 - f) eliminazione della finestra della camera n.2
 - g) eliminazione della scaletta e del balcone retrostante con spostamento del varco
 - h) spostamento dell'ingresso ed apertura accesso immobile adiacente
 - i) maggior ampiezza del ballatoio che ingloba le scale
- per il piano seminterrato invece, si riscontra la:
 - a) mancanza dei pilastri centrali
 - b) mancanza del passetto e gradini di accesso
 - c) diversa ubicazione della risega della muratura
 - d) la mancanza di una bucatra sul lato est
 - e) la presenza di ulteriori bucatre sul lato nord

come si evince da un confronto che di seguito si riporta:



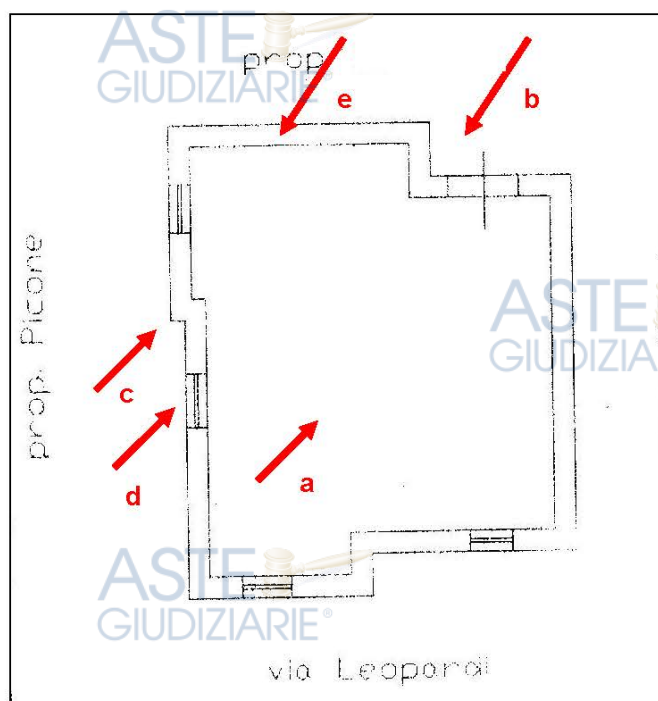
Plan. stato dei luoghi sub 1 - abitazione del **03/07/2024**



Plan cat. sub 1 - abitazione del **15/01/2001**



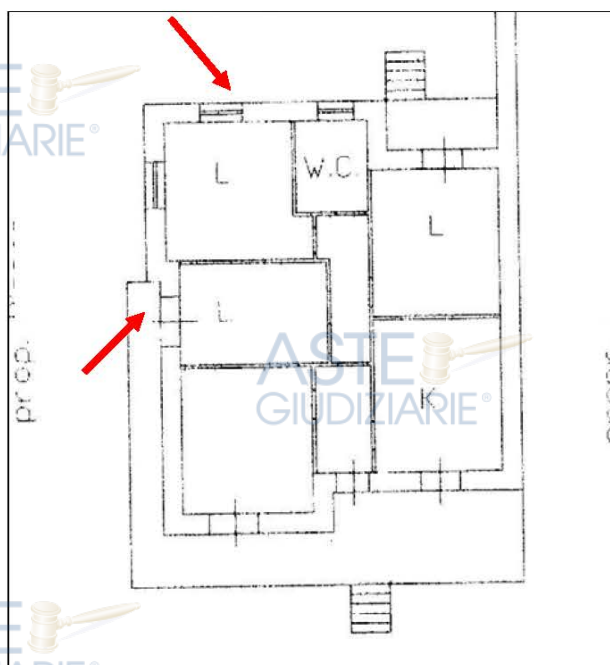
Plan. stato dei luoghi sub 1 - deposito. del 03/07/2024



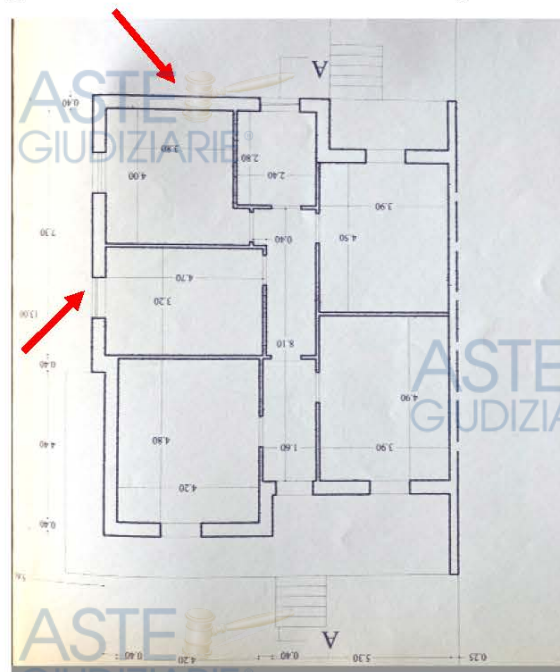
Plan cat. sub 1 deposito del 15/01/2001

Per completezza si rappresenta che detto grafico catastale **risulta difforme** anche dai **grafici di progetto originari**, ovvero quelli allegati alla Istanza di Sanatoria prot. n.2512 del 27/03/1986 (presentata per sanare il manufatto in oggetto, realizzato in assenza di titolo e per la quale risulta rilasciata apposita Concessione Edilizia in Sanatoria n.9 del 06/06/2000).

