

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni

contro

***** , *****

***** e *****

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 281/15

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA

Esperto: **** *****

S. Maria Capua Vetere, 23 luglio 2020

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA
nella procedura promossa da
Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 281/15

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA
Esperto:

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Paola Caserta.

PREMESSA

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta
....., nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed
ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so
A. Moro, palazzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori,
paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella
procedura promossa da Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni contro i
sigg.,

..... e, a fronte di pignoramento
immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il
19.06.2015, ai nn. 17304/13489, iscritta al R.G.E. n. 281/15. Alla data del 13.12.2019
la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Pasquale De Stasio.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problemi. Il
il 23.12.2019 si è depositato il Modulo per il controllo della documentazione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Alla data del 29.05.2020 risulta quale Creditore intervenuto alla suddetta procedura esecutiva Unicredit S.p.A., con intervento del 02.10.2018. Inoltre, si precisa, che anche lo stesso creditore precedente risulta intervenuto con altro credito vantato contro i debitori eseguiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 03.02.2020. Sul posto erano presenti i debitori, sigg. ***** e *****.

Gli immobili oggetto della seguente relazione di stima sono così costituiti:

- Porzione di fabbricato bifamiliare corrispondente ad un'unità abitativa costituita da un locale deposito, ubicato al piano seminterrato, censito al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, sub. 2, e da un'unità immobiliare disposta su n. 3 livelli, censita al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, sub. 3;
- Porzione di fabbricato bifamiliare corrispondente ad un'unità abitativa costituita da un locale deposito, ubicato al piano seminterrato, censito al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, sub. 2, e da un'unità immobiliare disposta su n. 3 livelli, censita al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, sub. 3;
- Appezamento di terreno, censito al C.T. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.la 604.

I cespiti al momento del sopralluogo si presentavano in sufficienti condizioni. Furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Carinaro, Ufficio Stato civile del Comune di Gricignano di Aversa e di San Martino Valle Caudina, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Carinaro, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal C.F. zione e ad un'indagine

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



di mercato immobiliare nel Comune di Carinaro, presso varie agenzie quali, "La casa ideale" con sede in Sant'Arpino e "Re/Max Active", con sede in Aversa, , mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall' Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignori**), 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 imperfettoria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguito.

*In ordine al secondo profilo (**beni pignori**), 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 "**difficoltà 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 difficoltà 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.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 proseguito (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 in caso di discrepanza tra i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricati, e i dati di individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul proseguito (depositando altresì la documentazione acquisita).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

acquistata);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazioni della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazioni della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul proscioglimento, 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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 (stralciandola dalla descrizione).

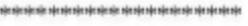
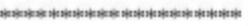
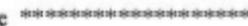
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta dai rivolgeri al G.E., (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità dello stesso), procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento**, allegando una relazione estimativa i tipi debitamente approvati dal G.E. e dal Tribunale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimo) **ripubblicazione o ripro**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il pignoramento ha colpito beni che sono di piena ed intera proprietà dei sigg.  e , come di seguito riportato:

- Piena ed intera proprietà per la quota di 9/32 ciascuno, dei sigg.  e  quali beni personali e la quota di piena ed intera proprietà per 7/32 ciascuno nella comunione dei beni con le rispettive mogli  e  degli immobili identificati al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, subb. 2 e 3;
- Piena ed intera proprietà per la quota di 9/32 ciascuno, dei sigg.  e  quali beni personali e la quota di piena ed intera proprietà per 7/32 ciascuno nella comunione dei beni con le rispettive mogli  e  degli immobili identificati al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, subb. 2 e 3;
- Piena ed intera proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, dei sigg.  e , in comunione dei beni con le rispettive mogli  e  del terreno identificato al C.T. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 604.

I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Siccome il pignoramento ha colpito complessivamente n. 5 beni, data la varietà e distinzione degli stessi, lo scrivente esperto ha ritenuto formare n. 3 lotti di vendita, così come segue:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

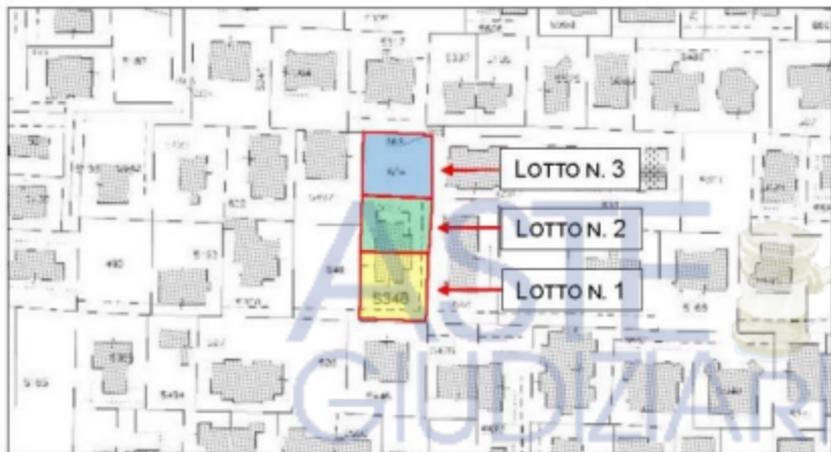


LOTTO DI VENDITA N. 1 - piena ed intera proprietà di una porzione di un fabbricato bifamiliare corrispondente ad un'unità residenziale disposta su n. 4 livelli e relative pertinenze, identificata al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, subb. 2 e 3;

LOTTO DI VENDITA N. 2 - piena ed intera proprietà di una porzione di un fabbricato bifamiliare corrispondente ad un'unità residenziale disposta su n. 4 livelli e relative pertinenze, identificata al C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, subb. 2 e 3;

LOTTO DI VENDITA N. 3 - piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno, identificato al C.T. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 604.

L'estratto di mappa wegis bene riporta gli immobili oggetto di trattazione secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



Estratto di mappa wegis con individuazione dei beni signorati

Si passa ora alla descrizione dei confini.

Publicazione

CONFINI BENI INDIVIDUATI

ripubblicazione o riproduzione



	Nord: p.lla 5347 subb 2 e 3 in ditta ***** *****	
Ovest: C.T. p.lla 548 in ditta *****	<u>Lotto di Vendita n. 1</u>	Est: Via Giacomo Leopardi
	Sud: Via Tiziano	

CONFINI BENE LOTTO DI VENDITA N. 2		
	Nord: C.T. p.lla 604 in ditta ***** e *****	
Ovest: C.T. p.lla 548 in ditta *****, C.F. p.lla 5497 sub 3 in ditta *****	<u>Lotto di Vendita n. 2</u>	Est: Via Giacomo Leopardi
	Sud: p.lla 5348 subb 2 e 3 in ditta ***** e *****	

CONFINI BENE LOTTO DI VENDITA N. 3		
	Nord: p.lla 5317 in ditta *****, ***** e *****	
Ovest: p.lla 5497 sub 3 in ditta *****	<u>Lotto di Vendita n. 3</u>	Est: Via Giacomo Leopardi
	Sud: p.lla 5347 subb 2 e 3 in ditta ***** e *****	

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 pertinenza, nonché 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 circostanti.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



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.

