

Promossa da

ASTE GIUDIZIARIE® *contro*

ASTE GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 238/23

Giudice Dott. **Alessandro Auletta**

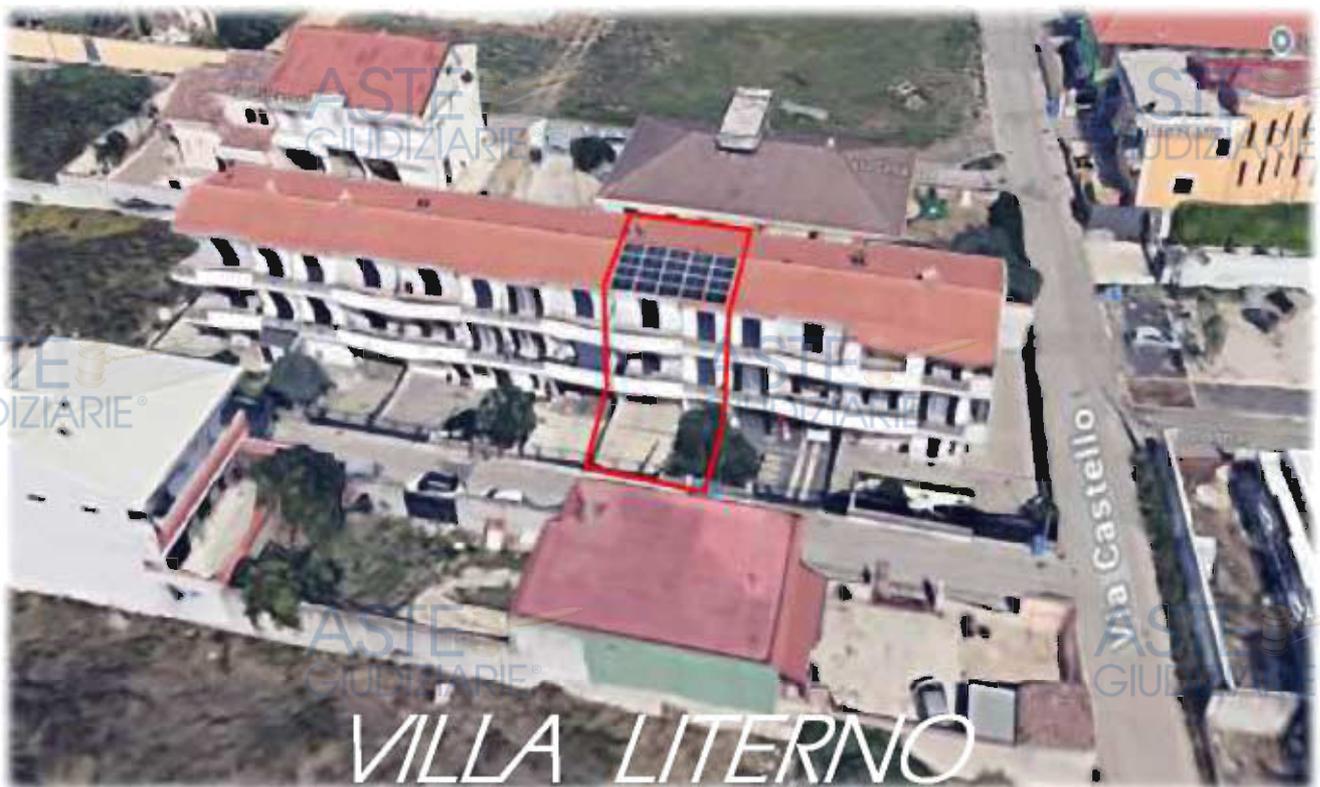
sostituito dal

Giudice Dott.ssa **Lorella Triglione**

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico

Villetta a Schiera Unifamiliare



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti

iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al  
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di S. MARIA  
C. VETERE C.F. BCCCST70D48E754S

con studio in Trentola Ducenta all. Via J. J. Violo n°5

ASTE GIUDIZIARIE® e-mail: [cristinavocchetti@hotmail.it](mailto:cristinavocchetti@hotmail.it)

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTE I</b>	
<b>OPERAZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>3</b>
<b>VERIFICA PRELIMINARE</b> .....	<b>4</b>
<b>PARTE II RISPOSTA AI QUESITI</b>	
1. <b>DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	<b>5</b>
2. <b>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO</b> .....	<b>7</b>
3. <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO</b> .....	<b>19</b>
4. <b>SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</b> .....	<b>28</b>
5. <b>RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'</b> .....	<b>30</b>
6. <b>REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO</b> .....	<b>34</b>
7. <b>STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>41</b>
8. <b>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	<b>42</b>
9. <b>VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE</b> .....	<b>43</b>
10. <b>VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI</b> .....	<b>44</b>
11. <b>SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	<b>44</b>
12. <b>VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>45</b>
13. <b>VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA</b> .....	<b>52</b>
14. <b>CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE</b> .....	<b>52</b>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>53</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>54</b>

**PREMESSA**

Con atto a me notificato il giorno 03/11/2023, la S.V. nominava la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 226, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 238/2023.

In data 07/11/2023, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale erano elencati i quesiti.

**PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI**

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: Servizi di Pubblicità Immobiliare (*cf. all. n°5*) e Servizi Catastali (*cf. all. n°4*) di Caserta. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo via breve e in seguito con lettera raccomandata, eseguita dal Custode Scotto Di Ciccariello Stefania, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, Villetta a schiera, ubicato nel comune di Villa Literno (CE), alla III Traversa di Via Castello n.107.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 06/12/2023. In questa data, il sottoscritto, in qualità di proprietario esecutato del bene oggetto di stima sub.5, consente alla sottoscritta e al custode della procedura in esame dott.ssa Scotto Di Ciccariello Stefania, l'accesso ai cespiti per cui è causa, lo stesso dichiara inoltre, che abita nel compendio pignorato con suo fratello e la famiglia di quest'ultimo.

Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso e invitando il sottoscritto a produrre ogni eventuale nota o documentazione in suo possesso ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune Villa Literno (CE), in molti accessi causa di rinvii della stessa, espleta indagini agli uffici: tecnico, urbanistico, abusivismo, anagrafe e stato civile al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori, di cui solo il giorno 07.01.2025 mi viene rilasciato l'attestazione.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare i beni oggetto della stima.

## Verifica preliminare

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

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

oppure:

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

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

- se la **certificazione** delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la **certificazione** delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale **mancanza di continuità delle trascrizioni**; in caso di acquisto del bene in **regime di comunione legale** l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle **trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato**.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed i relativi moduli per il controllo documentazione esperto è stato consegnato (vedi alleg. n°9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto del notaio \*\*\*\*\* sottoscritto in data **09.12.1998**, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **14.07.2023**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato. Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ¼ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini dei beni devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc..".

Nella formazione del lotto, laddove sia indispensabile comunque avere la data certa di un rogito o la G.E., in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di Indisensabità (ed a autorizzazione dello stesso, procederà a riferirli alla relazione del frazionamento e dell'accatastamento allegando alla relazione estimativa i titoli debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esimale).  
Nella formazione del lotto (unico o plurimi) l'esente deve assicurare la maggiore opportunità del bene. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più agevole il bene sul mercato. In ogni caso, l'esente deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una villetta a schiera di tre piani fuori terra ubicata nel comune di Villa Literno (CE), alla III Traversa di Via Castello, n. 107; su cui grava una **garanzia ipotecaria** iscritta in data 08.07.2015, ai nn. 19608/2239 presso la Conservatoria dei RR.lli. di Caserta in virtù di contratto di mutua fondiaria del 03/07/2015 per Notar Luigi Umberto D'Angelo di Trentola Ducenta (CE), Rea. n. 7302 dove UNICREDIT SPA concede ai si

Euro 110.656,00 per capitale.

1. **Villetta:** Foglio 23, p.lla 5403, sub. 5, cat. A/2, vani 5,5, piani: T-1-2;

Indirizzo catastale del sub: Traversa Via Castello, n. 107

Intestatario catastale del sub e proprietario, nella quota di 1/1 è il sig.:

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondano a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di Compravendita del Notaio U. D'Angelo del 03/07/2015.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore

Territoriale. Tale elaborata di seguita proposta evidenza che le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria particella 301 del foglio 23 del Comune di Villa Literno (CE), (cfr. foto n.1-2).

Foto n.1

Foto n.2



L'Immobile – Villetta a Schiera, sub 5 p.Ila 5403:

Orientamento	Confinante
Nord	P.Ila 5359 proprietà *****_*****
Est	sub.6 proprietà *****
Sud	III Traversa di Via Castello
Ovest	sub.4 proprietà *****

Date le caratteristiche strutturali del bene in esame, la sottoscritta procede alla formazione del

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Foto n.3



Villa Literno, originariamente il nome era Vico di Pantano, è un comune della Regione Campania, in provincia di Caserta. Sorge nei Campi Leporini, in prossimità delle ex paludi del Pantano, formate dai canali secondari dei Regi Laghi collegati al Volturno, a nord, e al Lago di Patria, e confina con Cancello ed Amano, Casal di Principe, Castel Volturno, Giugliano in Campania (NA) e San Cipriano d'Aversa; presenta diverse frazioni come: Masseria Arsa, Masseria San Biagio, San Sossio I, San Sossio II, San Sossio III e San Sossio IV. Villa Literno conta una popolazione di circa 12.431 su una superficie di 61,83 Km<sup>2</sup> con una densità di 201,05 ab. / Km<sup>2</sup> e fa parte dell'agro aversano. Originariamente era chiamata Vicus Feniculensis, la località deve il nome alle colture di fieno e divenne diocesi in epoca costantiniana. Durante il Medioevo, sotto i Normanni il territorio fu suddiviso in feudi, e si documentano i luoghi di San Sossio del Pantano e Vico di Pantano, che facevano riferimento alle paludi circostanti poi passò sotto van feudi, dagli Svevi agli Angioini, tra questi Carlo I d'Angiò fece costruire un castello, usato come riserva di caccia. Il territorio fu oggetto di interventi di bonifica, che continuarono nel tempo fino ai giorni nostri grazie al Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno. Nel 1806, con le leggi eversive della feudalità, Vico di Pantano divenne un comune. Nel 1927, sotto il regime fascista, il comune fu rinominato Villa Literno, richiamando il sito archeologico di Liternum. Il nome richiama il sito archeologico di Liternum, situato sulle rive del lago Patria nell'omonima località frazione della città di Giugliano in Campania. Dopo la Seconda Guerra Mondiale, il territorio divenne parte della provincia di Caserta e si trasformò in un importante centro agricolo, soprattutto per la produzione del pomodoro. A partire dagli anni '70, Villa Literno divenne un polo d'immigrazione, soprattutto africana, con lavoratori sottoposti a sfruttamento nel settore agricolo e spesso relegati a vivere in condizioni precarie. Il conflitto tra immigrati e popolazione locale culminò in episodi drammatici, tra cui l'omicidio di Jerry Massio nel 1989, un rifugiato sudafriano

che scosse l'opinione pubblica. Nel 1994, il "ghetto di Villa Literno", dove vivevano molti immigrati, fu distrutto da un incendio doloso, definito dal vescovo Raffaele Nogaro un "incendio di Stato".

San Tammara è il patrono principale di Villa Literno e la sua più antica immagine è un affresco di arte monastica del 1070 che si trova nel Santuario della Madonna di Briano.