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito anche un confronto tra i due grafici:



Plan cat. sub 1 abitazione del 15/01/2001



Grafici Conc. in Sanatoria n.9 del 06/06/2000



Plan cat. sub 1 deposito del 15/01/2001



Grafici Conc. in Sanatoria n.9 del 06/06/2000

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il giorno **12/04/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta l'atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del **19/04/1982** del Notaio , rep. n.**3777**, racc. n.434, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/04/1982 ai nn. 10775/9808 e nn.10774/9807, in favore: per la donazione della Sig.ra

(esecutata) e della germana Sig.ra , nata a e contro il padre Sig. nato a l' , per la quota rispettivamente di 2/3 ed 1/3 di nuda proprietà; e per la cessione: in favore del Sig. e Sig.ra (esecutata) e contro la germana Sig.ra , nata a

l' , per la quota di 1/3 di nuda proprietà (Cfr. All. n.4 - Atto in favore dei debitori ultraventennale).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso **non** si sono verificate variazioni nel ventennio (**12/04/2004 - 12/04/2024**); le difformità accertate a seguito dell'accesso, infatti, **non** sono state denunciate all'ufficio del Catasto. Oltre il ventennio, invece, sono presenti variazioni di subalterno, consistenza e categoria (Cfr. All. n.5.1 - Visura catastale);
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il manufatto edilizio è stato edificato, la stessa risulta essere attualmente la part **5203** del fg **6** del N.C.T. di Teverola (Ce), che risulta essere un "ente urbano" di 429 mq dal 17/03/1985, ma in atti

dal 15/12/2000, per "variazione d'ufficio - collegamento nct-nceu - errata attribuzione particella" della ex part 518 fg 6 (Cfr. All. n.5.3 e n.5.4 – *Visura e mappa part 5203*);

- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nonché nell'atto di trasferimento del **19/04/1982** in favore degli esecutati ultraventennale, con le risultanze catastali ((Cfr. All. 4 – *Atti di trasferimento* e All. n.5 – *Dati catastali*), si riscontrano **difformità quanto a particella e subalterno**, unicamente in quanto l'atto è relativo al **terreno**, all'epoca identificato dalla part 518 del fg 6, si cui successivamente è stato realizzato (e regolarizzato) il manufatto edilizio in cui ricade il cespite pignorato.

I dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal **15/01/2001**, data di assegnazione dell'attuale identificativo catastale sub 1 part 5203, a seguito di "*frazionamento e ampliamento in sopraelevazione*" dell'ex part 5203 fg 6;

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, le quote dei debitori risultano errate (1/2 della proprietà per ciascun debitore); le quote corrette risultano infatti essere: per l'esecutato **1/6** in comunione e per l'esecutata **1/6** in comunione e **4/6** quale bene personale;
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale** dell'immobile pignorato del **15/01/2001**, si ribadisce che vi è sono notevoli **difformità** soprattutto per l'abitazione al piano rialzato (Cfr. quesiti n.2 e n.6); non sussiste una planimetria precedente (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione dell' avviso di vendita, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di **1/1** di **abitazione economica** in Teverola (Ce), Via Leopardi n.8, piano rialzato con **deposito** di pertinenza al piano seminterrato.

L'abitazione è costituita da un ingresso, un corridoio, una sala pranzo prospiciente il ballatoio esterno, una cucina ricavata dalla chiusura di un balcone, un locale wc, un ripostiglio e due camere da letto. Si evidenzia che, allo stato, **ulteriore ambienti, una parte del ballatoio ed un balcone risultano ceduti all'immobile adiacente**, e sono dunque da ripristinare; la superficie calpestabile interna totale attuale è circa 80 mq, quella originaria è circa **115,00 mq**; l'altezza interna è 3,10 m. Il deposito,

sottostante l'abitazione, è costituito invece da un unico grande ambiente, allo stato grezzo ed ha una superficie calpestabile interna di **114 mq** e presenta un'altezza interna di 2,80 m.

L'intero lotto presenta una superficie commerciale di circa **186,00 mq**; confina: a Nord con Via G. Leopardi; a Sud con spazio comune (sub 3) e proprietà aliena; ad Est con cortile comune e proprietà aliena e ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Teverola (Ce) con fg **6**, part.**5203**, sub **1**, cat. **A3**, cl.4, cons. **7** vani, sup. cat. **183 mq**, rend. **€ 668,81**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma presenta **difformità** con la planimetria catastale del 15/01/2001; il bene versa in stato di conservazione **normale/scarso** per la vetustà delle finiture e lo stato di conservazione del deposito; l'abitazione presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e del locale wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in legno e presentano tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno e vetro e la porta di ingresso è in ferro; sono presenti l'impianto idrico e elettrico ma non di gas e di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante **bombola**. Sussiste possibilità di posto auto nel cortile comune. Risulta **occupato** dai debitori. Risulta realizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n.9 del 60/06/2000** rispetto alla quale lo stato dei luoghi presenta molteplici **difformità non sanabili**, e dunque occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi; ricade in zona "**B3 -residenziale attuale**" del P.U.C del Comune di Teverola (Ce).

PREZZO BASE euro **70.000,00** (prezzo a base d'asta)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teverola – Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative ed urbanistiche dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**12/04/2004 – 12/04/2024**) ed oltre:

- nell'anno **1981**, come dichiarato dal debitore Sig. _____, negli atti in possesso dell'Ufficio Condono del Comune di Teverola, veniva realizzato il manufatto edilizio in cui ricade il cespite interessato in assenza di Licenza Edilizia, all'epoca costituito unicamente dal piano seminterrato e dal piano rialzato e non denunciato agli atti del Catasto (Cfr. All. n.6.3 – *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*);
- in data **19/04/1982**, con atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del Notaio _____, rep. n.3777, racc. n.434, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/04/1982 ai nn. 10775/9808 e nn.10774/9807, il Sig. _____, nato a _____ l' _____ donava alla figlia Sig.ra _____ (esecutata), nata a _____ l' _____ la quota di **2/3** della nuda proprietà e alla figlia Sig.ra _____, nata a _____ l' _____, la quota di **1/3** della nuda proprietà, del terreno all'epoca identificato con part **518 fg 6**; con il medesimo atto

la Sig.ra _____, nata a _____, cedeva alla
germana Sig.ra _____ (esecutata) ed al marito Sig. _____,
nato a _____ il _____ (esecutato) la quota ricevuta di 1/3 della nuda proprietà di
detto terreno (Cfr. All. n.4 – *Atto in favore dei debitori ultraventennale*);