I cespiti oggetto di stima formano i seguenti lotti di vendita:

LOTTO N. 1

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da una porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa, formata da un locale deposito al piano seminterrato, da un cortile porticato con giardino e una tavernetta al piano terra, e da un appartamento disposto su due livelli al piano primo e al piano secondo sottotetto.

I beni insistono in Carinaro, cittadina della pianura campana ubicata nella porzione meridionale della provincia di Caserta, precisamente alla via Giacomo Leopardi n. 2, nella zona periferica del territorio comunale.

Per giungere ai beni, bisogna percorrere via Tiziano fino a raggiungere via Orlandino Leopardi, entrare nella strada e al civico 2 accedere attraverso il cancello pedonale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Di seguito si riporta una vista dall'alto del fabbricato ospitante i beni oggetto di pignoramento, lotto n. 1.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati



concerne il piano terra, la superficie interna utile è pari a circa mq. 48,55, quella lorda è di mq. 51,30, quella del cortile esclusivo è pari a circa mq. 154,60, quella del giardino è di mq. 151,30 e quella del terrazzo è di circa mq. 33,30. Limitatamente al piano primo, la superficie interna utile è pari a mq. 89,25, quella lorda è di mq. 103,50 e quella del balcone è di circa mq. 58,55.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Infine, in riferimento al piano secondo sottotetto, la superficie interna utile è pari a mq. 88,70, quella lorda è a circa mq. 103,50 e quella del balcone è pari a circa mq. 55,10.

L'impianto dell'unità residenziale è pressoché quadrato e si sviluppa da est verso ovest.

Varcando il cancello pedonale da via Giacomo Leopardi, si accede prima al cortile esclusivo porticato, di circa mq. 107,40, poi al giardino, complessivamente di mq. 151,30, alla tavernetta, di mq. 44,10, nella quale è ubicato un wc, di mq. 4,45, e successivamente al terrazzo esterno raggiungibile sia dal cortile che dalla tavernetta, di circa mq. 33,30; infine, sempre dal cortile, si raggiunge il vano scala che collega il piano terra al piano seminterrato e al piano primo dell'immobile.

Scendendo al piano seminterrato, si giunge al locale deposito costituito da uno spazio usato come autorimessa e, appunto, come deposito, di circa mq. 127,80, e da un piccolo vano, di mq. 2,25. Al suddetto deposito/autorimessa oltre che dal vano scala, si accede anche da una rampa carrabile, di circa mq. 65,45, con accesso da via Tiziano, la quale smonta nella corsia di manovra, di mq. 24,75, che permette appunto di raggiungere il deposito/autorimessa.

Sempre dal vano scala, salendo al piano primo, si accede alla zona giorno dell'unità immobiliare. Varcando il portoncino d'ingresso si giunge nel salone, di circa mq. 26,25, attraverso il quale si entra allo studio, di mq. 16,25, al wc, di mq. 7,65, e alla sala da pranzo con camino, di mq. 23,60; tramite quest'ultima si raggiunge dapprima la cucina, di circa mq. 10,35, e successivamente al locale lavanderia, di mq. 5,15. Esternamente un balcone, di mq. 58,55, raccorda tutte le stanze del piano primo.

Dal salone si accede anche ad una scala in calcestruzzo cementizio armato che conduce al piano secondo sottotetto.

Attraverso un disimpegno, di mq. 18,30, il quale raccorda tutte le camere del piano notte, proseguendo verso ovest si raggiunge un ripostiglio, di mq. 3,30, successivamente si accede a due delle tre camere da letto, rispettivamente di circa mq. 20,90 e mq. 17,75, poi si accede ad un wc, di mq. 6,65, ed infine si giunge alla terza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

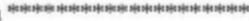


ed ultima camera da letto, di mq. 21,80. Esternamente è presente un balcone che si estende per l'intero piano, di circa mq. 55,10.

L'altezza interna rilevata al piano seminterrato è di m. 2,95, quella al piano terra è di m. 2,75, quella al piano primo è di m. 2,75, mentre al piano sottotetto è stata rilevata un'altezza massima di m. 2,75 ed un'altezza minima di m. 0,80.

Per completezza di informazione, si precisa che nella mappa wegis sulla p.lla 5348, così come sulle p.lle limitrofi della strada, con una linea tratteggiata è indicato il limite della porzione di via Tiziano e di via Giacomo Leopardi, prospicienti la parte edificata della particella.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, complessivamente, il presente lotto di vendita confina con le unità di cui alla p.lla 5347, subb 2 e 3 in ditta  e  a nord, con via Tiziano a sud, con via Giacomo Leopardi ad est, con l'unità di cui alla p.lla 548 in ditta  ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

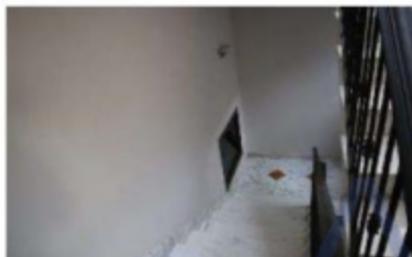




Viste interne del piano terra



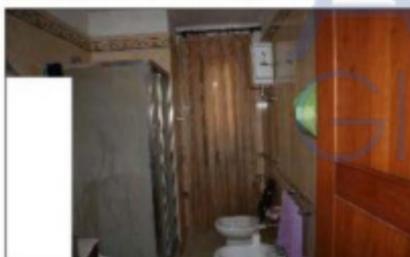
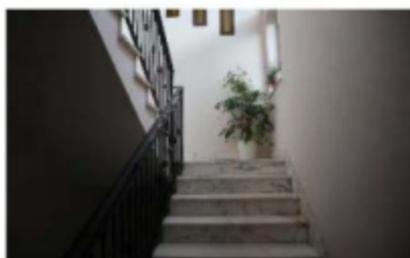
Viste esterne del piano terra