Il comune, dotato degli ordinari uffici municipali e postali, dispone di scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado; i servizi sanitari sono erogati dalla sede del distretto sanitario, da un poliambulatorio e da un consultorio materno-infantile e stazione ferroviaria posta lungo la ferrovia Roma-Fornia-Napoli e punto d'origine del cosiddetto "passante ferroviario di Napoli", è servita dai treni regionali.

#### INFORMAZIONI SULLA ZONA

Il Lotto Unico (cfr. foto n.3-4) è situato nella zona periferica sud-ovest, ciò nonostante, dista pochi minuti dal centro storico e stazione ferroviaria e sono presenti tutti i servizi e comodità a pochi isolati da essa. Possiamo trovare a pochi passi da esso: farmacia, supermercato, scuola, banca, bar, municipio.

foto n.4



#### Informazioni Generale sul Lotto Unico

Il lotto Unico sito nel Comune di Villa Literno di Caserta, fa parte di un complesso immobiliare formato da sette villette a schiera (cfr. foto n.5) edificate negli anni 2000. Ad essa si accede dalla III traversa di Via Castello, n. 107 sia per gli accessi pedonali che i carrabili. Lo sviluppo di esse avviene lungo l'asse stradale individuata appunto dalla III Traversa direzione est-ovest, e si sviluppano su un'asse perpendicolare alla strada d'accesso ovvero asse Nord-Sud. Le singole villette poi, si articolano su tre piani di cui l'ultima termina con tetto a falde inclinate. Esternamente presentano facciate intonacate e intintate di colore bianco senza particolari rifiniture ma in buono stato di conservazione. Le aree esterne delle singole villette sono adibite a cortile pertinenziali e in parte attrezzati a verde.

foto n. 5



La villetta, oggetto di stima, come le altre facenti parte del complesso edilizio, conta di tre piani fuori terra di cui l'ultimo termina con tetto a falde inclinate, sulla falda lato sud sono presenti pannelli solari. Al cespite si accede da 2<sup>a</sup> Traversa Via Castello, dove presenta sia cancello carrabile elettrico scorrevole sia cancelletto pedonale, entrambi in ferro di colore nero. (cfr. foto n.6).

foto n. 6



Varcati i cancelli si accede ad un piano pilotis posto a quota -0,80 mt, che presenta sulla destra l'accesso al vano scala, (cfr. foto n.7-8).

PLANIMETRIA STATO DI FATTO E  
CONI OTTICI PIANO TERRA  
H:2,65m



P.LLA. 5359 PROPRIETA'

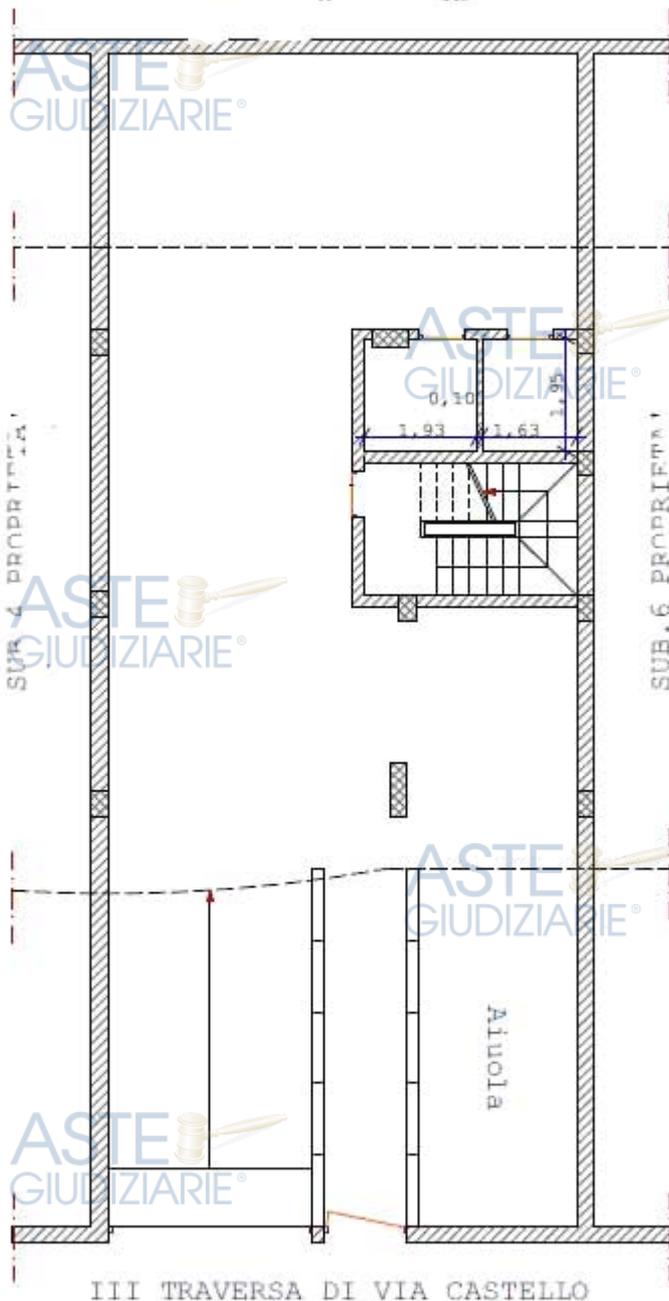


foto n. 7

foto n. 8



e sempre sulla destra troviamo un wc dotato di sanitari lavabo e doccia e un deposito, ricavati dalla chiusura di parte dell'area coltilizia lato nord. (cfr. foto n. 9-10).

foto n. 9

foto n. 10



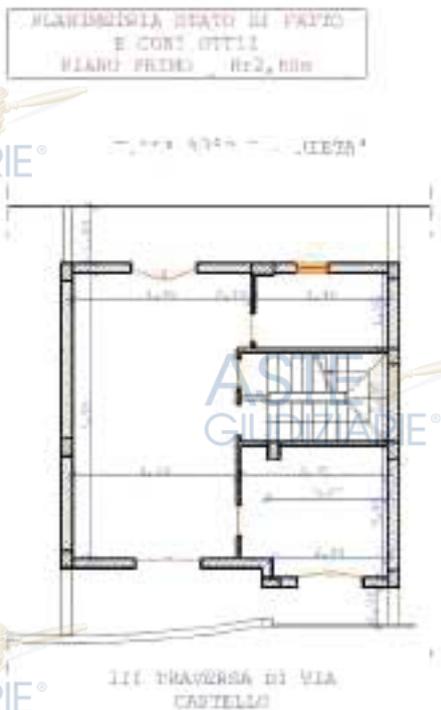
Il vano scala presenta pareti inonacate e rifinite con pittura di colore bianco; le rampe di scala che conducono ai piani presentano gradini rivestiti in travertino e corrimano in ferro color bianco. (cfr. foto n.11).

foto n. 11



Il Vano scala conduce al primo piano edibito a zona giorno e poi dall'interno del primo piano una scala conduce al secondo piano edibito a zona notte.

❖ Primo piano - zona giorno



Alla smonta della rampa di scale, troviamo il portoncino d'ingresso, che apre direttamente in un'ampia soggiorno con parte che affacciano sui balconi presentis a nord (cfr. foto n.12), che a sud (cfr. foto n.13). La parte di soggiorno che si proietta verso sud presenta una contrasaffittatura in cartongesso con farelli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

foto n. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

foto n. 13



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a sinistra dell'ingresso al soggiorno troviamo le scale che conducono al secondo piano e la cucina con porta che apre sul balcone a sud; (cfr. foto n.14-15).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

foto n. 14



ASTE GIUDIZIARIE®

foto n. 15



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

a destra dell'ingresso al soggiorno invece troviamo il bagno dotato di vasca, igienici, lavabo e con finestra che affaccia a nord. (cfr. foto n.16).

foto n. 16



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalla cameretta si accede ad un piccolo Ripostiglio, senza affacci (cfr. foto n.20).

foto n. 20



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- stanza lavanderia e bagno dotato di vasca, igienici e lavabo, entrambi con affacci sul balcone antistante il lato nord, la lavanderia con porta e il bagno con finestra, (cfr. foto n.21-22-23).

foto n. 21



foto n. 22



foto n. 23



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Internamente, sia la zona giorno al P1 che la zona notte al P2 presenta ambienti in buono stato di manutenzione, con pareti intonacate e rifinite con pittura di colore bianco eccetto per i bagni che presentano rivestimenti in mattonelle di colore bianco e grigio scuro. La pavimentazione è in grés porcellanato di colore grigio chiaro per tutti gli ambienti eccetto per il bagno al secondo piano dove sono di colore grigio scuro. Le porte interne sono in legno laccato di colore grigio chiaro mentre gli infissi esterni sono porte a doppia anta con vetro camera in alluminio colore bianco, con oscuranti napoletane in ferro di colore grigio scuro. I balconi presenti sia sul lato sud che sul lato nord, presentano pavimenti in grés per esterno di colore grigio chiaro, parapetto in parte in muratura e in parte in ferro di colore grigio scuro.

Il Lotto unico è dotato di: impianto idrico, elettrico con la presenza di impianto fotovoltaico con pannelli solari installati sulla falda sud del tetto, metano, riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatori.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'altezza del Piano Pilotis è di: 2,65 m, partendo da -0,80 m

L'altezza interna del Piano Primo è di: 2,80 m

L'altezza media interna del P Secondo(mansardato) è di: 2,87 m

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

VILLETTA A SCHIERA	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
<b>PIANO PILOTIS (TERRA)</b>						
Deposito	3,75	4,60	1	4,60	Nord	Buone
Wc	3,20	3,80	1	3,80	Nord	Buone
Vano Scala	8,40	9,70	1	9,70	Centrale	Buone
<b>Totale parz. S.u.a</b>	<b>15,35</b>	<b>18,10</b>	-----	<b>18,10</b>	-----	-----
Area Cortilizia	145,85	155,15	0,10	15,50	Nord-Sud	Buone
<b>Totale parz. S.u.</b>	<b>145,85</b>	<b>155,15</b>	-----	<b>15,50</b>	-----	-----
<b>PIANO PRIMO</b>						
Ingresso - soggiorno	31,60	35,70	1	35,70	Sud - Nord	Buone
cucina	12,40	14,00	1	14,00	Sud	Buone
Bagno	6,60	7,80	1	7,80	Nord	Buone
<b>Totale parz. S.u.a</b>	<b>50,60</b>	<b>57,50</b>	-----	<b>57,50</b>	-----	-----
Balcone e Balc-Terrazzo	22,60	24,80	0,30	7,45	Nord-Sud	Buone
<b>Totale parz. S.u.</b>	<b>22,60</b>	<b>24,80</b>	-----	<b>7,45</b>	-----	-----
<b>PIANO SECONDO</b>						
Disimpegno	3,20	3,70	1	3,70	Centrale	Buone
Camera Matrimoniale	15,80	17,90	1	17,90	Sud	Buone
Cameretta	13,00	13,60	1	13,60	Sud	Buone
Bagno	7,80	9,00	1	9,00	Nord	Buone
Lavanderia	12,40	14,30	1	14,30	Nord	Buone
<b>Totale parz. S.u.a.</b>	<b>52,20</b>	<b>58,50</b>	-----	<b>58,50</b>	-----	-----
Balcone e Balc-Terrazzo	22,60	24,80	0,30	7,45	Nord e Sud	Buone
<b>Totale parz. S.u.</b>	<b>22,00</b>	<b>24,80</b>	-----	<b>7,45</b>	-----	-----
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						
<b>Totale S.u.a.</b> <i>(piano Terra-1-2)</i>	<b>18,10 + 57,50 +</b> <b>58,50</b>		<b>1</b>	<b>134,10</b>		
<b>Totale S.u. (piano T)</b>	<b>155,15</b>		<b>0,10</b>	<b>15,50</b>		
<b>Totale S.u. (piano 1-2)</b>	<b>24,80 x 2</b>		<b>0,30</b>	<b>14,90</b>		
<b>TOTALE</b>				<b>164,50</b>		