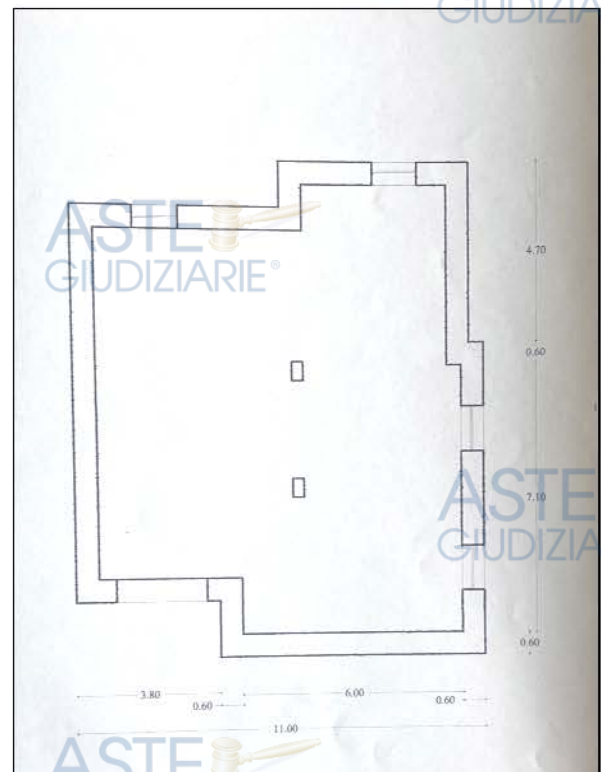
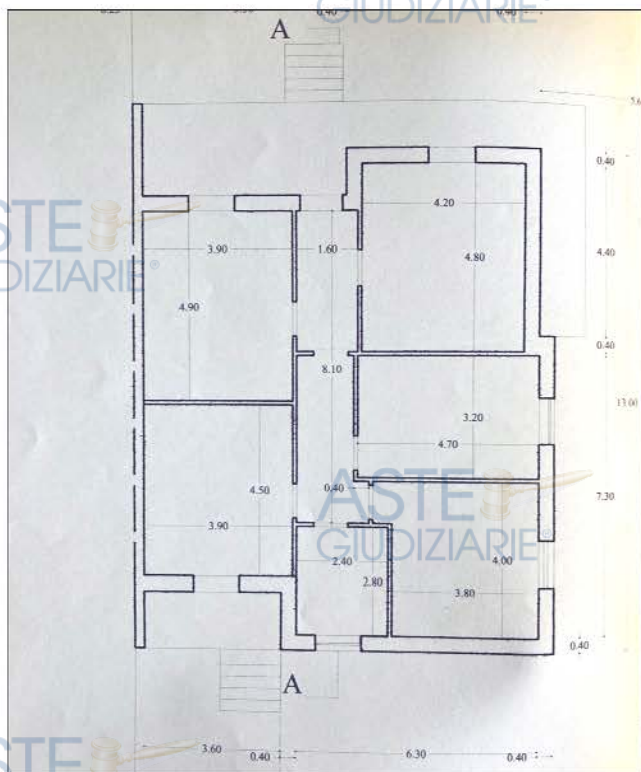
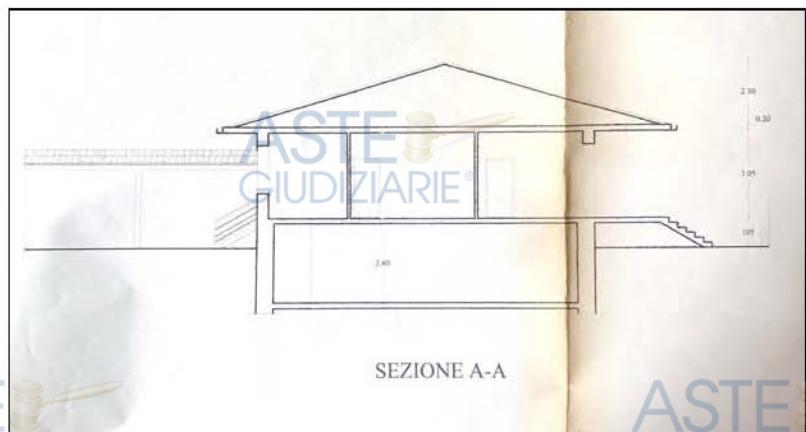
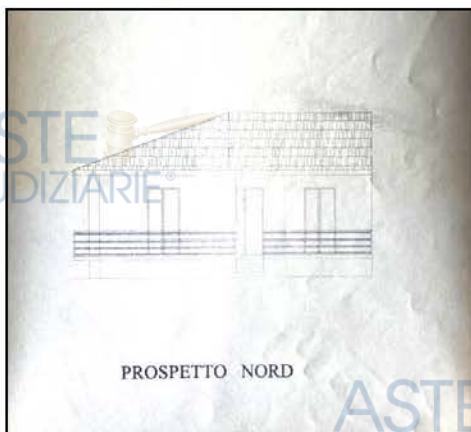
- in data 27/03/1986 veniva presentata Istanza di Sanatoria prot. n.2512, ai sensi della L.47/85, a nome dell'esecutato Sig. _____ per la costruzione realizzata (Cfr. All. n.6.2 – *Istanza di Sanatoria*);
 - in data 14/02/1998, decedeva il Sig. _____ (padre dell'esecutata), nato a _____ l' _____ e, pertanto, le quote di nuda proprietà degli esecutati si consolidavano in piena proprietà;
 - in data 20/03/2000 veniva richiesta con prot. n. 2738, Istanza di Concessione Edilizia per "(...) **ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Teverola alla Via Leopardi (...)**" (Cfr. All. n.6.8 – *Istanza di Concessione* e All. n.6.9 – *Relazione Tecnica*);
 - in data 06/06/2000 veniva rilasciata al debitore Sig. _____, dal Comune di Teverola, la Concessione in Sanatoria n.9/2000 per "(...) **fabbricato civile abitazione costituito da piano cantinato e piano rialzato in assenza di concessione edilizia in Via G. Leopardi n.4 (...)**" (Cfr. All. n.6.1 – *Concessione in Sanatoria*);
 - in data 30/06/2000 veniva rilasciata al debitore Sig. _____, dal Comune di Teverola, la Concessione n.96/2000 per "(...) **ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Teverola alla Via Leopardi (...)**", riguardante il 1° piano, non oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.6.7 – *C.E. n.96/2000*);
 - in data 15/01/2001 veniva costituito, presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Teverola, l'attuale sub 1 part 5203 di 7 vani, per **fraz. e ampliamento in sopraelevaz.**" della precedente ex part 5203 fg 6 (senza sub), di 6,5 vani; nonché il sub 2 che identifica l'immobile al 1° piano ed il sub 3 che identifica il cortile comune (questi ultimi non oggetto di esecuzione); in detta data, infatti, veniva depositato anche l'elaborato planimetrico della particella 5203 (Cfr. All. n. 5 – *Dati catastali*)
- Si evidenzia che in merito agli intestatari attuali del bene, riportati nella visura storica catastale, gli stessi risultano correttamente riportati; alcune discordanze si rinvenivano per i passaggi precedenti (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene staggito, la scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono di Teverola (Ce) la sussistenza di un titolo autorizzativo e/o di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo. Dalle indagini eseguite presso i