Viste interne del piano seminterrato

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

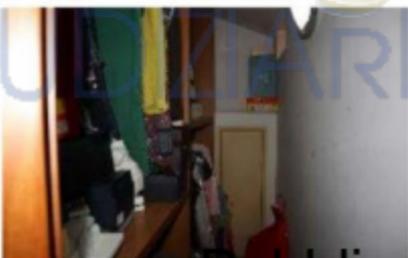




Viste interne del piano primo

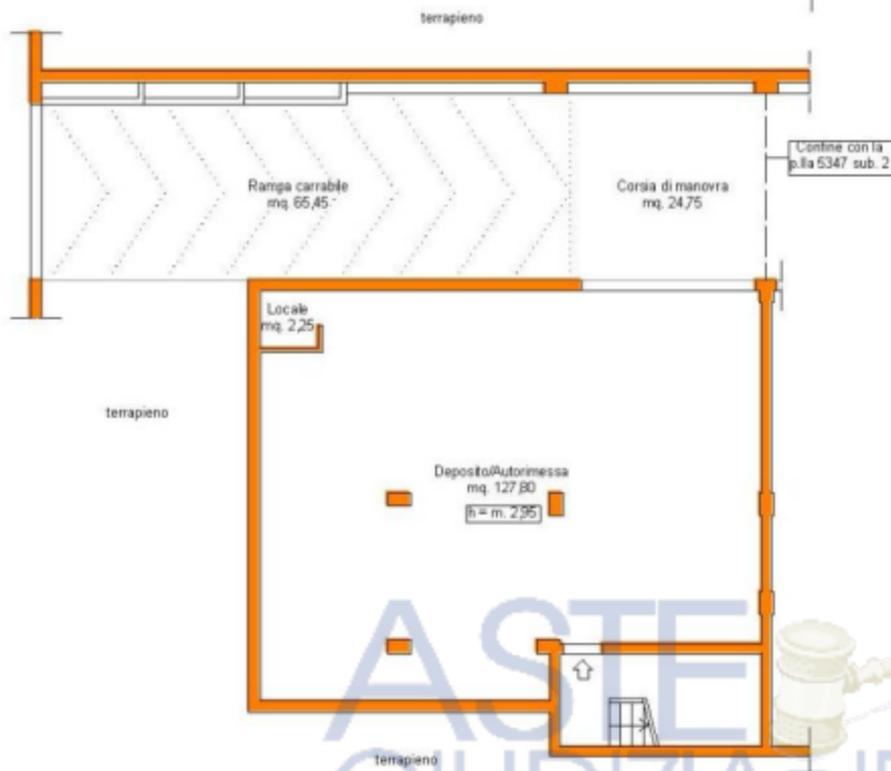


Viste esterne del piano primo



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





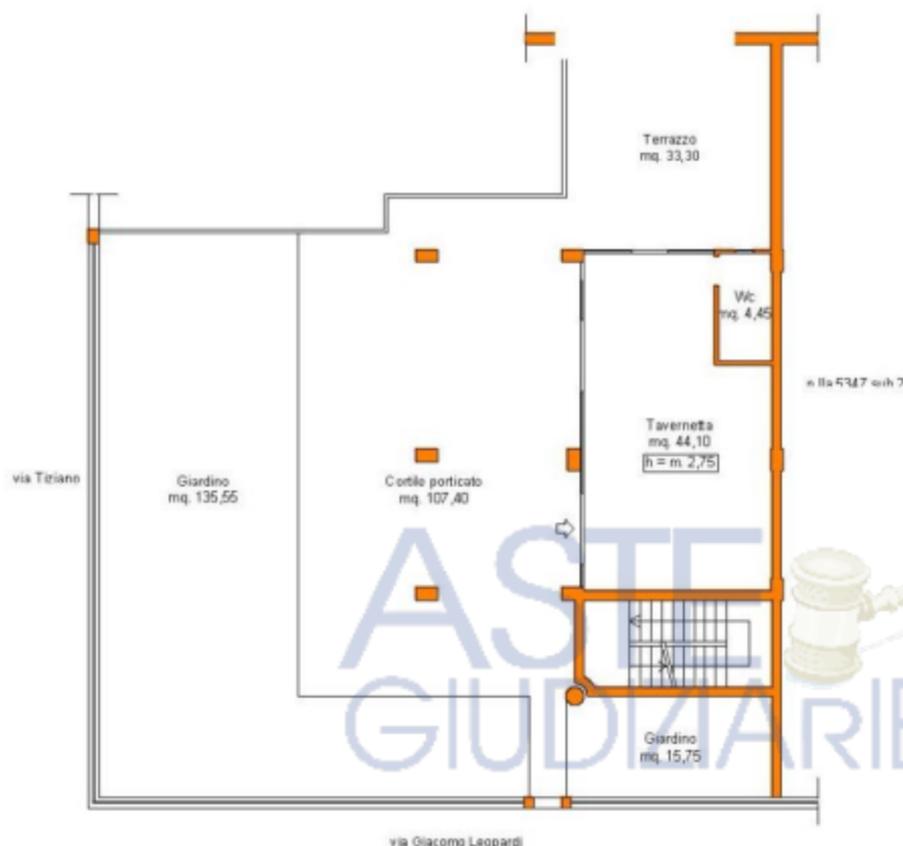
ASTE
GIUDIZIARIE

Relievo del piano seminterrato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Firma del Notaio: M. MARIALUISA EMERSONE DI ARUBAPEC S.P.A. NO. CA. 3/seria M. 507e-badafico3069doc166015e0407





Relativo al presente atto
Publicazione
ripubblicazione o ripro

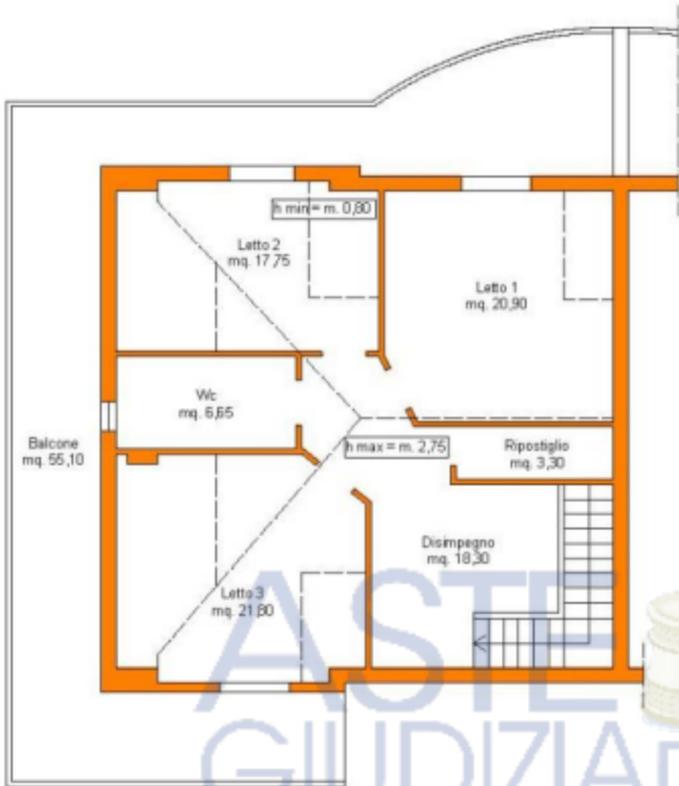




Disegno del piano primo

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Rilievo del piano secondo sottotetto