\*La Sup. Commerciale è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

\*S.u.a.= superficie utile abitabile; \*S.u.= superficie utile non abitabile.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

☑ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

☑ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

❖ **L'immobile che costituisce il Lotto Unico riportato catastalmente come segue (vedi alleg. n°3):**

Nuovo Catasto Urbano di Caserta, Comune Villa Literno (CE),

Foglio 23 Particella 5403, Sub. 5, cat. A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani,

Intestatario catastale del sub e proprietario, per la quota di 1/1 il sig.:

**Indirizzo catastale:** TRAVERSA VIA CASTELLO n. 107 Piano T-1-2

❖ **Situazione Storica Catastale p.lla 5161 sub. 29 Appartamento**

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT		REND.
1	Urbano	23	5403	5			A/2	3	5,5 vani	Totale: m²150 Totale: escluse aree scoperte: 125 m²	€ 426,08	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		TRAVERSA CASTELLO n. 107 Piano T-1 - 2										
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune L844 - Foglio 23 - Particella 5403
---------------------------	--

## Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	23	5403	5			A/2	3	5,5 vani		€ 426,08	Variazione nel Classamento del 16/09/2015 Pratica n. CE0171348 in atti dal 16/09/2015 (n.66166.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		TRAVERSA CASTELLO n. 107 Piano T-1 - 2										
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati	Codice Comune L844 - Foglio 23 - Particella 5403
---------------------------	--

## Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	23	5403	5			A/2	3	5,5 vani		€ 426,08	Ultimazione del Fabbricato Urbano del 16/09/2014 Pratica n. CE0183932 in atti dal 16/09/2014 (n.59071.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		TRAVERSA CASTELLO n. 107 Piano T-1 - 2										
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB.	FOGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	REND.	
1	Urbano	23	5403	5			F/3					Costituzione del 23/10/2012 Pratica n. CE0387244 in atti dal 23/10/2012 (n.5517.1/2012)
<b>Indirizzo</b>		TRAVERSA CASTELLO n. 107 Piano T-1 - 2										
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

## Situazione degli intestati dal 03/07/2015

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 03/07/2015 Fudipico ufficiale *****Sede TRENTOLE DUCENTA (CE) Repertorio n. 7301 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15214.1/2015 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/07/2015	

## Situazione degli intestati dal 23/10/2012

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1/1 fino al 23/05/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Costituzione del 23/10/2012 Pratica n. CE0387244 in atti dal 23/10/2012 (n. 5517.1/2012)	

✓ **Ai Terreni**

**Area di enti urbani e promiscui dal 17/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOG.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	5403		-	Ente Urbano	14 25		Domenic.	Agrario	Tipo Mappale del 17/10/2012 Pratica n. CE0381282 in atti dal 17/10/2012 presentato il 17/10/2012 Per Nuova Costruzione (n.381282.1/2012)
Notifiche					Partita				1	

- ❖ Sono variati i seguenti immobili:  
Foglio 23 Particella 5394;

<b>Mappali Terreni Correlati</b>	Codice Comune L844 - Foglio 23 - Particella 5403
----------------------------------	--

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/04/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLI.	P.LLA	SU B	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	5403		-	Semin. 1 Arboreo	14 25		Euro 29,44	Euro 13,25	Frazionamento del 16/04/2012 Pratica n. CE0158133 in atti dal 16/04/2012 presentato il 16/04/2012 (n. 158133.2/2012)
Notifiche					Partita					
Annotazioni					di immobile: COMPRENDE IL FG. 23 N. 5397					

- ❖ Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:23 P.IIa:5395/5396/5397/5399/5400
- ❖ Sono variati i seguenti immobili:  
Foglio:23 P.IIa:5392/5393/5398

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/04/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLI.	P.LLA	SU B	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	5403		-	Semin. 1 Arboreo	4 80		Euro 9,92	Euro 4,46	Frazionamento del 16/04/2012 Pratica n. CE0158133 in atti dal 16/04/2012 presentato il 16/04/2012 (n. 158133.2/2012)
Notifiche					Partita					

- ❖ Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:23 P.IIa:301/394/395
- ❖ Sono variati i seguenti immobili:  
Foglio:23 P.IIa:5392/5393/5395/5396/5397/5398/5399/5400

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

**Situazione degli intestati dal 12/07/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1000/1000 fino al 23/05/2012
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/07/2012 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE DOTT. Sede VILLA LITERNO (CE) Repertorio n. 131 - Trascrizione n.23691/2012 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/08/2012	

**Situazione degli intestati dal 27/04/2012**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1/1 fino al 12/07/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 27/04/2012 Pubblico uff. Segretario Comunale DOTT. Sede Villa Literno (CE) Rep.n. 108 – Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito Rettificata dalla trasc. n.23691/2012 Trascr.n. 14167.1/2012 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 28/05/2012			

**Situazione degli intestati dal 16/04/2012**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1000/1000 fino al 27/04/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 16/04/2012 Pubblico ufficiale D.***** Sede Aversa (CE) Rep. n. 45892 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 770 registrato in data 20/03/2007–Assemblea Straordinaria Voltura n. 10601.1/2007 – Prat. n. CE0212434 in atti dal 26/04/2007			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGL.	P.LLA	SUB	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Domenic. Agrario	
1	23	301		-	Semin. Arboreo	1 23 20		Euro 47,93 L.92.800 Euro 21,57 L. 41.760	Impianto meccanografico del 26/03/1985
<b>Notifiche</b>				<b>Partita</b>				7089	

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

**Situazione degli intestati dal 07/03/2007**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1000/1000 fino al 16/04/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 07/03/2007 Pubblico ufficiale D.***** Sede Aversa (CE) Rep. n. 45892 - UR Sede AVERSA (CE) Registrazione n. 770 registrato in data 20/03/2007–Assemblea Straordinaria Voltura n. 10601.1/2007 – Prat. n. CE0212434 in atti dal 26/04/2007			

**Situazione degli intestati dal 26/11/1998**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1000/1000 fino al 16/04/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 26/11/1998 Pubblico ufficiale D.***** Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 38586 - UR Sede AVERSA (CE) Registr. n. 1890 registrato in data 14/12/1998 - VENDITA Voltura n. 8387.1/1998 - Pratica n. 207667 in atti dal 04/11/2000			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		Da verificare usuf. fino al 26/11/1998
2	*****	*****	1/2 fino al 26/11/1998
3	*****	*****	Proprietà 1/2 fino al 26/11/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 26/03/1985			





### ***Difformità riscontrate per il Lotto Unico:***

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate, in ordine ad

#### **1. una diversa destinazione d'uso per il piano Terra (Pilotis):**

- per la realizzazione di un piccolo deposito e wc su cortile pertinenziale lato nord addossato al vano scala;

#### **2. una diversa distribuzione di spazi esterni ed interni per il piano Terra e Primo, ovvero:**

- una riduzione dell'apertura del cancello carrabile e un aumento dell'area da destinare ad aiuola con conseguente traslazione dell'accesso pedonale;
- una diversa distribuzione interna con chiusura vano scala e cucina

*Il tutto meglio chiarito nelle planimetrie di seguito riportate, predisposte dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate, evidenziate in colori diversi.*

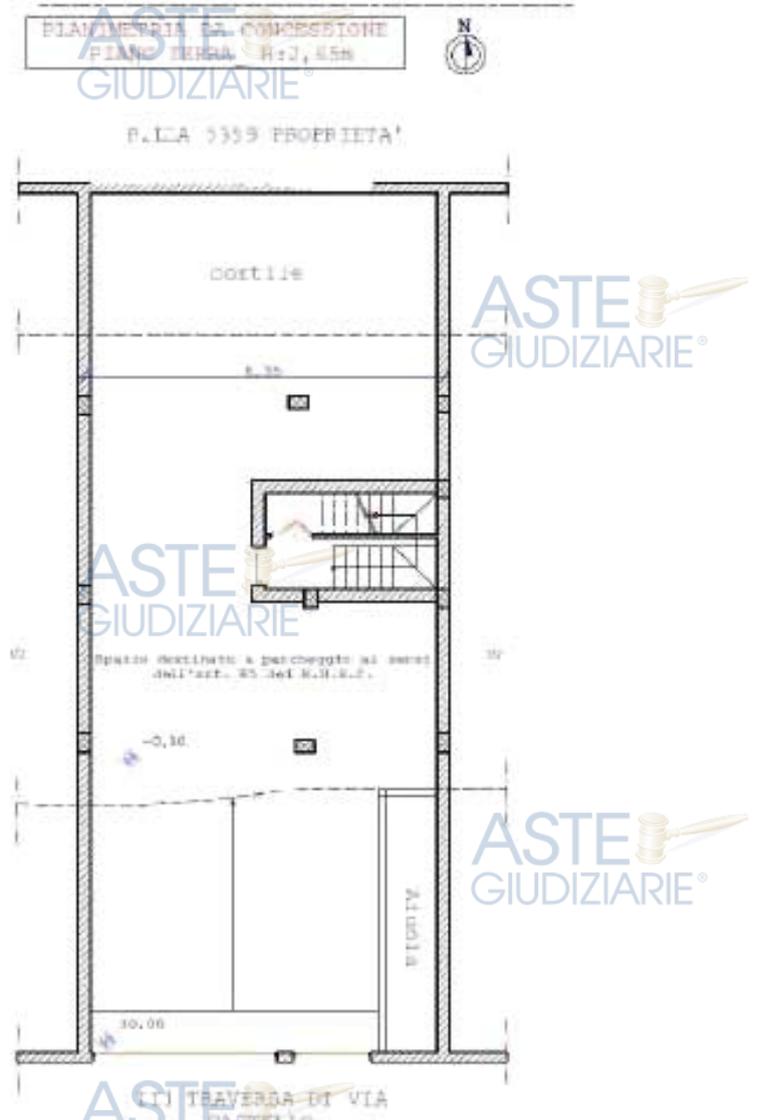
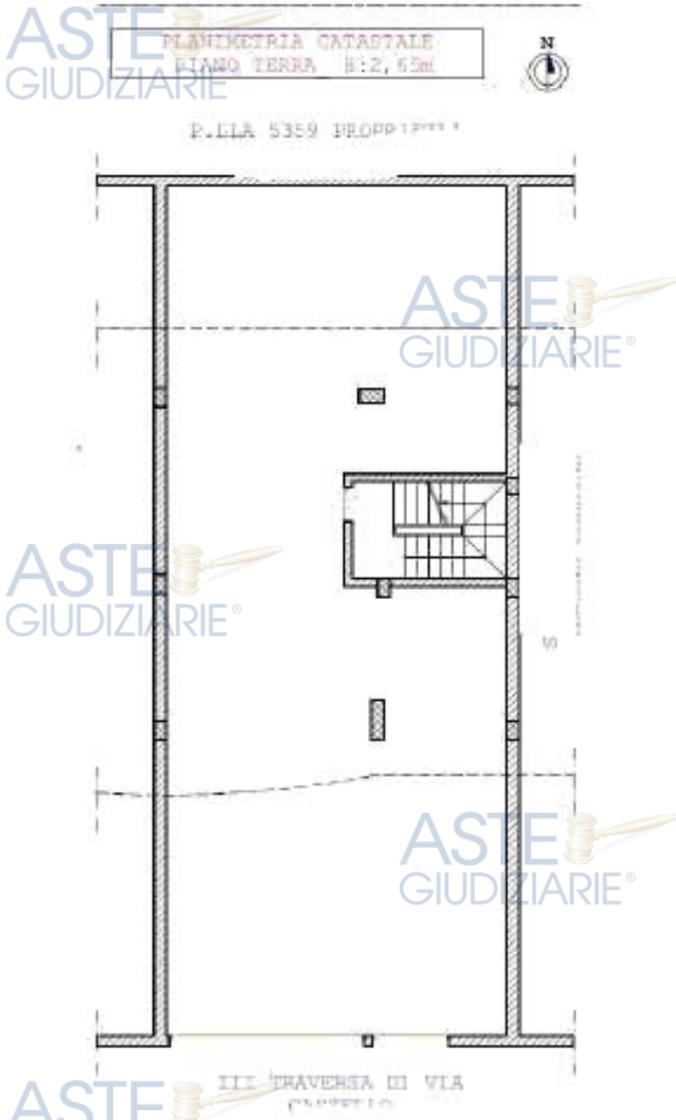
### **Previsioni di sanabilità e relative spese**

- ❖ Per la difformità del "Punto 1" si prevede.