suddetti uffici, nonché presso l'Ufficio del Catasto, è stato possibile accertare che:

- nell'anno **1981**, come da dichiarazione del debitore in atti al Comune, veniva realizzato il manufatto edilizio in cui ricade il cespite interessato in assenza di Licenza Edilizia; il corpo di fabbrica di cui si chiedeva il Condonò risultava costituito all'epoca unicamente da un piano seminterrato e dal piano rialzato (Cfr. All. n.6.3 – *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*);
- in data **27/03/1986** veniva presentata Istanza di Sanatoria prot. n.2512, ai sensi della L.47/85, a nome dell'esecutato Sig. _____ per la costruzione realizzata (Cfr. All. n.6.2 – *Istanza di Sanatoria*);

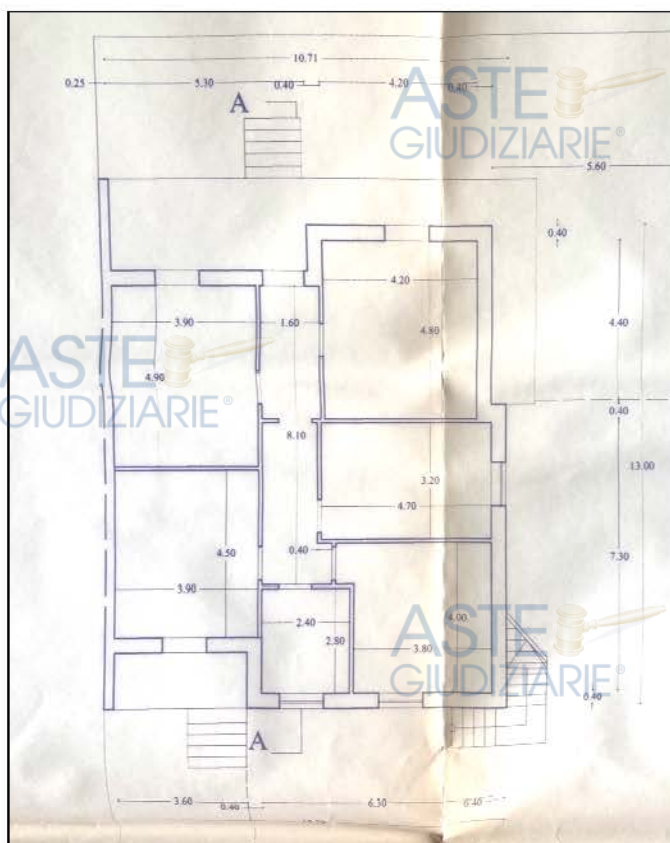


Grafici Concessione in Sanatoria n.9 del 06/06/2000

- in data **20/03/2000** veniva richiesta con prot. n. 2738, Istanza di Concessione Edilizia per “(...) **ampliamento e sopraelevazione** del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Teverola alla Via

Leopardi (...)” (Cfr. All. n.6.4 – *Relazione Tecnica*) riguardante il primo piano, non oggetto di pignoramento;

- in data **06/06/2000** veniva rilasciata al debitore Sig. _____, dal Comune di Teverola, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.9/2000** per “(...) *fabbricato civile abitazione costituito da piano cantinato e piano rialzato in assenza di concessione edilizia in Via G. Leopardi n.4 (...)*” (Cfr. All. n. 6.8 – *Concessione in Sanatoria*) ;
- in data **30/06/2000** veniva rilasciata al debitore Sig. _____, dal Comune di Teverola, la **Concessione Edilizia n.96/2000** per “(...) **ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Teverola alla Via Leopardi (...)**” (Cfr. All. n.6.7 – *C.E. n.96/2000*), che non ha interessato il cespite pignorato, tuttavia, è riportato nei grafici allegati. Si precisa che alla suddetta data gli immobili del fabbricato non risultavano ancora accatastati.



Grafici Concessione Edilizia n.96 del 30/06/2000

- non si rinvenivano dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; all'Istanza di Sanatoria del 1986 risulta allegato un certificato di collaudo statico e tra gli atti del Comune relativi alla successiva Concessione Edilizia è presente il deposito del progetto presso il Genio Civile di Caserta (Cfr. All. n.6 – Cert. Collaudo statico).

Per completezza è d'uopo evidenziare che non è stato possibile accertare quando è stato realizzato invece il volume dell'abitazione (non oggetto di pignoramento), addossata al bene pignorato, che ha comportato l'eliminazione del balcone retrostante ed al quale sono state cedute ed annesse le camere ed il ballatoio prospiciente la Via Leopardi del bene pignorato, di cui meglio al quesito n.2; tale volume deriva infatti dalla **chiusura senza titolo di un originaria tettoia** (citata già nella relazione tecnica allegata all'Istanza di Condono del 1986 e poi nella successiva Concessione).