I cespiti in parola fanno parte di un edificio in c.a. di tre piani fuori terra e uno seminterrato, costruito agli inizi degli anni 2000, in sede di concessione edilizia n. 4

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Firma del Notaio MARIALUISA Ennesio Di ARUBAPEC S.P.A. NO.CA.3/seria# 5c7e4bdadaf03069d0c165d015e04077



rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Carinaro il 10.01.2001 e successiva Variante a quest'ultima, giusto C.E. n. 23 dell'11.07.2001, entrambe in ditta

In generale la manutenzione della porzione di villa bifamiliare è sufficiente.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Carinaro e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per i beni in parola, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. 2020/0216522 del 06.05.2020, per ottenere i quali si stima un costo complessivo di circa € 1.200,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 1				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
plano	ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni
seminterrato	1 - Deposito/autorimessa (mq. 127,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 63,90	sufficienti
	2 - Locale (mq. 2,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,13	sufficienti
	3 - Corsia di manovra (mq. 24,75 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 2,48	sufficienti
	4 - Rampa di accesso carrabile (mq. 65,45 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 6,55	sufficienti
terra	5 - Giardino (mq. 151,30 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 15,13	sufficienti
	6 - Cortile porticato (mq. 107,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 37,59	sufficienti
	7 - Tavernetta	Superficie netta	Mq 11,10	sufficienti

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



	8 - Wc	Superficie netta	Mq 4,45	sufficienti
	9 - Terrazzo (mq. 33,30 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 11,66	sufficienti
primo	10 - Salone	Superficie netta	Mq 26,25	sufficienti
	11 - Studio	Superficie netta	Mq 16,25	sufficienti
	12 - Pranzo	Superficie netta	Mq 23,60	sufficienti
	13 - Cucina	Superficie netta	Mq 10,35	sufficienti
	14 - Lavanderia	Superficie netta	Mq 5,15	sufficienti
	15 - Wc	Superficie netta	Mq 7,65	sufficienti
	16 - Balcone (mq. 58,55 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 20,49	sufficienti
	17 - Disimpegno (mq. 18,30 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 9,15	sufficienti
secondo	18 - Ripostiglio (mq. 3,30 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,65	sufficienti
	19 - Letto 1 (mq. 20,90 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,45	sufficienti
	20 - Letto 2 (mq. 17,75 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 8,88	sufficienti
	21 - Letto 3 (mq. 21,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,90	sufficienti
	22 - Wc (mq. 6,65 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 3,33	sufficienti
	23 - Balcone (mq. 55,10 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 19,29	sufficienti
	Totale			Mq 360,35
Incidenza murature (15%)			Mq 54,05	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq 414,40	

Alla luce di quanto sopra riportato, si precisa che i vani del piano secondo sono stati conteggiati al 50% in quanto il suddetto piano è stato autorizzato come sottotetto non abitabile.

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 414,40

LOTTO N. 2
 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Il presente lotto di vendita è costituito da una porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa, formata da un locale deposito al piano seminterrato, da un cortile porticato con giardino e una tavernetta al piano terra, e da un appartamento disposto su due livelli al piano primo e al piano secondo sottotetto. I beni insistono in Carinaro, cittadina della pianura campana ubicata nella porzione meridionale della provincia di Caserta, precisamente alla via Giacomo Leopardi, n. 4, nella zona periferica del territorio comunale.

Per giungere ai beni, bisogna percorrere via Tiziano fino a raggiungere via Giacomo Leopardi, entrare nella strada e al civico 4 accedervi attraverso il cancello pedonale. Di seguito si riporta una vista dall'alto del fabbricato ospitante i beni oggetto di pignoramento, lotto n. 2.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Viste esterne della porzione di fabbricato pignorata

Relativamente al piano seminterrato dell'unità residenziale pignorata, la superficie netta del locale deposito e della corsia di manovra è di circa mq. 184,00, mentre quella lorda è di circa mq. 197,55. Per quanto concerne il piano terra, la superficie interna utile è pari a mq. 48,30, quella lorda è di mq. 51,75, quella del cortile porticato è pari a mq. 145,90, mentre quella del giardino è di circa mq. 151,30. Limitatamente al piano primo, la superficie interna utile è pari a mq. 87,80, quella lorda è di mq. 103,50 e quella del balcone è di mq. 58,55.

Infine, in riferimento al piano secondo sottotetto, la superficie interna utile è pari a mq. 88,65, quella lorda è pari a mq. 103,50 e quella del balcone è pari a circa mq. 55,10.

L'impianto dell'unità residenziale è pressoché quadrato e si sviluppa da est verso ovest.

Varcando il cancello pedonale da via Giacomo Leopardi, si accede prima al cortile esclusivo porticato, di mq. 145,90, poi al giardino, complessivamente di mq. 151,30, e alla tavernetta, di mq. 44,25, nella quale è collocato un wc, di mq. 4,05; infine, sempre dal cortile, si accede al vano scala che collega il piano terra al piano seminterrato e al piano primo dell'immobile.

Si precisa che sulla muratura a nord del giardino, che delimita la proprietà, è presente un varco che collega lo stesso all'appezzamento di terreno usato come deposito e stoccaggio di materiali edili, censito al C.T. del Comune di Camerino al foglio n. 114/604, in ditta

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



al lotto di vendita n. 3 della presente relazione di stima. Tale varco dovrà necessariamente essere chiuso.

Attraverso il vano scala, scendendo al piano seminterrato, si giunge al locale deposito costituito da un ampio spazio adibito anche ad autorimessa, di circa mq. 147,70, e da un piccolo locale, di circa mq. 2,25, ad est di quest'ultimo uno spazio usato come corsia di manovra, di mq. 34,05, il quale risulterà dopo le eventuali vendite raggiungibile esclusivamente dal deposito e non dall'esterno. Il deposito/autorimessa, infatti, non potrà essere più usato come ricovero auto in quanto, in considerazione di come sono stati accatastati i beni, la rampa carrabile (di fatto unica rampa di accesso sia al deposito del lotto n. 1 sia al deposito del lotto n. 2) appartiene solo al lotto di vendita n. 1, accatastata con p.lla 5348 sub 2, ragion per cui al deposito del lotto n. 2 non si potrà più accedere tramite la predetta rampa, ma solo tramite il vano scala interno.