Il cambio di destinazione d'uso della zona di cortile (S.U.) a locale deposito e wc (S.u.a.), con la conseguente realizzazione di nuova cubatura sarà sanato come meglio riferito al Quesito "6" e la nuova planimetria sarà sanata catastalmente attraverso l'istanza Docfa;

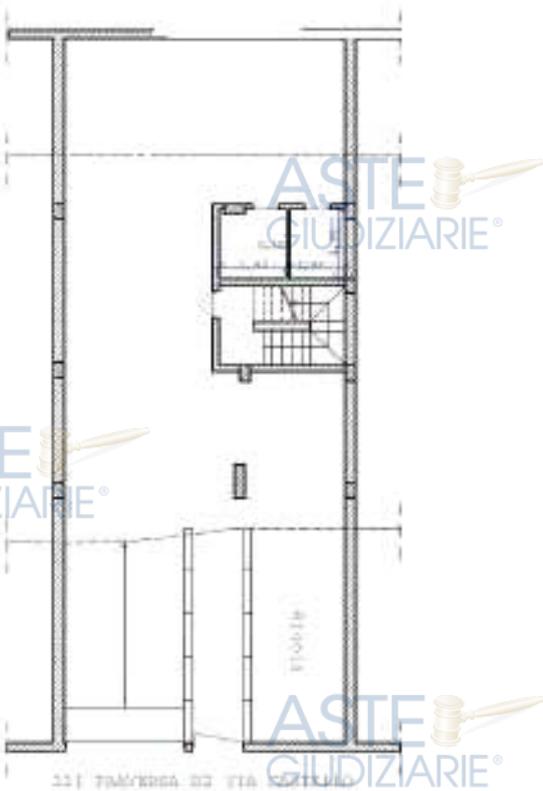
- ❖ Per le difformità "Punto 1-2" riguardante la diversa distribuzione degli spazi, esse possono essere sanate mediante istanza DOCFA per regolarizzarle secondo lo stato dei luoghi.

Il costo per la presentazione dell'istanza DOCFA, comprensivo di spese tecniche è di € 700,00 circa e sarà detratto dal prezzo Base d'Asta.



ASTE GIUDIZIARIE

PROGETTO STATO DI FATTO  
CASA OTTICA PIANO TERZO  
n. 812, 85a



ASTE GIUDIZIARIE

PROGETTO STATO DI FATTO  
CASA OTTICA PIANO TERZO  
n. 812, 85a

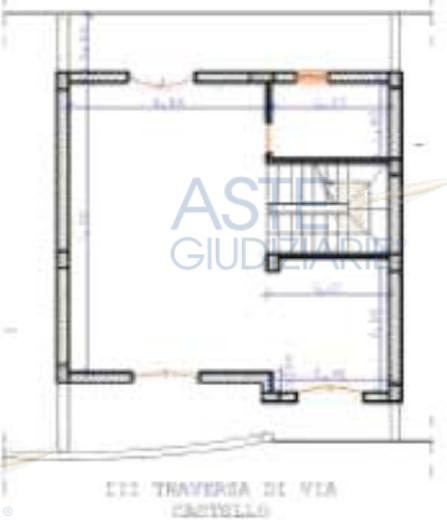


- Copertura Stato di Fatto
- Copertura in Concessione
- Copertura Catastale
- Copertura non rilevata (Intervento d'urto)

Alcune ingranaggi, accessori pubblici traslati e accessori manomessi eliminati

PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO PRIMO n. 812, 80a

ASTE GIUDIZIARIE

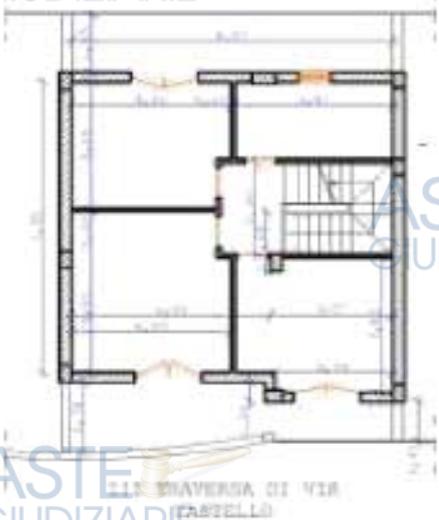


111 TRAVERSA DI VIA CROCELLO



PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO SECONDO n. 812, 87a

ASTE GIUDIZIARIE

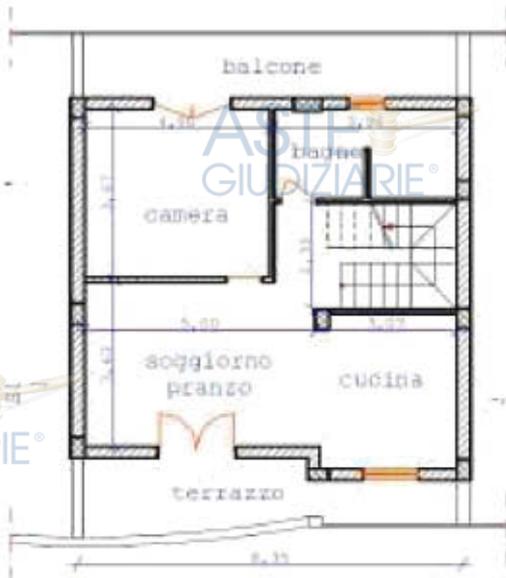


111 TRAVERSA DI VIA CROCELLO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

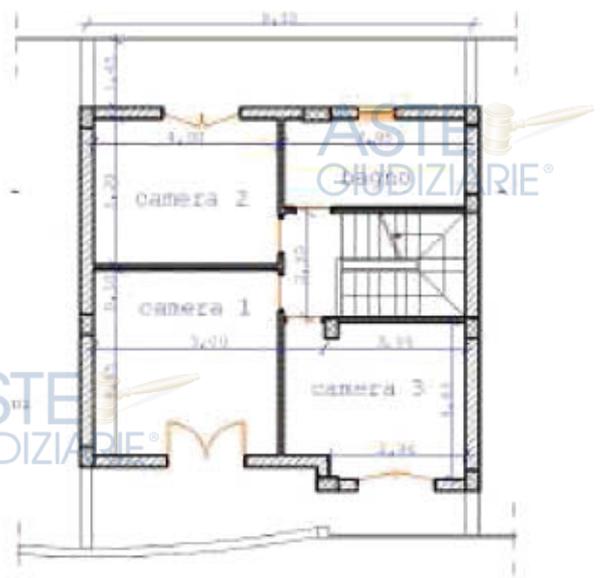
PLANIMETRIA DA CONCESSIONE  
PIANO PRIMO H:2,50m



III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

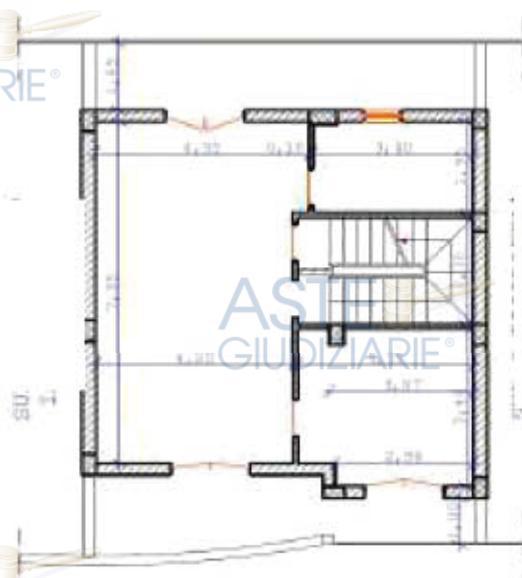
PLANIMETRIA SPAZIO DI FANTO  
E COMI OTTICI  
PIANO PRIMO H:2,50m