Per un'immediata comprensione si riporta una foto di detto volume ed uno stralcio del grafico allegato al Condono:



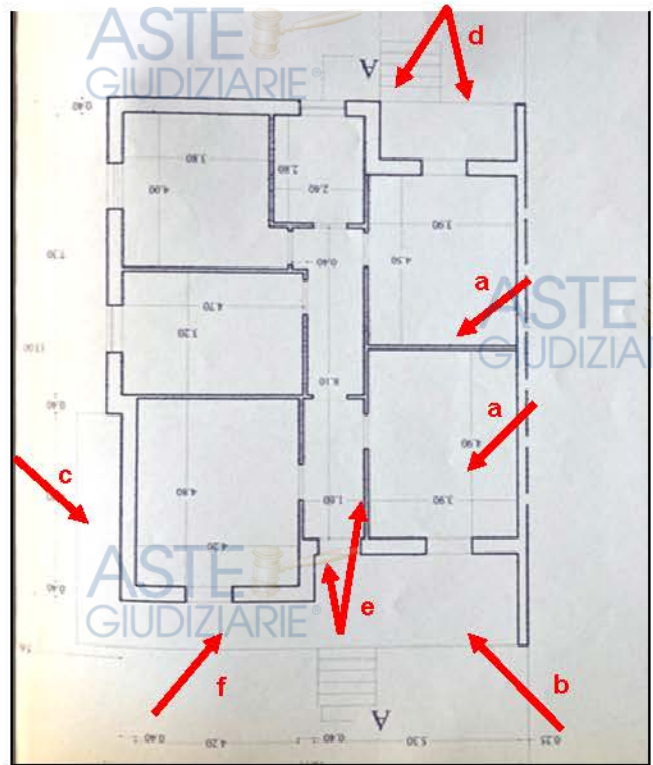
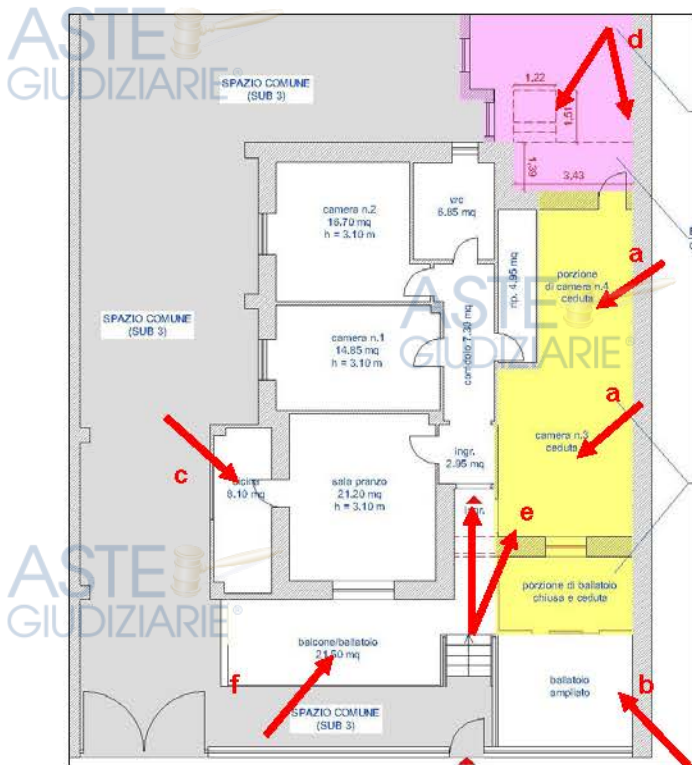
Volume addossato al bene pignorato (ex tettoia), parte di ulteriore abitazione non oggetto di pignoramento

VERIFICA DELLA RISPONDENZA AI GRAFICI DI PROGETTO E SANABILITA'

Come richiesto nel presente quesito la scrivente ha provveduto a verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni degli originari grafici di progetto ed, in particolare, al grafico allegato alla sopracitata Istanza di Sanatoria del 1986 ovvero alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.9/2000** (che risulta essere sostanzialmente il medesimo di quello riportato nei grafici della successiva Concessione n.96/2000), accertando che lo stato dei luoghi presenta le seguenti **difformità**:

- per il piano rialzato:
 - a) cessione di vani con chiusura delle relative porte di accesso
 - b) cessione di ballatoio
 - c) chiusura della porzione di balcone antistante la cucina e apertura di varco di passaggio
 - d) eliminazione della scaletta e del balcone retrostante
 - e) arretramento dell'ingresso originario e apertura accesso per le stanze cedute
 - f) ampliamento ballatoio che ingloba le scale

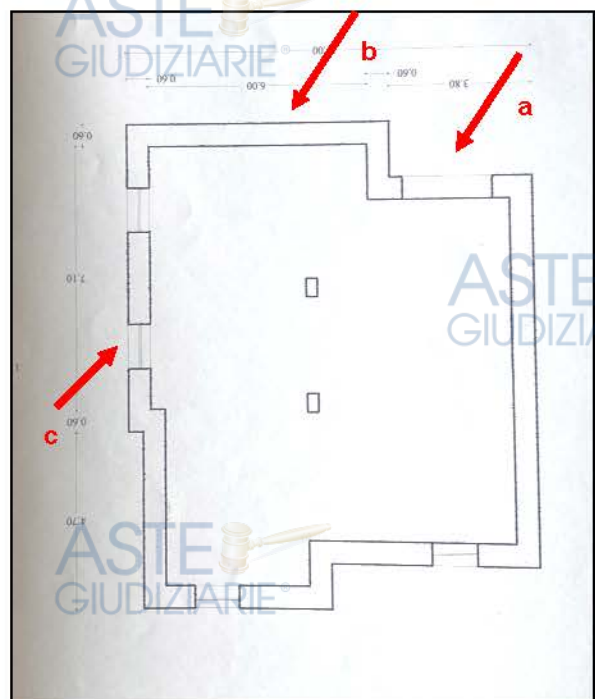
come si evince da un confronto che di seguito si riporta:



Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n.9 del 06/06/2000 - PT

- per il deposito al piano seminterrato:
 - a) passetto e gradini di accesso
 - b) ulteriori finestrini alti sul lato sud
 - c) assenza di bucatura sul lato est

come si evince da un confronto che di seguito si riporta:



Confronto tra stato dei luoghi ed il grafico di cui alla Concessione in Sanatoria n.9 del 06/06/2000 - S1

In merito alle suddette difformità, non è stato possibile definirne l'epoca precisa di realizzazione, tuttavia, considerata l'entità degli interventi eseguiti e da informazioni assunte presso l'Ufficio Condono del Comune di Teverola, seppur per le vie brevi, le stesse non risultano sanabili urbanisticamente per la particolare zona del P.U.C. in cui ricade il cespite (avendo comportato **aumento di volume, frazionamento e fusione con altra unità non lecita e cambio di prospetti**), pertanto, per gli stessi occorrerà prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi** e, dunque:

- l'eliminazione della chiusura del balcone della cucina e chiusura del varco di passaggio;
- la riduzione del ballatoio, sia della parte antistante la cucina, sia quello antistante la camera n.3 ceduta;
- l'eliminazione della veranda antistante la camera n.3 ceduta
- l'eliminazione del tramezzo attuale del ripostiglio;
- la ricostruzione del tramezzo originariamente esistente tra le due stanze originarie e ripristino dei varchi originari di accesso;
- la chiusura della porta di accesso (dal ballatoio) alle stanze cedute e ricostruzione (in avanti) dell'ingresso del bene pignorato;
- il ripristino del varco centrale di uscita al balcone retrostante;
- la demolizione di parte del volume addossato non legittimo e ripristino del balcone retrostante con scaletta di accesso.

Per tale ripristino si stima un costo (comprensivo di iva) di circa € **22.000,00**, come si evince dal computo metrico redatto dalla scrivente, secondo il Prezziario della Regione Campania del 2024, a cui ci si riporta per il dettaglio delle lavorazioni minime da eseguire (**Cfr. All. n.10 – Computo metrico**).

Successivamente si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una pratica **Docfa**, a firma di un tecnico abilitato, presso l'Ufficio del Catasto di Teverola, i cui costi ammontano a € **600,00**.

E' del tutto ovvio che la riannessione delle camere e del ballatoio antistante ed il ripristino del balcone retrostante del bene pignorato, comporterà la perdita della funzionalità dell'abitazione dei familiari dei debitori (non lecita), addossata al cespite pignorato. Si precisa che in tal sede non sono stati computati i costi per la sistemazione dell'eventuale volume residuo.

Dunque, alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile, allo stato non sia legittimo nella sua attuale consistenza, tuttavia, **risulta commerciabile in sede di vendita forzata** (**Cfr. quesito n.12**).

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato dei debitori sia di proprietà, derivante dal titolo di donazione acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (**Cfr. All. n.4 – Atti di trasferimento e n.5 - Dati catastali**).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, si rappresenta che non sussiste un'amministrazione di condominio e,

per tanto, non sussiste una quota condominiale mensile.

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del terreno sul quale insiste il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola (Ce), è stato accertato che lo stesso, identificato dalla particella 5203 del fg 6 del N.C.T. di Teverola (Ce) (Cfr. **All. n.5 - Dati catastali**), nell'ambito del **P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)** del Comune di Teverola (Ce), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18/11/2013 (Cfr. **All. n. 7 - Grafici di inquadramento**):
 - rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona **"B3 – Residenziale attuale"**, normata dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - non risulta sottoposto a vincoli.

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 03/07/2024, il bene, per la consistenza attuale, risultava **occupato** dai debitori; tuttavia, come già indicato nel quesito n.2, alcuni ambienti risultavano annessi ad un'abitazione retrostante (non lecita), dei familiari dei debitori (Cfr. **All. n.1 - Verbale di accesso**).

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Teverola (Ce) (Cfr. **All. n.3 - Certificati**):

- il certificato di residenza storico dei debitori, dal quale si evince che gli stessi risultano residenti all'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato sin dalla nascita, ancorché nei certificati viene riportato il civ.2 (in luogo dell'attuale civ.8 e del precedente civ.4 riportato nei documenti catastali);
- il certificato di stato di famiglia dei debitori, accertando che in detto documento sono indicati unicamente gli stessi.