Sempre dal vano scala, salendo al piano primo, si accede all'area giorno dell'unità immobiliare. Varcando il portoncino d'ingresso si giunge nel salone utilizzato anche sala da pranzo, dove insiste un camino, di mq. 45,10, attraverso il quale si accede allo studio, di mq. 16,25, al wc, di mq. 7,65, e alla cucina, di mq. 12,50; infine, tramite quest'ultima, si raggiunge il locale lavanderia, di mq. 6,30.

Esternamente un balcone, di mq. 58,55, raccorda tutte le stanze del piano primo.

Attraverso una scala in calcestruzzo cementizio armato, dal salone si giunge al piano secondo sottotetto, precisamente in un disimpegno, di circa mq. 16,80, il quale raccorda tutte le camere del piano notte. Da quest'ultimo, proseguendo verso ovest, si raggiunge prima un ripostiglio, di mq. 4,80, successivamente due delle tre camere da letto, rispettivamente di mq. 20,80 e mq. 17,70, il wc, di circa mq. 6,75, ed infine si giunge alla terza ed ultima camera da letto, di mq. 21,80.

Esternamente è presente un balcone che raccorda l'intero perimetro libero del piano, di mq. 55,10.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



L'altezza interna rilevata al piano seminterrato è di m. 2,95, quella al piano terra è di m. 2,75, quella al piano primo è di m. 2,75, mentre al piano sottotetto è stata rilevata un'altezza massima di m. 2,75 ed un'altezza minima di m. 0,80.

Per completezza di informazione, si precisa che nella mappa wegis sulla p.lla 5347, così come sulle p.lle limitrofi della strada, con una linea tratteggiata è indicato il limite della porzione di via Giacomo Leopardi, prospiciente la parte edificata della particella.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, complessivamente, il presente lotto di vendita confina con la p.lla 604 in ditta [redacted] e [redacted] a nord, con le unità di cui alla p.lla 5348, subb 2 e 3 in ditta [redacted] e [redacted] a sud, con via Giacomo Leopardi ad est, con l'unità di cui alla p.lla 548 in ditta [redacted] e con l'unità di cui alla p.lla 5497 sub 3 in ditta [redacted] ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico.



Viste interne del piano terra

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





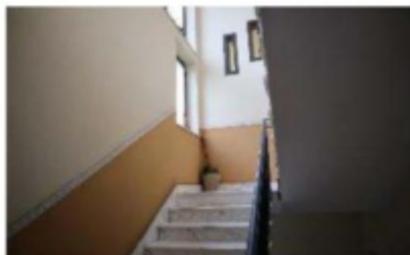
Viste esterne del piano terra



Viste interne del piano seminterrato

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Viste interne del piano primo

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



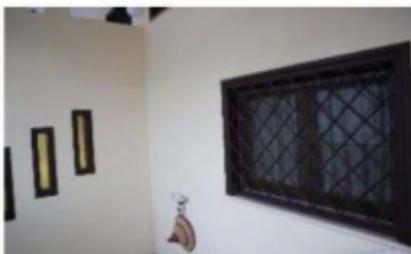
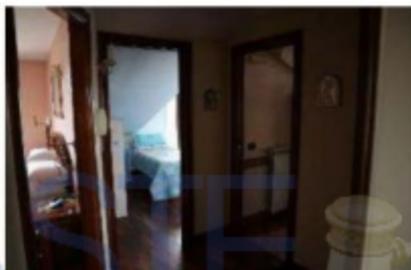


Foto esterne del piano primo



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





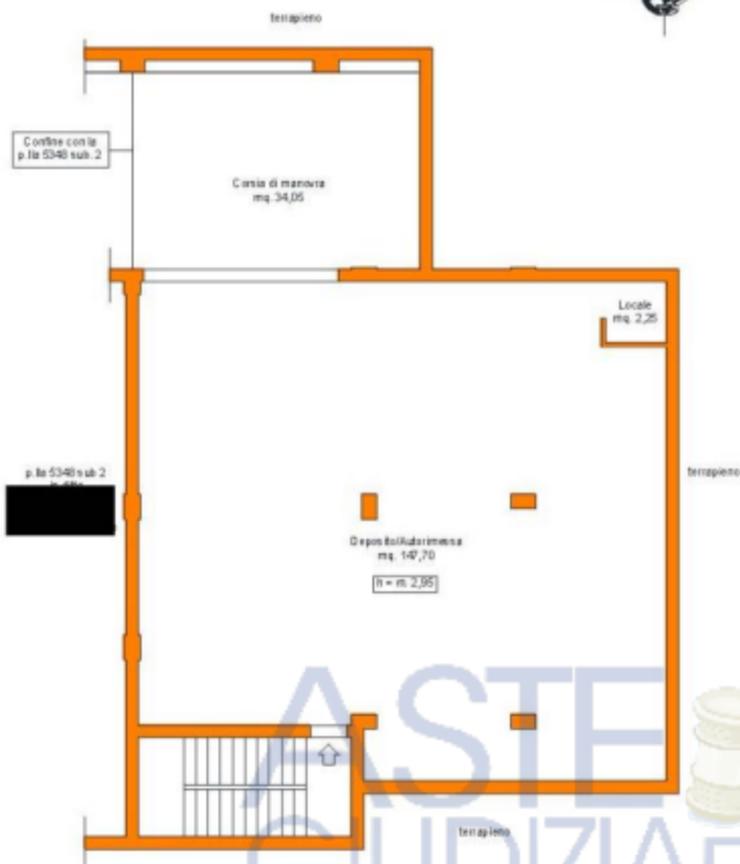
Foto interne del piano secondo



Si riporta di seguito il rilievo metrico dei beni.

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Esito del piano seminterrato

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**





Disegno del piano terra

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



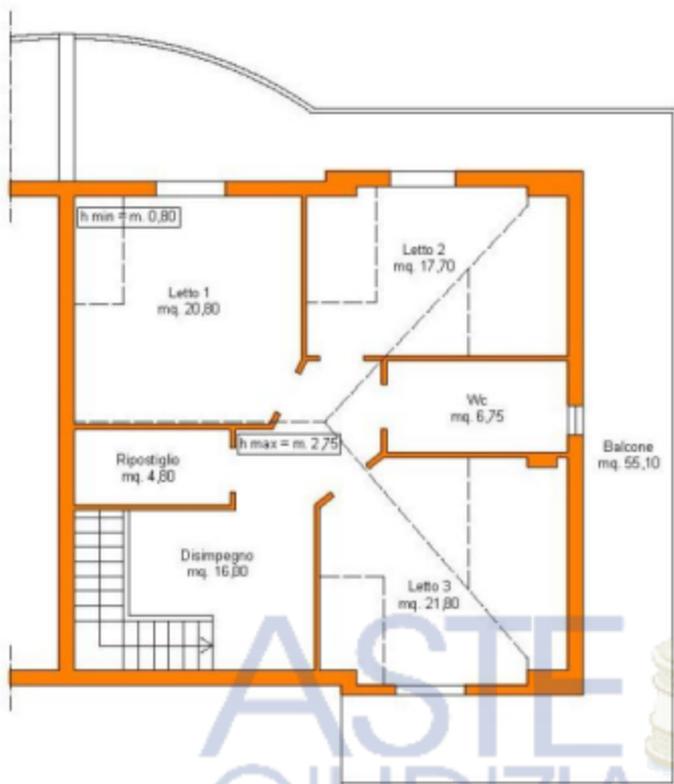


Escluso del piano primo

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Firma del Giudice: M. MARIALUISA ERESO DI ARUBAPEC S.P.A. NO. CA. 3/seria M. 507e-badafco3065doc160015e0407