PLANIMETRIA DA CONCESSIONE  
PIANO SECONDO H:2,87m

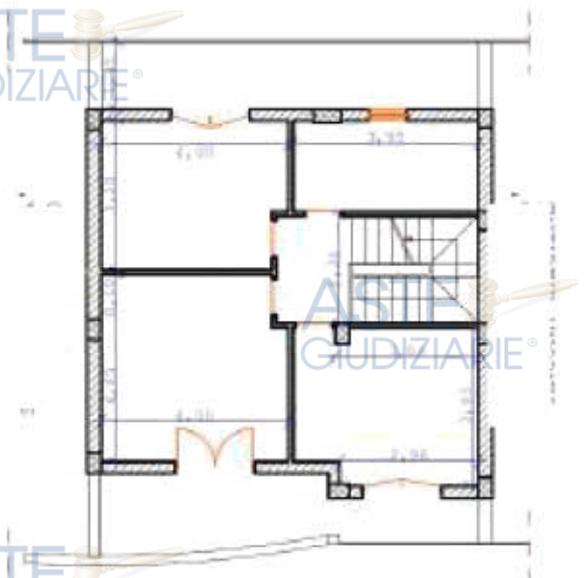


III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

PLANIMETRIA SPAZIO DI FANTO  
E COMI OTTICI  
PIANO SECONDO H:2,87m



III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

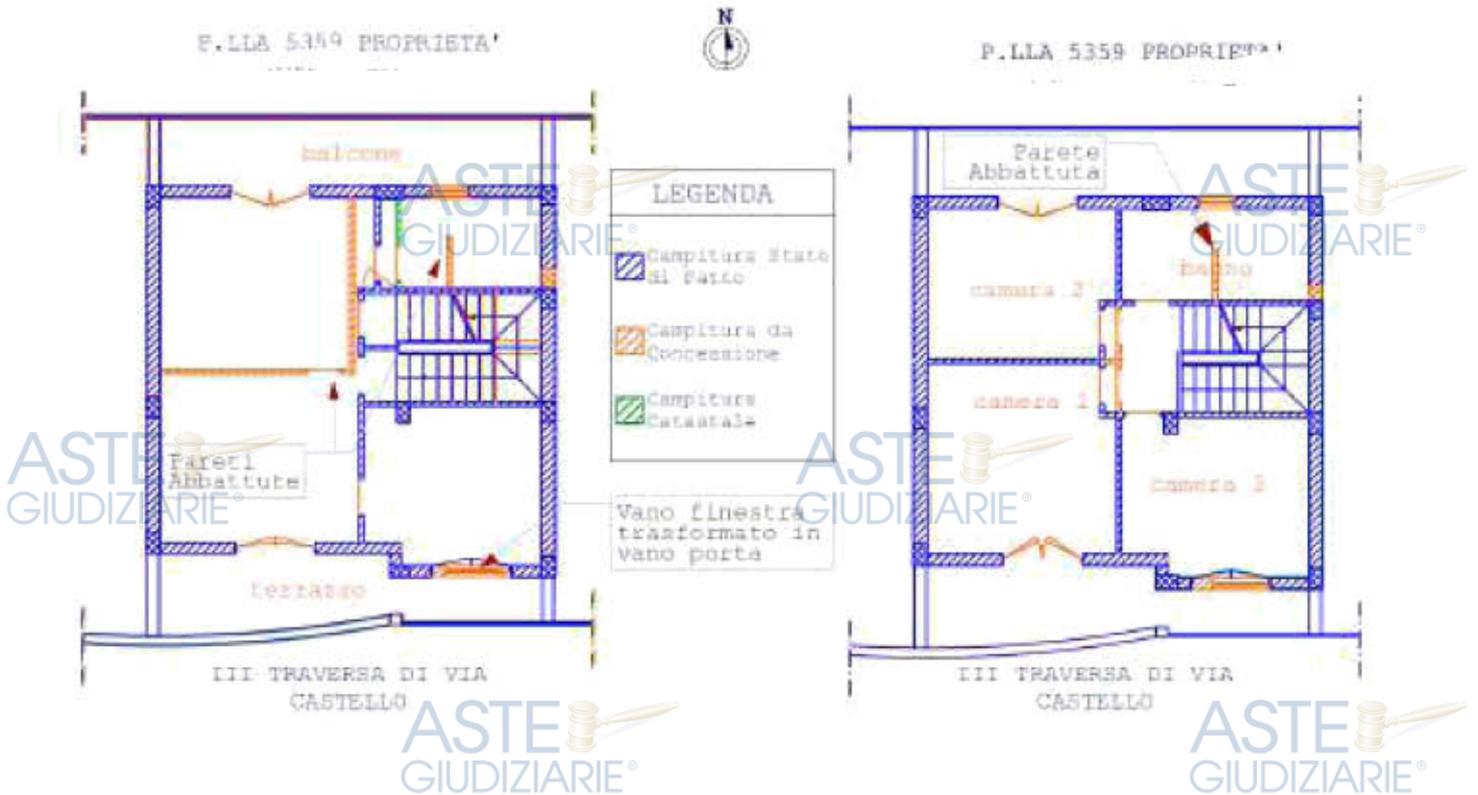


ASTE GIUDIZIARIE

III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

ASTE GIUDIZIARIE  
 SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA  
 PIANO PRIMO Hm: 2,90m

ASTE GIUDIZIARIE  
 SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA  
 PIANO SECONDO Hm: 2,87m



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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure \_\_\_\_\_, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

1. Appartamento: Foglio 9, p.lla 5080, sub.7 (già sub.2), cat. A/3, cl. 1, cons. 5 vani;
  2. Deposito: Foglio 9, p.lla 5080, sub 9, cat. C/2, classe 2 cons. 16 m2;
- Intestatari catastale dell'immobile dal 12/09/2007 proprietaria dei beni sopra riportati, la sig.ra Di Caterino Nicolina nata ad Aversa (CE) il 04/10/1971 DCTNLN71R44A512H - Proprietà 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO** – piena proprietà, per la quota di 1/2,ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Villa Literno alla III Traversa, n.107; è una villetta a schiera, con esposizione nord-sud, che si sviluppa su tre piani, area cortilizia sui lati nord e sud, con tetto a falde inclinate, di cui

il piano terra (*pilotis*) è costituito da:

- un vano scala, un deposito, un wc e aree cortilizia sui lati nord e sud;

il piano primo è costituito da:

- un ampio soggiorno, cucina bagno e un balcone e un balcone-terrazzo sul lato sud;

il piano secondo (*mansardato*) è costituito da:

- un piccolo disimpegno da cui si accede al bagno, alla lavanderia con annesso balcone, alla camera matrimoniale e alla cameretta con rispettivo balcone-terrazzo;

inoltre, sul tetto lato sud presenta impianto Fotovoltaico.

Il Lotto Unico confina: a Sud con III Traversa di Via Castello a Est sub.6 proprietà \*\*\*\*\*

Ovest sub.4 proprietà \*\*\*\*\* Nord con P.III 5359 proprietà \*\*\*\*\*

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Villa Literno (CE) al:

❖ **Villetta:** Foglio 23 Particella 5403, sub. 5, cat. A/2, vani 5,5, piani: T-1-2;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale sia per una diversa destinazione d'uso al piano terra che una diversa distribuzione interna al piano primo. Il Lotto Unico presenta domanda per Permesso di Costruire N.35/2007 rilasciato il 28/05/2007, domanda per Permesso di Costruire N.36/2007 rilasciato il 28/05/2007 e successiva domanda per Permesso di Costruire N.44/2007 rilasciato il 10/08/2012; sia per una diversa destinazione d'uso al piano terra che una diversa distribuzione interna al piano primo

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

Il lotto Unico presenta impianto di pannelli fotovoltaici.

**PREZZO BASE** € 239.500,00

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

**L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli** (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:****1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di **atto inter vivos** ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Si procede ad una sintetica ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **14/07/2023**, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede le stesse, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substrati.

1. In data **03/07/2015**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Compravendita** del notaio \*\*\*\*\* di Trentola Ducenta, del 03/07/2015 rep.7301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 08/07/2015 ai nn. 19601/15214, il sig. \*\*\*\*\* , **acquista** dall' \*\*\*\*\* l'intera piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento ovvero villetta al r. 23 p.Ila 5403 sub.5.
2. In data **07/03/2007**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Compravendita** del Notaio \*\*\*\*\* , di Aversa Rep. 45892 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 23/03/2007 al n. 9863 di formalità con il quale la \*\*\*\*\* s.r.l., come sopra generalizzato, **acquista da** \*\*\*\*\* l'intera e piena proprietà delle **p.Ile 301, 394, 395 e altre** su cui saranno edificate il complesso edilizio di villette di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento.
3. In data **02/04/2007**, (cfr. all. n° 7), con **Atto di Convalida e Ratifica del rogito (sopra riportato)** del Notaio \*\*\*\*\* , di Aversa Rep. 45951 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 17/04/2007 al n. 12581 di formalità; con il quale il sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno **convalidato e ratificato il conferimento effettuato dai loro rispettivi coniugi sig. \*\*\*\*\*** (come sopra generalizzata), alla \*\*\*\*\* s.r.l., l'intera e piena proprietà delle p.Ile 394/395 (e p.Ile 300 di maggiore estensione) con altre p.Ile sarà edificato il complesso edilizio di villette di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento.



DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
03.07.2015	Foglio 23, p.IIa 5403, sub.5 cat. A/2	*****+ (piena proprietà 1/1)	Oggi
16/09/2014	Foglio 23, p.IIa 5403, sub.5 cat. A/2	*****+ (piena proprietà 1000/1000)	03/07/2015
23/10/2012	Foglio 23, p.IIa 5403, sub.5 cat. F/3	*****+ (proprietà 1000/1000)	16/09/2014
17/10/2012	Foglio 23, p.IIa 5403, Ente Urbano are 1425	*****+ (proprietà 1000/1000)	23/10/2012
12/07/2012	Foglio 23, p.IIa 5394, Semin. Arb. 1 are 1425	*****+ (proprietà 1000/1000)	17/10/2012
27/04/2012	Foglio 23, p.IIa 5394 Semin. Arb. 1 are 1425	*****+ (proprietà 1000/1000)	12/07/2012
16/04/2012	F.23, p.IIa 5394(+5397) Semin. Arb. 1 are 1425	*****+ (proprietà 1000/1000)	27/04/2012
16/04/2012	Foglio 23, p.IIa 5394, Semin. Arb. 1 are 480	*****+ (proprietà 1000/1000)	16/04/2012
07/03/2007	Foglio 23, p.IIa 301, Semin. Arb. 1 are 2320	*****+ (proprietà 1000/1000)	16/04/2012
26.11.1998	Foglio 23, p.IIa 301, Semin. Arb. 1 are 2320	*****+ (proprietà 1000/1000)	07/03/2007
Impianto(26.03.1985)	Foglio 23, p.IIa 301	*****+ (proprietà 1000/1000)	26/11/1998

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- ✓ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- ✓ chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1985 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- ✓ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- ✓ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Villa Literno (CE) e come riporta l'attestazione (cfr. all.6) prot. 06/U.T.U. del 07/01/2025 rilasciata dal responsabile dell'ufficio Tecnico Settore Urbanistica ed Ambiente-Ing. Di Fraia Ilaria si evince che la p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero il sub.5 della p.lla 5403 del F. 23:

- ✓ **Non risulta** soggetto a Vincolo Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del Paesaggio, peraltro, non risulta, il fabbricato di che trattasi, insistere su suolo demaniale né risultano emessi decreti di demanialità e/o esistenza di censi e livelli o usi civici;
- ✓ Ricade in zona omogenea "C2"- **Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata di recupero urbano**, secondo il Puc vigente approvato con Decreto del commissario Straordinario della provincia di Caserta n°11/Comm. Del 15/03/2010; 14 del 31.01.2022;
- ✓ il Lotto Unico è una villetta a schiera unifamiliare composto di quattro piani l'ultimo di essi termina con tetto a falde inclinate, edificato all'inizio degli anni 2000 con i seguenti P.D.C.:
  - a) N.35 del 28/05/2007
  - b) N.36 del 28/05/2007
  - c) N.44 del 10/08/2012 (cfr. Alleg. 6).

In particolare, l'intervento di quest'ultimo P.D.C. prevede un cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio composto da 7 unità immobiliari che da attività turistico ricettiva passano a residenziale, più altri corpi di fabbrica con diverse unità immobiliari, il tutto su un'area formata dalle p.lle tra loro adiacenti **301-394-395 del Foglio 23**.

**Difformità riscontrate per il Lotto Unico:**

Lo stato attuale dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria del Permesso a Costruire e successive Varianti, in ordine ad

**1. una diversa destinazione d'uso per il piano Terra (Pilotis):**

- per la realizzazione di un deposito e wc su cortile pertinenziale lato nord addossato al vano scala;

**2. una diversa distribuzione di spazi esterni per il piano Terra, ovvero:**

- una riduzione dell'apertura del cancello carrabile e un aumento dell'area da destinare ad aiuola con conseguente traslazione dell'accesso pedonale;

**3. una diversa distribuzione di spazi interni per il piano Primo, ovvero:**

- chiusura vano scala e cucina
- demolizione delle pareti interne dell'ingresso-soggiorno per rendere il piano un ambiente open space;

**4. una diversa distribuzione interna per il piano secondo, inerente la:**

- traslazione della parete posta ad ovest del disimpegno;

Il tutto meglio chiarito nelle planimetrie di seguito riportate, predisposte dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate, evidenziate in colori diversi.