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

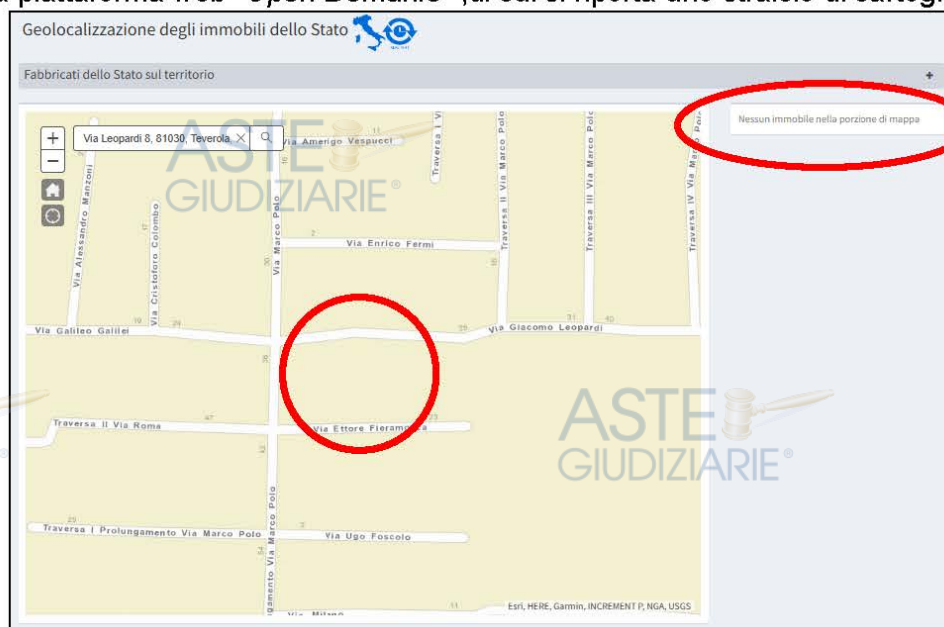
In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto pignorato**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per lo stesso:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato;
- b) dall'elenco delle formalità, estratto dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR. II. di Caserta in data 11/06/2024, risultano pendenti unicamente (Cfr. **All. n.2 - Ispezioni ipotecarie**):
 - la trascrizione del **12/04/2024** nn. 14832/12165, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del **21/09/2004** ai nn. 46396/7579 per **€ 120.000,00** a favore di _____ con sede a _____, c.f.: _____ e contro i debitori, a garanzia di un **mutuo fondiario** di **€ 80.000,00**, per atto del Notaio Dott. _____ del 17/09/2004, rep. n.73402 gravante il bene; durata **20 anni**;

- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge per il bene in questione, in quanto i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene; non sussistono né vincoli ambientali né vincoli archeologici né vincoli idrogeologici (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- e) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- f) non sussistono servitù sui beni pignorati (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*);
- g) in merito ad eventuali provvedimenti di **sequestro penale**, per il bene pignorato non risulta trascritto alcun provvedimento (Cfr. All. n.2 - *Ispezione ipotecaria*);
- h) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, alla data odierna, si rappresentano:
- gli oneri per la **regolarizzazione urbanistica** del bene pari a circa € 22.000,00;
 - gli oneri per la **regolarizzazione catastale**, pari a € 600,00;
- Non sussistono oneri condominiali ordinari insoluti né morosità per oneri straordinari, in quanto il bene è parte di un compendio familiare;
- i) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al presente **pignoramento** pari a € 294,00;
 - i costi necessari per la **cancellazione della iscrizione** relativa al **mutuo** pari a € 35,00;
- Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

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

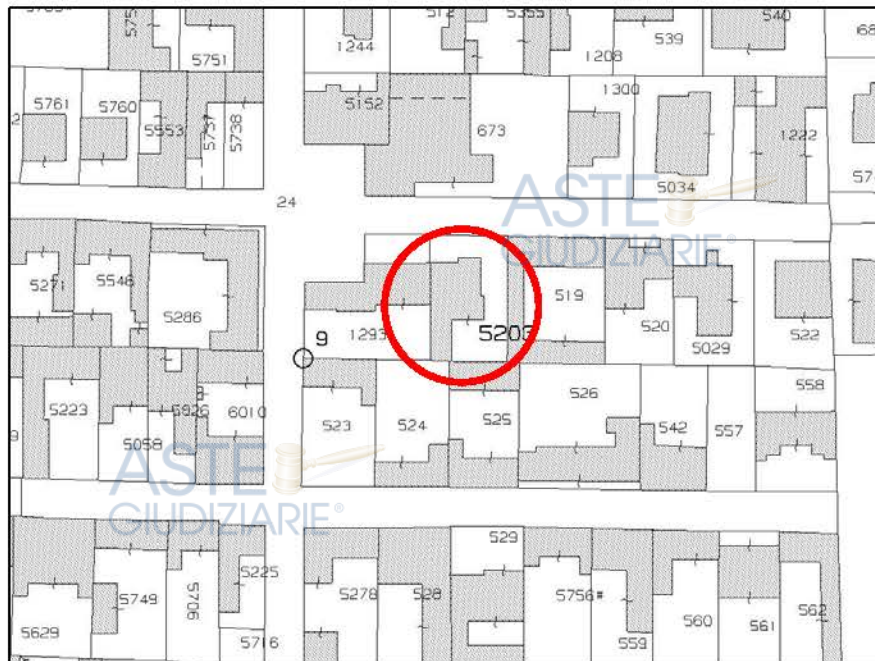
Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale, come si evince dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "*Open Demanio*" ,di cui si riporta uno stralcio di cartografia:



Cartografia Open Demanio

e che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33, inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato.

Il manufatto edilizio che identifica il bene è ubicato, è **immerso in mappa** ed insiste sulla part **5203** del fg **6** del N.C.T. di Teverola (Ce) che, si ribadisce, risulta essere un *ente urbano* (Cfr. quesito n.1 e n.5 - *Dati catastali*)



Estratto mappa catastale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura catastale sub 1*).

Il diritto sul bene risulta di proprietà dei debitori ed, in particolare:

- per l'esecutato per la quota **1/6** in comunione;
- e per l'esecutata per la quota **1/6** in comunione e **4/6** quale bene personale, per atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del **19/04/1982** del Notaio

, rep. n. **3777**, racc. n. **434**, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il **29/04/1982** ai nn. **10775/9808** e nn. **10774/9807** (Cfr. All. n.4 - *Atto in favore degli esecutati ultraventennale*) e successivo decesso del *de cuius* che ne deteneva l'usufrutto (Cfr. quesito n.5).

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il bene pignorato, non sussiste un'Amministrazione condominiale e non sussistono spese fisse di manutenzione di parti comuni. L'unica parte comune tra il lotto in esame ed ulteriori beni

ricadenti nel manufatto interessato, dal sopralluogo effettuato, risulta essere il cortile circostante (Cfr. All.9 - Doc. fotografica).