Rilievo del piano secondo sottotetto

I cespiti in parola fanno parte di un edificio in c.a. di tre piani fuori terra e uno seminterrato, costruito agli inizi degli anni 2000, giusto Concessione Edilizia n. 4 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Carinaro il 10.01.2001 e successiva Variante a quest'ultima, giusto C.E. n. 23 dell'11.07.2001, entrambe in data

.....

Publicazione
ripubblicazione o ripro



In generale la manutenzione della porzione di villa bifamiliare è sufficiente.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Carinaro e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per i beni in parola, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. 2020/0216522 del 06.05.2020, per ottenere i quali si stima un costo complessivo di circa € 1.200,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 2				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
plano	ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni
seminterrato	1 - Deposito/autorimessa (mq. 147,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 73,85	sufficienti
	2 - Locale (mq. 2,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,13	sufficienti
	3 - Corsia di manovra (mq. 34,05 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 3,41	sufficienti
terra	4 - Giardino (mq. 151,30 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 15,13	sufficienti
	5 - Cortile porticato (mq. 107,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 51,07	sufficienti
	6 - Tavernetta	Superficie netta	Mq 44,25	sufficienti
	7 - Wc	Superficie netta	Mq 4,05	sufficienti
primo	9 - Salone/Pranzo	Superficie netta	Mq 45,10	sufficienti
	10 - Studio	Superficie netta	Mq 10,35	sufficienti
	11 - Cucina	Superficie netta	Mq 12,50	sufficienti

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



	12 - Lavanderia	Superficie netta	Mq 6,30	sufficienti
	13 - Wc	Superficie netta	Mq 7,65	sufficienti
	14 - Balcone (mq. 58,55 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 20,49	sufficienti
secondo	15 - Disimpegno (mq. 16,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 8,40	sufficienti
	16 - Ripostiglio (mq. 4,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 2,40	sufficienti
	17 - Letto 1 (mq. 20,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,40	sufficienti
	18 - Letto 2 (mq. 17,70 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 8,85	sufficienti
	19 - Letto 3 (mq. 21,80 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,90	sufficienti
	20 - Wc (mq. 6,75 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 3,38	sufficienti
	21 - Balcone (mq. 55,10 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 19,29	sufficienti
Totale			Mq 364,78	
Incidenza murature (15%)			Mq 54,72	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)			Mq 419,49	

Alla luce di quanto descritto, si precisa che i vani del piano secondo sono stati conteggiati al 50% in quanto il suddetto piano è stato autorizzato come sottotetto non abitabile.

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 419,49.

LOTTO N. 3

Il lotto di vendita n. 3 è costituito da un appezzamento di terreno sito in Carinaro, cittadina della pianura campana ubicata nella porzione meridionale della Provincia di

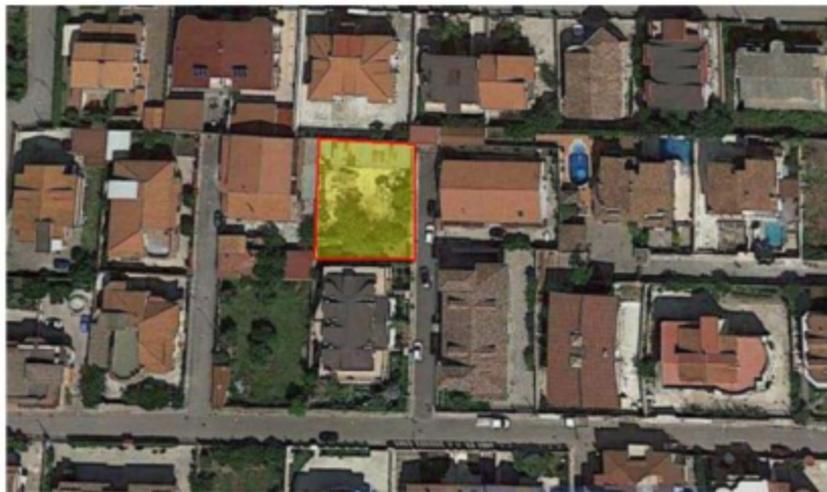
**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Caserta, precisamente alla via Giacomo Leopardi, n. 6, nella zona periferica del territorio comunale.

Per giungere al bene bisogna percorrere via Tiziano fino a raggiungere via Giacomo Leopardi, entrare nella strada e al civico 6 accedervi attraverso il cancello carrabile.

Di seguito si riporta una vista dall'alto del fabbricato ospitante il bene oggetto del lotto n. 3 e di una vista dall'alto con l'individuazione del bene in parola.



Vista dall'alto con individuazione del terreno susseguente

COORDINATE POLARI DI INDIVIDUAZIONE	
Latitudine	40°59'16.80" N
Longitudine	14°13'48.03" E

Il terreno, attualmente utilizzato come deposito e come sito di stoccaggio di materiali ed attrezzature edili, è di forma sostanzialmente rettangolare, si sviluppa da est a ovest e ha un'estensione di circa mq. 453,30, di cui circa mq. 103,65 è coperto da una tettoia realizzata in materiale metallico. Si precisa che sulla muratura a sud del terreno, che delimita la proprietà, è presente un varco che collega lo stesso all'unità di cui alla p.la

Publicazione
ripubblicazione o ripro

5347 sub. 3, in ditta  che dovrà necessariamente essere murato. Si riporta di seguito il rilievo fotografico.