**Previsioni di sanabilità e relative spese**

- ❖ Per la difformità del "Punto 1" trattandosi di una realizzazione edilizia di circa 6,00 mq può essere ritenuta tolleranza costruttiva e non difformità edilizia (abuso edilizio) in quanto ricade nell'elenco delle disposizioni del **Decreto Legge Salva Casa n°69 del 2024 (G.U. n. 124/2024)** che ha variato ulteriormente l'art. 34- bis del **Testo Unico sull'Edilizia** relativo alle **tolleranze costruttive**. In particolare, sono state **ampliate** le **tollerabilità** per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** come di seguito riportate:

- a) del **2%** delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **Su > 500 mq;**
- b) del **3%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **Su 300 mq < Su > 500 mq;**
- c) del **4%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra **i 100 e i 300 mq;**

d) del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;

d-bis) del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

**Il caso in esame ricade nel punto C) in quanto trattasi di una superficie assentita di circa 156.50 e la tolleranza consentita corrisponde a mq 6,23 > al 6,00 mq (dep. + wc).**

L'art. 34-bis al comma 3 prevede anche che le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo \*\*\*\*\*zioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti.

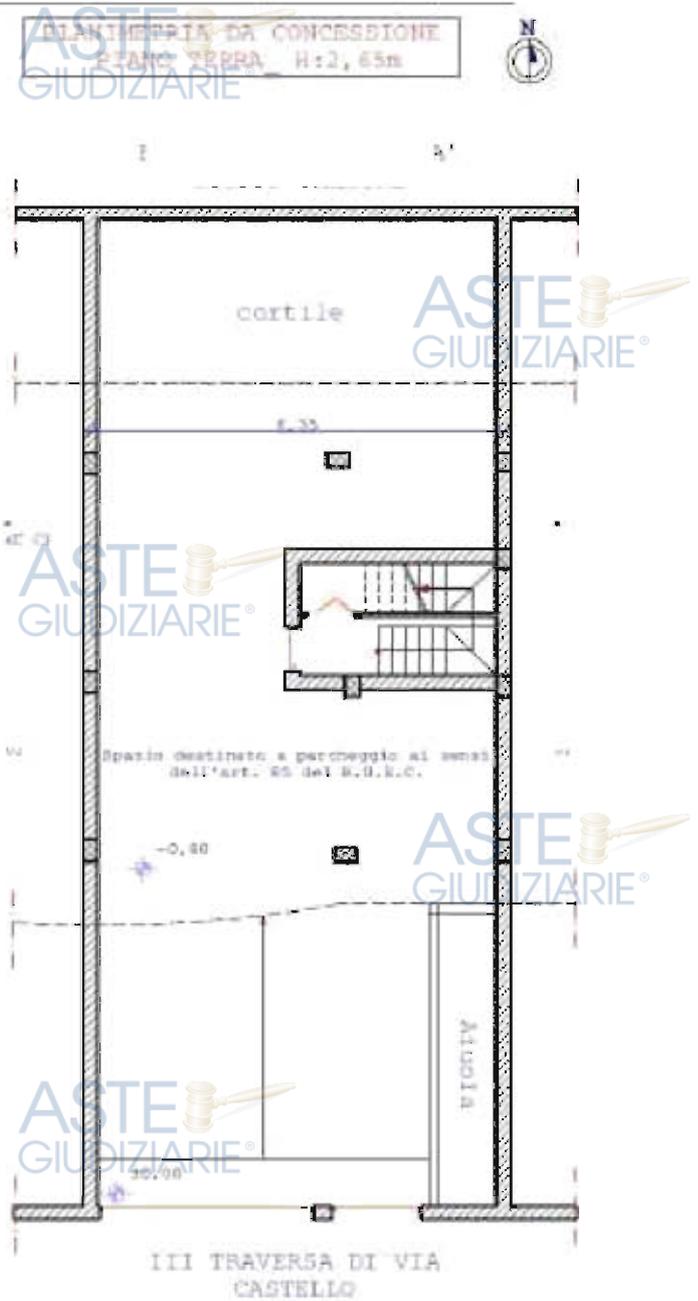
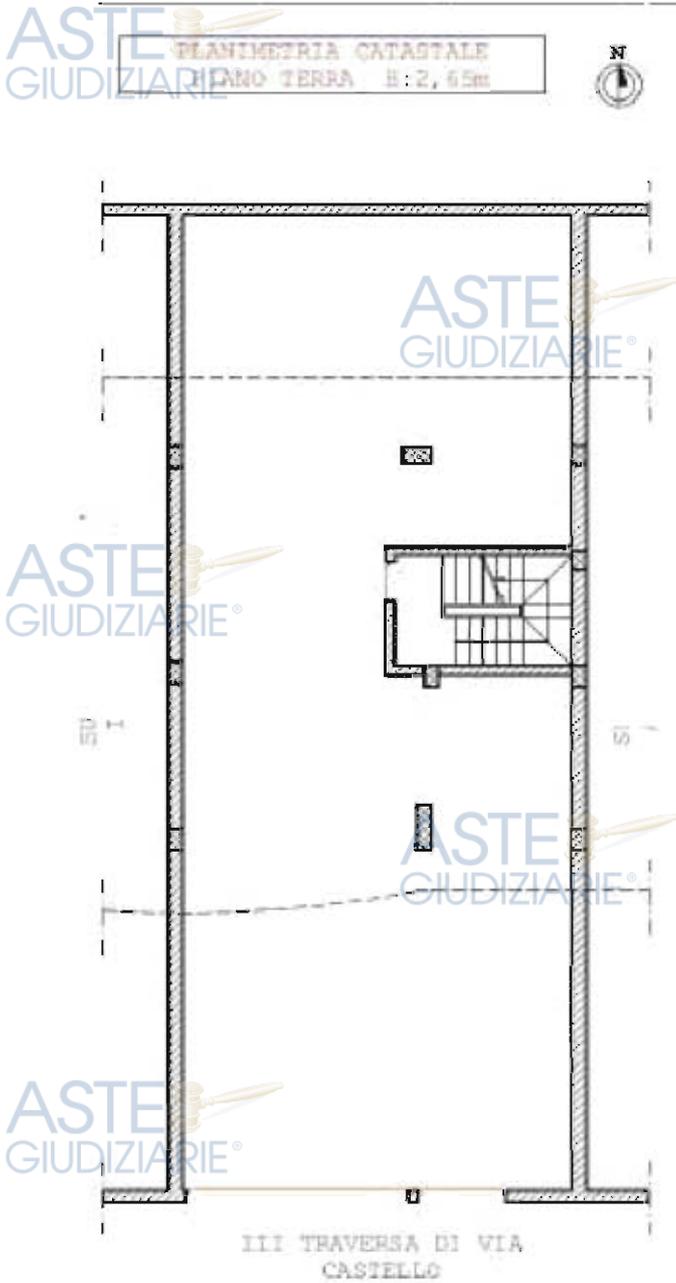
❖ Per la difformità dei "Punti 2-3-4), in base al **Decreto Legge Salva Casa n°69 del 2024 (G.U. n. 124/2024)** e all'art. l'art. 36 -bis «**Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**» essi ricadono tra gli ammessi come di seguito riportati (nel ns caso):

- I. *interventi e opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA (art. 34);*
- II. *interventi assoggettati a Scia «semplice» ai sensi dell'articolo 22, commi 1 e 2, come manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo pesanti, ristrutturazione edilizia leggera (ex art. 3, comma 1, lettera d) nonché varianti non essenziali ai permessi di costruire (art. 37);*
- III. *mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazione degli standards previsti dal d.m. 2 aprile 1968, aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, \*\*\*\*\*zione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali (art. 32).*

Per la regolarizzazione di dette difformità si prevede una:

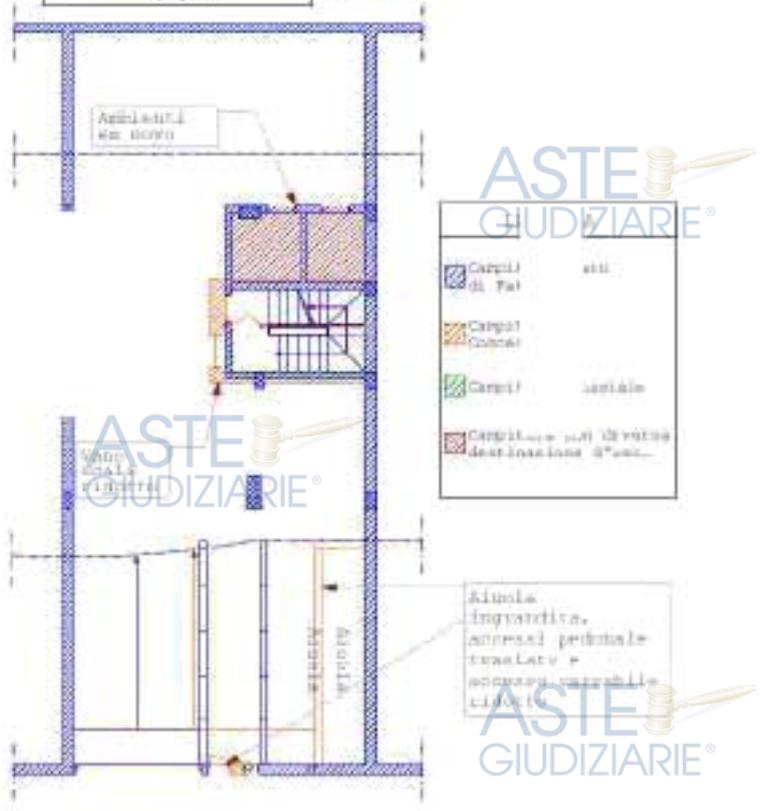
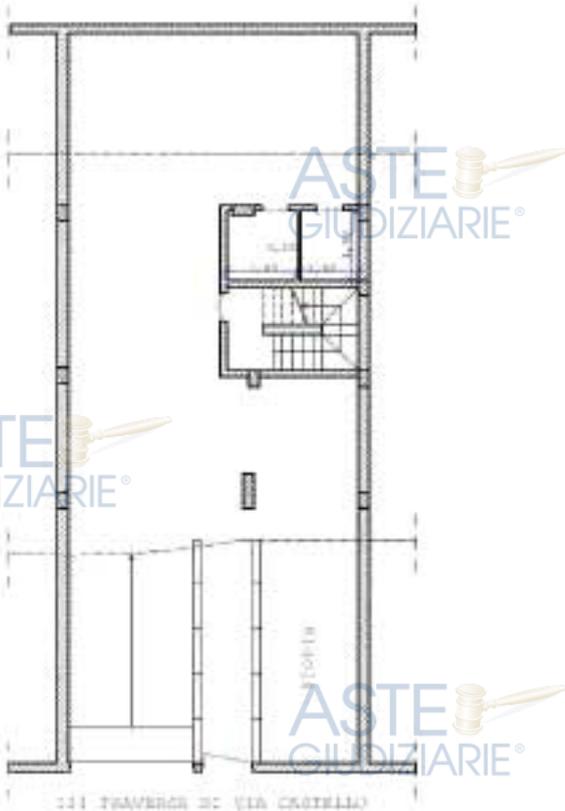
- **CILA in Sanatoria** che per interventi straordinari di lieve entità senza l'aumento venale dell'immobile si prevede un costo minimo di sanzione previsto a cottimo di circa: € 1.500,00 comprensive di spese tecniche.