Pertanto non sussistono morosità relative ad oneri ordinari, nè per spese straordinarie e non sussistono procedimenti giudiziari in corso per l'unità oggetto di esecuzione.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso del bene, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Teverola (e nei comuni limitrofi), oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Teverola, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2023 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il bene pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/3**" - "**abitazioni economiche**", la banca dati dell'O.M.I., per la particolare zona in cui lo stesso si trova,

zona definita **"B4 – Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Teverola (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari) riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato (di categoria A2), da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria; mentre la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riporta specifici indicatori. Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **186,00 mq**, libero ed in uno stato di conservazione normale può:

- per l'O.M.I. - Il semestre 2023 (ultimo aggiornamento), essere compreso tra a € 400,00 e € 600,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 450,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2024, aggirarsi intorno ai € 400,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 360,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 425,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.800,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.360,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (Cfr. M. Orefice *"Estimo" Utet Torino '83*).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,8 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.360,00 / 0,028 = € 120.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria **"A/3" - "abitazioni di tipo economico"**, la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita **"B4 – Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE"** dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riporta valori per immobili in condizioni ordinarie di mercato (di categoria A2), da ponderare, quindi, mediante apposito coefficiente correttivo, in riferimento alla specifica categoria; mentre la banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it riporta specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale pari a circa **186,00 mq**, può:

- secondo l'OMI, Il semestre 2023, essere compreso tra 670,00 €/mq – 960,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura

che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", può aggirarsi intorno a 730,00 €/mq;

- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it, anno 2024, aggirarsi intorno ai 680,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale", si aggira proprio intorno a 610,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 670,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 670,00 \text{ €/mq} \times 186,00 \text{ mq} = \text{€ } 124.620,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€}120.000,00 + \text{€ } 124.620,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 123.000,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni "normali" e "libero"

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata tuttavia, è da precisare che non si rinvenivano numerosi annunci nelle vicinanze né nei comuni limitrofi (ricadenti comunque nella stessa "zona omi") e che quelli consultati e pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% ed oltre; inoltre, gli stessi riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Ad ogni buon fine, apportando a tali annunci gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali (Cfr. All. n.12 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione** opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene (l'immobile risulta occupato dai debitori) (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'abitazione che risulta essere "**normale/scarso**" (- 15 %);

- e) lo stato di conservazione del deposito che risulta essere "scarso" (- 10 %);
- f) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "normale" (0%);
- g) la possibilità di un **posto auto** nel cortile comune (+ 5 %);
- h) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- i) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- j) la presenza di oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene in questione (circa € 22.000,00);
- k) la presenza di oneri per la regolarizzazione catastale del bene in questione (€ 600,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$$V_{m \text{ bene}} = € 75.000,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- l) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - la **mancata reperibilità degli originali grafici di progetto**;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il **5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = € 70.000,00$$

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA TEVEROLA (CE), VIA LEOPARDI N.8 PIANO RIALZATO CON DEPOSITO		
	superficie commerciale lotto	186,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione " normale " e libero	€ 123.000,00

	valore a €/mq	ca 660,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "normale/scarso"	- 25 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "normale"	0 %
f)	Possibilità di posto auto nel cortile comune	+ 5 %
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0 %
h)	assenza di spese condominiali insolute	€ 0
i)	costi regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 22.000,00
j)	costi regolarizzazioni catastale	€ 600,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 75.000,00
	valore a €/mq	ca 420,00 €/mq
k)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5%
l)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 70.000,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 350,00

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Considerata la superficie, il particolare sviluppo planimetrico e l'appetibilità dello stesso, se ne propone la vendita come unico lotto.

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Teverola (Ce) (Cfr. All. n.3 – *Certificati*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in Teverola (Ce) il **12/02/1973** (in data precedente l'acquisto del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato, avvenuto il **19/04/1982**), scegliendo il regime patrimoniale della **comunione dei beni**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica dei debitori, accertando che gli stessi, alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **12/04/2024**, risultavano residenti all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato (si evidenzia unicamente un diverso numero di civico, presumibilmente per un cambio di numerazione avvenuto nel tempo);
- Il certificato di **stato di famiglia** anagrafica dei debitori, accertando che gli stessi abitano il bene pignorato.

ALLEGATI:

Allegato n.1 **Verbale di accesso del 03/07/2024**

Allegato n.2 **Documentazione ipocatastale**

- Elenco formalità immobile pignorato sub 1
- Nota di trascrizione verbale di pignoramento
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria

Allegato n.3 **Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Teverola (Ce)**

- Estratto di matrimonio debitori
- Certificato di residenza storica debitori
- Certificato di stato di famiglia debitori

Allegato n.4 **Atti di trasferimento**

- Atto di **donazione - cessione di quota a titolo oneroso** del **19/04/1982** del Notaio _____, rep. n.3777, racc. n.434, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/04/1982 ai nn. 10775/9808 e nn.10774/9807

Allegato n.5 **Dati catastali:**

- Visura storica immobile pignorato sub 1
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 1 del 15/01/2001
- Elaborato planimetrico part 5203 fg 6 del 15/01/2001
- Elenco immobili
- Visura storica particella di terreno part. 5203 fg 6

Allegato n.6

- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 5203 fg 6

Documentazione Uff. Tecnico e Uff. Condono del Comune di Teverola (Ce)

- Concessione in Sanatoria n. 9/2000
 - Grafici
 - Relazione tecnica
 - Istanza di Sanatoria
 - Certificato di idoneità statica
 - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- Concessione Edilizia n.96/2000
 - Deposito al Genio Civile
 - Istanza di concessione
 - Grafici
 - Relazione tecnica

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Areofogrammetria dell'area oggetto d'interesse e mappa catastale
- Vista satellitare dell'area oggetto d'interesse e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.U.C. del Comune di Teverola:
 - tav. zonizzazione e art. 23 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Teverola

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici

Allegato n.10

Computo metrico per ripristino stato dei luoghi

Allegato n.11

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.12

Banca dati quotazioni immobiliari

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2023 (ultimo aggiornamento)
- il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2024
- annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.38 pagine (1 facciata) oltre n.39 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 29/09/2024

L'Esperto Stimatore