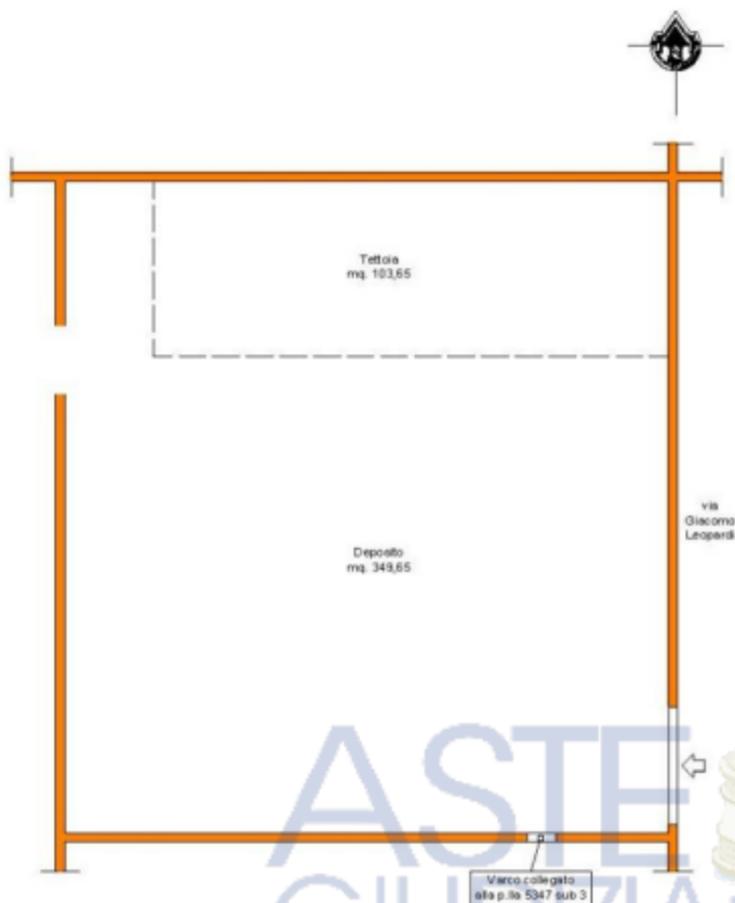


Viste dal terreno ricognito

Si riporta di seguito il rilievo metrico del bene.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





ASTE
GIUDIZIARIE

Rilievo del terreno

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente in data 20.02.2020, prot. n. 1793, dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia

Publicazione
ripubblicazione o ripro



(S.U.E.) del Comune di Carinaro è emerso che il terreno, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, ricade in Zona B5 - Parzialmente edificata di completamento.

Ai fini della stima del presente lotto di vendita, si considererà il terreno non edificabile in quanto la propria superficie è servita per aumentare la cubatura alla villa retrostante, così come riportato nella Concessione Edilizia con la quale è stato costruito il cespite ospitante le due unità immobiliari colpite anch'esse dal pignoramento immobiliare congiuntamente all'appezzamento di terreno in esame.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale del bene, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO DI VENDITA N. 3				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
ambienti	tipo di superficie	estensione		condizioni
1 - Deposito (mq. 349,65 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	34,97	sufficienti
2 - Tettoia (mq. 103,65 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	10,37	sufficienti
Totale		Mq	45,33	
Incidenza murature (15%)		Mq	6,80	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 52,13		

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 52,13.

Come potrà notarsi, la superficie commerciale è stata calcolata come se l'area fosse considerata una pertinenza ad un'abitazione principale, considerando il 10% dell'area reale, paragonandola come area esterna.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Carnaro	5	5348	2	C/2	1	150 mq	Totale: 163 mq.	Euro 209,16	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 1 piano 21;							
Intestati	***** nato a ***** il *****						(1) Proprietà per 7/32 in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI,		
	***** nato a ***** il *****						(1) Proprietà per 9/32 bene personale		
	***** nato a ***** il *****						(1) Proprietà per 7/32 in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI,		
	***** nato a ***** il *****						(1) Proprietà per 9/32 bene personale		

Quanto riportato nella scheda catastale del deposito al piano seminterrato, non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità interne, che non comportano aumento di volumetria, relative alla mancata rappresentazione di un locale a sud ovest del bene.

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

<i>Planimetria catastale in atti</i>	<i>Rilievo dei luoghi del piano secondo</i>
<p>CANTINATO H= 2.35</p>	

Dal rilievo effettuato si riscontra come sia stato realizzato un piccolo locale, così come evidenziato nel confronto appena riportato.

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.f.a. al fine di restituire il reale stato planimetrico.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per la redazione di detto documento si prevedono i costi presunti per € 1.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.

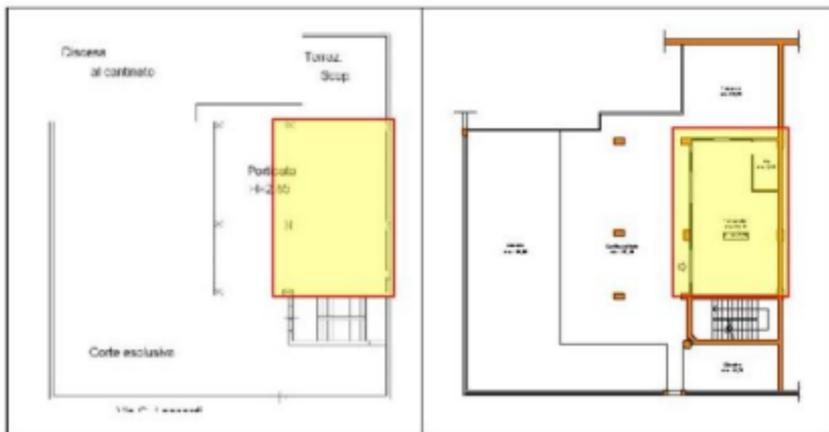
CATASTO FABBRICATI										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Carinaro	5	5348	3	A/2	5	7,5 vani	Totale: 204 mq Totale escluse aree scoperte: 163 mq	Euro 658,48	VARIAZIONE del 09/11/2013 - Inserimento in vettura dei dati di superficie	
Indirizzo				VIA OLIACOMO LEOPARDI n. 3 piano: T- 12;						
Intestati	***** nato a ***** il *****			*****					(1) Proprieta' per 7/92 in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI,	
	***** nato a ***** il *****			*****					(1) Proprieta' per 9/92 bene personale	
	***** nato a ***** il *****			*****					(1) Proprieta' per 7/92 in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI,	
	***** nato a ***** il *****			*****					(1) Proprieta' per 9/92 bene personale	

Quanto riportato nella scheda catastale relativa al piano terra non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità che comportano aumento di volumetria, relative alla mancata rappresentazione della tavernetta e del wc in essa ubicato. Quanto riportato nella scheda catastale relativa al piano primo e al piano secondo sottotetto corrisponde allo stato reale dei luoghi. Per pura precisazione si fa presente che le altezze riportate nelle planimetrie catastali relative al piano terra e al piano primo sono riportate in modo errato e che nella planimetria del piano primo non è riportato graficamente il camino, ma quest'ultimo non è considerato difformità.