**I costi previsti per regolarizzare le suddette difformità saranno detratti dal prezzo Base d'Asta.**



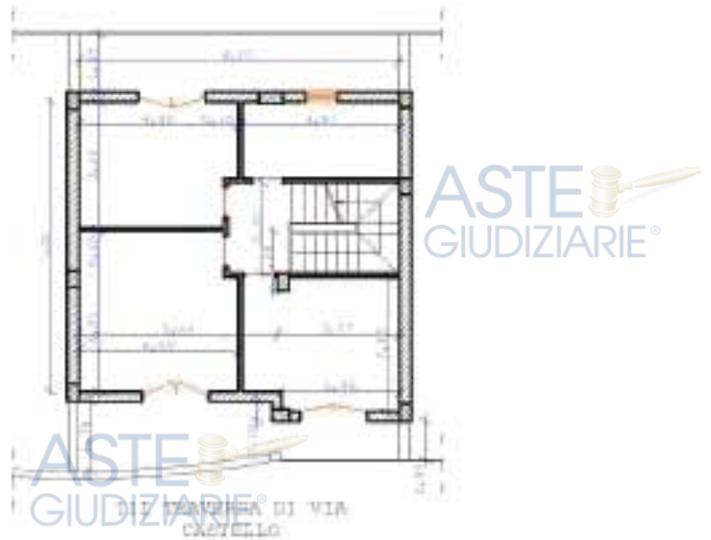
PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO PRIMO H+2,87m

PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO SECONDO H+2,87m



PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO PRIMO H+2,87m

PLANIMETRIA CATASTALE  
PIANO SECONDO H+2,87m



111 TRAVERSA DI VIA CASTELLO

111 TRAVERSA DI VIA CASTELLO

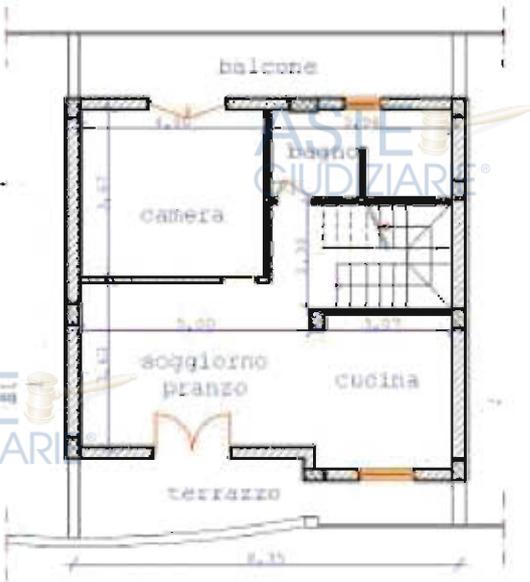
ASTE GIUDIZIARIE

PLANIMETRIA DA CONCESSIONE  
PIANO PRIMO H: 2,80m



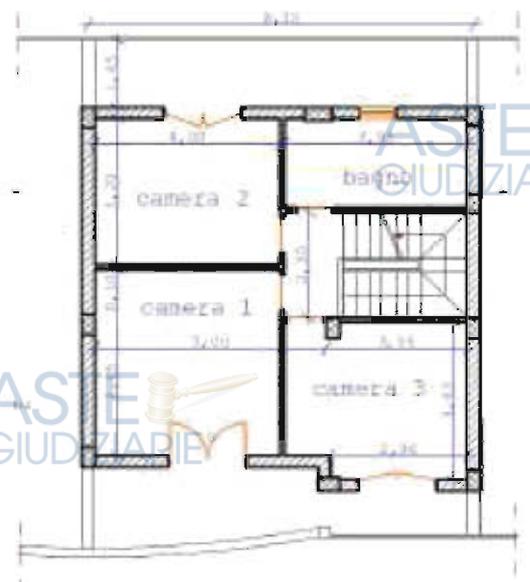
ASTE GIUDIZIARIE

PLANIMETRIA DA CONCESSIONE  
PIANO SECONDO H: 2,87m



III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

PLANIMETRIA STATI DI FATTA  
E CONI OTTII  
PIANO PRIMO H: 2,80m

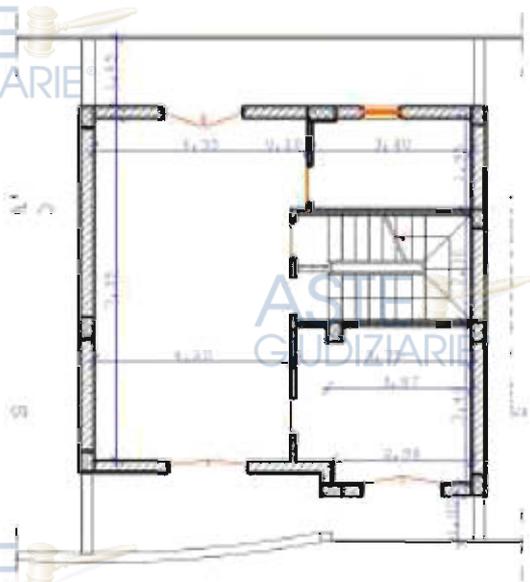


III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

PLANIMETRIA STATI DI FATTA  
E CONI OTTII  
PIANO SECONDO H: 2,87m

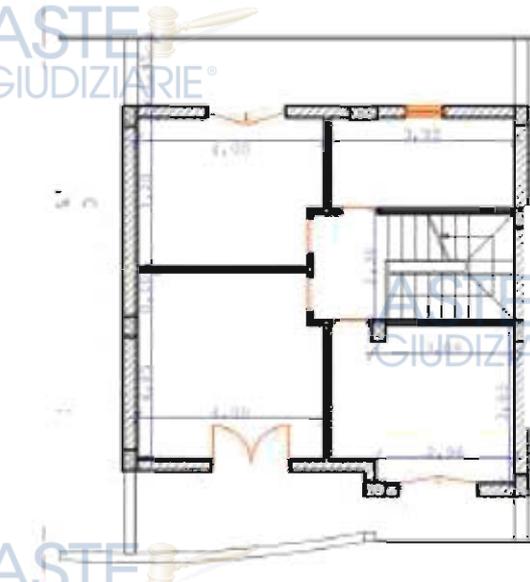


ASTE GIUDIZIARIE



III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

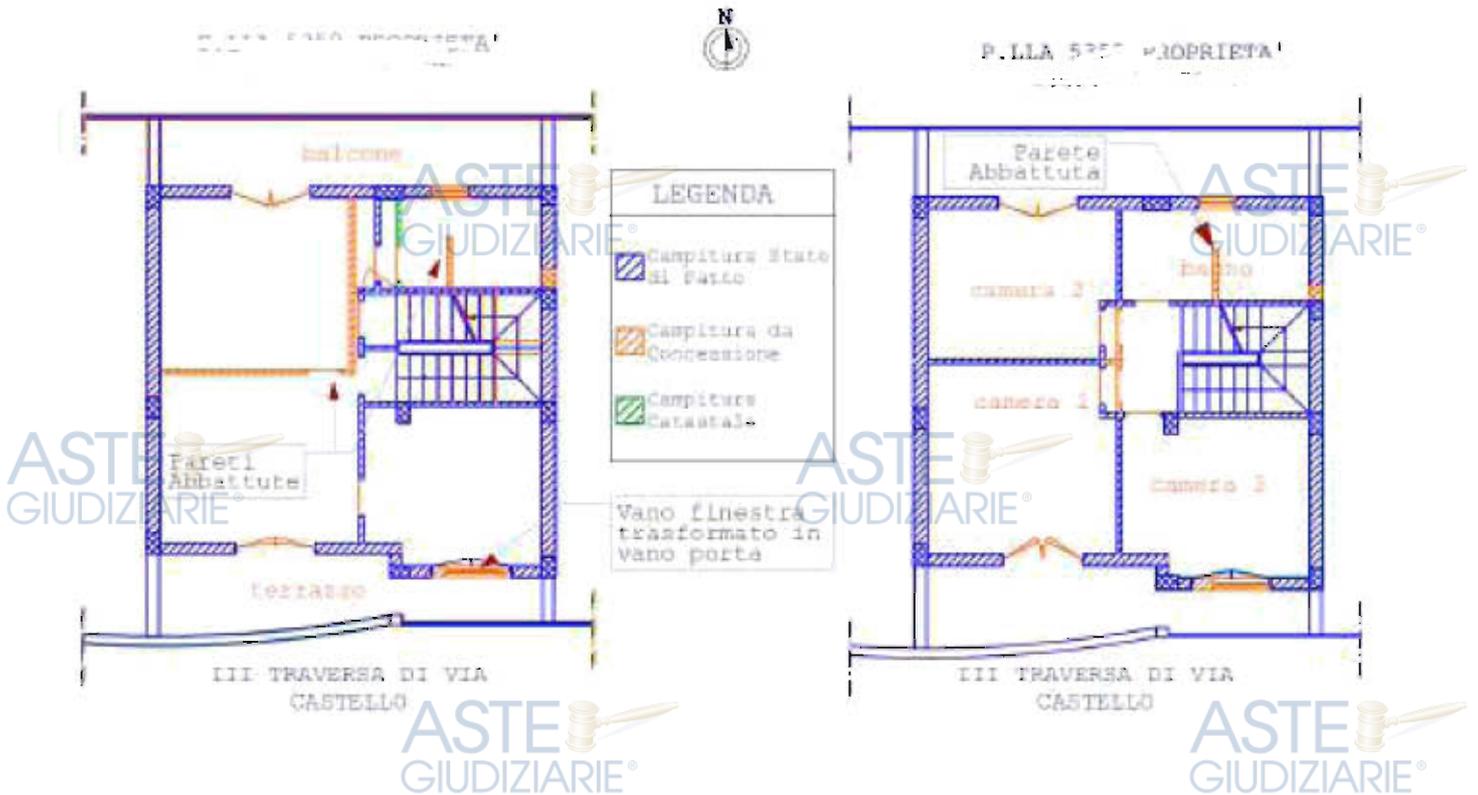
ASTE GIUDIZIARIE



III TRAVERSA DI VIA  
CASTELLO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Il Lotto Unico** allo stato attuale è abitato dal sig. \*\*\*\*\* con il fratello e la rispettiva famiglia di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

#### **1. PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

**A carico dell'acquirente,**

- **Non Risultano** domande giudiziali.

- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa

- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.



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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non risulta gravato da censo, livello o uso civico, come riportato nel Decreto del 25/10/1938 in cui si evince l'archiviazione degli atti e la chiusura delle operazioni demaniali da parte del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

Il Lotto Unico non è prevista un'amministrazione condominiale e pertanto non sono presenti spese condominiali.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di

mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Nel caso specifico la:

#### 1. Posizione centrale:

Una posizione centrale generalmente aumenta il valore dell'immobile, in quanto offre una maggiore comodità per servizi come negozi, scuole, trasporti pubblici e altre infrastrutture. Villa Literno è un comune posizionato nella parte sud est nella provincia di Caserta, in zona decentrata ma più vicino alla zona costiera che sicuramente gioca a favore nella determinazione del valore finale della villetta.

#### 2. Metratura:

La villetta con una superficie commerciale di **164,50 m<sup>2</sup>** (**134,10 m<sup>2</sup> s.r.** + **30,40 m<sup>2</sup> s.n.r.**, All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002); rientra tra le case di ampie dimensioni, il che è positivo per la valutazione. Ville di queste dimensioni sono ideali per famiglie e tendono a mantenere un valore elevato, soprattutto se ben curate come il cespite staggito.

#### 3. Ottime condizioni:

Il fatto che l'immobile sia in buone condizioni aumenterà il suo valore di mercato, poiché il compratore non dovrà affrontare costi aggiuntivi per ristrutturazioni o manutenzione immediata.

#### 4. Zona C2 del PRG:

La zona "C2"-Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata" dello strumento edilizio vigente e su cui non gravano vincoli, indica aree residenziali con opportunità per lo sviluppo. Questo influenza il valore in modo positivo in quanto la zona consente espansioni.

#### 5. Andamento del mercato immobiliare in provincia di Caserta:

Il mercato immobiliare in provincia di Caserta, e in particolare a Villa Literno, ha visto una certa instabilità negli ultimi anni, con alcune oscillazioni a seconda delle aree e della tipologia di immobile. In generale, le villette a schiera in buone condizioni in zone centrali tendono ad avere un valore compreso tra i **1.100 e i 1.500 euro al metro quadrato**, ma il prezzo finale può variare in base alla specificità della proprietà e al mercato al momento della valutazione.

#### 6. Valore verde, ovvero il plus valore generato da un immobile grazie alle superiori prestazioni energetiche dovute alla presenza di impianto fotovoltaico.

*Nel mercato immobiliare contemporaneo, l'efficienza energetica sta diventando un fattore sempre più determinante nella valutazione degli immobili. L'installazione di un impianto fotovoltaico significa migliorare il profilo energetico di un'abitazione, riducendo la dipendenza dalla rete elettrica e aumentando l'autosufficienza energetica. Di conseguenza, un immobile dotato di impianto fotovoltaico non solo offre costi di gestione ridotti per i potenziali acquirenti o affittuari, ma si posiziona anche come una scelta*

*più sostenibile e orientata al futuro. Questi fattori combinati contribuiscono a incrementare l'attrattività dell'immobile sul mercato, traducendosi in un **aumento tangibile del suo valore**. Una recente ricerca condotta ha evidenziato che le case dotate di impianti fotovoltaici hanno registrato un **aumento di valore del 4,1%** rispetto a proprietà simili prive di questa tecnologia. Nonostante il prezzo più elevato, le abitazioni con elevata **efficienza energetica** (classi A e B) stanno dimostrando una maggiore appetibilità sul mercato italiano.*



Tali condizioni inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach).

Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Caserta)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ **ARKE' Srls** Corso Umberto I 133, 81039 Villa Literno, (CE);
- ✓ **Puocci Immobiliare**, Via Veneto, 30, 81030 Castel Volturno (CE);
- ✓ **Gioia Immobiliare** di Enzo Treglia, Strada Statale Domitiana, 291 Mondragone (CE)
- ✓ **Immobiliare Giomar**, Via Domitiana, 354, Mondragone (CE)
- ✓ **Studio Immobiliare Normanna**, Via Michelangelo 111, 81031 Aversa (CE)
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno (CE);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
-OMI-

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA LITERNO

Fascia / zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zone: B1

Microzona: 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	
Ville e Villini	NORMALE	750	1.050	L	1,9	2,8	L

Risultato interrogazione: Anno 2024  
- BORSINO IMMOBILIARE -

Provincia: CASERTA

Comune: VILLA LITERNO

Fascia / zona: CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Ville e Villini		
Quotazione di ville e porzioni di villa		
Valore Mercato (€/mq) _Villetta		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Euro 600	Euro 800	Euro 1.000



Provincia: CASERTA  
 Comune: VILLA LITERNO  
 Fascia / zona: CENTRO URBANO  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili		
VENDITA (€/mq) _Ville e Villette		
Vendita Minima		Vendita Massimo
Euro 750		Euro 1.050

- Risultato interrogazione: Mercato Immobiliare -  
 Aste Giudiziarie

**VALORE DI MERCATO (vma)**

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati all'asta nel comune di Villa Literno.

**ASSENTI PER LA TIPOLOGIA INERENTE**

Fonte: Aste Giudiziarie      Valore      Superficie      Valore al mq

Valore Medio di Mercato      **0 €/mq**

- Risultato interrogazione: Mercato Immobiliare -  
 Altre Fonti

**VALORE DI MERCATO (vma)**

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Villa Literno.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
Arché Via Tevere	285.000,00	130 mq	2.192,00 €/mq
Puocci Immobiliare Via Madonna di Loreto	240.000,00	160 mq	1.500,00 €/mq
Arché Via Castello	250.000,00	150 mq	1.667,00 €/mq
Arché Via Castello	310.000,00	160 mq	1.938,00 €/mq
<b>Valore Medio di Mercato</b>			<b>1.824,00 €/mq</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
<b>UBICAZIONE</b> (per comune con meno di 20.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - DEGRADATA (0,90)		1,00
<b>VIE DI COMUNICAZIONE</b> (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (0,90) – MANCANTI (0,80)		1,10
<b>SERVIZI PRESENTI</b> (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi, ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		1,10
<b>QUALITA' URBANISTICO - AMBIENTALE</b>		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30) – RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (1,10) – DEGRADATA (0,85)		1,10
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Piano Pilotis, Primo, Secondo con corte	1,00
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Villette	1,05
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura e cemento	1,00
VETUSTA'	Da 10 a 40 anni	0,90
DIMENSIONE	Media, inferiore ai 150 mq	1,02
FINITURE	Buone	1,00
FUNZIONALITA'	Terrazzo e balconi	1,03
SERVIZI IGIENICI	tre	1,03
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,02
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	A norma	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Normale	1,00
SPAZI COMUNI	Assenti	0,90
POSTO AUTO	Presente	1,05
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato da debitore	1,00
<b>TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO</b>		<b>1,41</b>

Pertanto, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato forniti dalle fonti citate.

Per l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, dai dati (come sopra riportati) \*forniti:

- dall'OMI risulta un valore medio di mercato di **900,00 €/mq**;
- dal Borsino Immobiliare risulta un valore medio di mercato di **800,00 €/mq**;
- da ReQuot risulta un valore medio di mercato di **900,00 €/mq**;

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.824,00 €/mq** a questo valore di mercato. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **€ 1.106,00 €/mq**. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (1,41)** come sopra calcolato in base al: grado di finitura, dimensioni, stato di manutenzione, presenza di impianti e loro vetustà del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€1.559,46€/mq** arrotondato per eccesso, di **€1.560,00€/mq**.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b>			
<i>Tipo</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie ponderata</i>
Residenziale	134,1	1	134,1
Balconi - Terrazzo	49,6	0,3	14,88
Cortile	155,15	0,1	15,515
	Valore di riferimento		€ 1.560,00
	Superficie convenzionale		164,495
	<b>Valore Totale</b>		<b>€ 256.612,20</b>

**Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:**

**- Euro 256.612,00**

Totale Valutazione	€ 256.612,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 25.661,20
Spese per la regolarizzazione edilizia	€ 1.500,00
Spese per l'attestato Ape	€ 300,00
Aggiornamento catastale (2 docfa)	€ 700,00
Aumento del 4,1% (applicata per la presenza di impianto fotovoltaico)	€ 10.521,09
<b>TOTALE</b>	<b>€ 239.571,89</b>

**Valutazione Finale del Lotto Unico:**

**Euro 239.500,00**

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

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

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

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

Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

**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.**

Acquisire Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

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

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

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

- Dal certificato di **Stato civile**, rilasciato dal comune di Villa Literno risulta che:
  - ✓ Il sig. \*\*\*\*\*+ è celibe (vedi alleg. n. 7).
- Dal certificato di **Residenza Storica** risulta che:
- Il sig. \*\*\*\*\*+ è coniugato in regime di comunione legale con la sig. \*\*\*\*\*+ (vedi alleg. n. 8).

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**PARTE III – CONCLUSIONE**  
**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 259/22			
<b>Lotto</b>		<b>Prezzo base d'asta</b>	
Unico		EURO 239.500,00	
<b>Comune di:</b>	<b>Provincia:</b>	<b>Indirizzo:</b>	<b>Zona</b>
Villa Literno	Caserta	III Traversa di Via Castello, n.107.	Ricade in <b>Zona "C2"</b> - Zona di Espansione Urbana parzialmente edificata.
<b>Diritto reale:</b>		Piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Tipologia di immobile:</b>		Villetta a schiera	
<b>Pertinenze:</b>		Area di corte lato nord e sud	
<b>Stato conservativo:</b>		Buono	
<b>Descrizione sintetica:</b>		Piano Pilotis: porticato, vano scala, piccolo deposito, wc e area di corte; Piano 1°: soggiorno, cucina, bagno, balconi nord e sud; Piano 2°: disimpegno, due camere, lavanderia, bagno e balconi nord e sud.	
<b>Dati Catastali</b>		Foglio 23, p.lla 5403, sub. 5, cat. A/2, vani 5,5, piani:T-1-2; Indirizzo catastale del sub: Traversa Via Castello,n.107.	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì 27/01/2025

L'ESPERTO

Arch. Cristina Bocchetti



1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievi Fotografici
3. Rilievi Planimetrici
  - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare
  - 3.2. Planimetria Appartamento con coni ottici
  - 3.3. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi-Catastale e Da Concessioni
4. Visure Catastali
  - 4.1. Estratto di Mappa Catastale
  - 4.2. Elenco Immobili
  - 4.3. Visure Storiche
  - 4.3. Planimetrie Catastali
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni Pratiche Edilizie
  - 6.1. Attestato Accesso agli atti
  - 6.2. Stralcio Zonizzazione del PUC di Villa Literno (CE)
  - 6.3. Attestazione comune di Villa Literno (CE)
  - 6.4. Permesso di Costruire P.d.C. N.35 PRATICA REA N.414/2006.
  - 6.5. Permesso di Costruire P.d.C. N.36 PRATICA REA N.415/2007
  - 6.6. Permesso di Costruire P.d.C. N.44 PRATICA REA N.1084/2010 e grafici.
7. Certificati
  - 7.1. Stato Civile
  - 7.2. Residenza Storica
8. Atti
  - 8.1 Atto di Compravendita del Notaio \*\*\*\*\*del 03/07/2015
  - 8.2 Atto di Compravendita del Notaio\*\*\*\*\* Domenico del 07/03/2007
  - 8.3 Atto di Convalida-Ratifica Rogito del N.\*\*\*\*\* D. del 02/04/2007
  - 8.4 Atto di Compravendita del Notaio\*\*\*\*\* D. del30/05/2001(x ½ Terr.P.Ile 394/395)
  - 8.5 Atto di Compravendita del Notaio\*\*\*\*\* D. del29/04/1983(x ½ Terr.P.Ile 394/395)
  - 8.6 Atto di Compravendita del Notaio\*\*\*\*\* D. del 26/11/1998 (x Terr. P.Ila 301)
  - 8.7 Atto di Compravendita del Notaio Golia V. del 14/05/1979 (x Terr. P.Ila 301)
9. Modulo di Controllo Documentazione
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
  - 11.1. Avv.to A. Merola, Procuratrice del Creditore Procedente
  - 11.2. Sig. \*\*\*\*\*+, Esecutato
12. Onorario