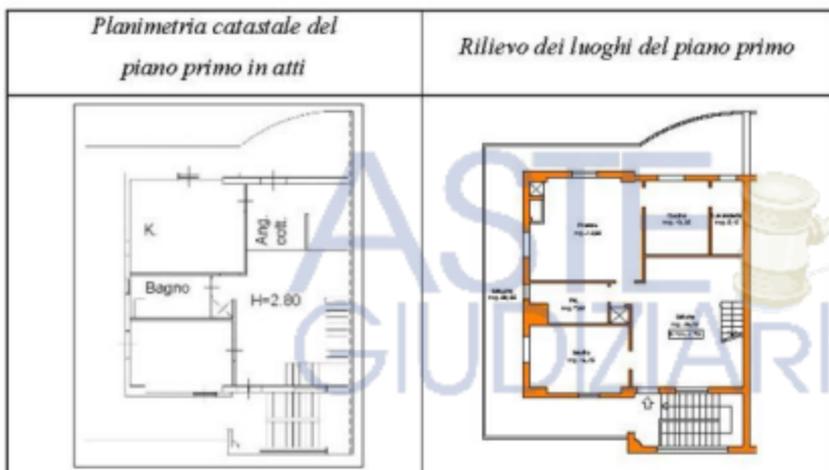
Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni di cui alla p.lla 5348 sub. 3.

<i>Planimetria catastale del piano terra in atti</i>	<i>Rilievo dei luoghi del piano terra</i>
--	---

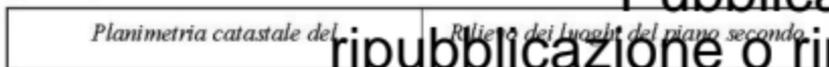
Publicazione
ripubblicazione o ripro



Dal rilievo effettuato si riscontra come al piano terra sia stato realizzato un locale tavernetta, mediante l'ausilio di infissi in legno con vetro camera, e un wc incluso in quest'ultimo, così come evidenziato nel confronto appena riportato.



Dal rilievo effettuato si riscontra come la planimetria del piano primo sia conforme quanto riportato nella scheda catastale.



Indirizzo		VIA GIACOMO LEOPARDI n. 3 piano II;	
Intestati	..... nato a il .....	.....	(1) Proprietà per 7/32 in REGIME DI COMUNICAZIONE DEI BENI,
	..... nato a il .....	.....	(1) Proprietà per 9/32 bene personale
	..... nato a il .....	.....	(1) Proprietà per 7/32 in REGIME DI COMUNICAZIONE DEI BENI,
	..... nato a il .....	.....	(1) Proprietà per 9/32 bene personale

Quanto riportato nella scheda catastale del deposito al piano seminterrato non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità interne, che non comportano aumento di volumetria, relative alla mancata rappresentazione di un locale a nord ovest del bene.

Si riporta di seguito il confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

<i>Planimetria catastale in atti</i>	<i>Rilievo dei luoghi del piano secondo</i>

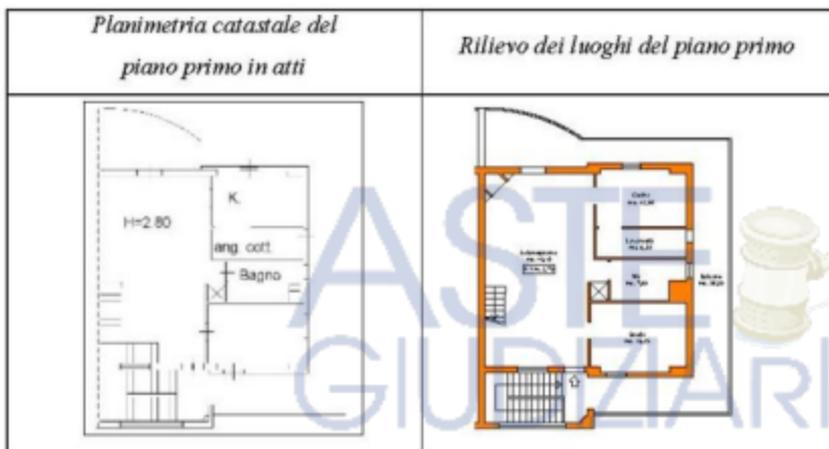
Dal rilievo effettuato si riscontra come sia stato realizzato un piccolo locale, così come evidenziato nel confronto appena riportato.

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituire il reale stato planimetrico.

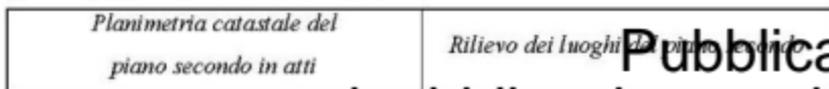
Publicazione
 riproduzione o ripro



Dal rilievo effettuato si riscontra come al piano terra sia stato realizzato un locale tavernetta, mediante l'ausilio di infissi in legno con vetro camera, e un wc incluso in quest'ultimo, così come evidenziato nel confronto appena riportato.



Dal rilievo effettuato si riscontra come la planimetria del primo piano sia conforme quanto riportato nella scheda catastale.




Pubblicazione
 riproduzione o ripro



presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO DI VENDITA N. 1: – Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa ubicata in Carinaro, alla via Giacomo Leopardi n. 2, disposta su quattro livelli, di cui uno seminterrato; è composto da un deposito/autorimessa, con annessi un locale, una porzione di corsia di manovra e una rampa di accesso a questi ultimi ad uso esclusivo, al piano seminterrato, da una tavernetta con annesso wc, un cortile porticato e un giardino al piano terra, da un salone/pranzo, una cucina, una lavanderia, uno studio e un wc al piano primo, da un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto e un wc al piano secondo sottotetto; complessivamente i beni confinano con via Tiziano a sud, con beni *** c ***** a nord, con beni ***** ad ovest, con via Giacomo Leopardi ad est; il piano seminterrato, con annessa rampa di accesso, è riportato nel C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, sub 2. I piani terra, primo e secondo sono riportati nel C.F. Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5348, sub 3; il descritto stato dei luoghi del deposito al piano seminterrato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un locale nella parte meridionale del bene. Il descritto stato dei luoghi del piano terra non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione della tavernetta e del wc annesso. I descritti stati dei luoghi dei piani primo e secondo corrispondono alla consistenza catastale; per i beni vi è Concessione Edilizia n. 4 del 10.01.2001, con la quale si autorizzava la costruzione della villa bifamiliare in cui sono ubicati i beni, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 23 del 11.07.2001, per la modifica della scala**

Publicazione
ripubblicazione o ripro



luoghi del deposito al piano seminterrato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un locale nella parte settentrionale del bene. Il descritto stato dei luoghi del piano terra, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione della tavernetta e del wc annesso. I descritti stati dei luoghi dei piani primo e secondo corrispondono alla consistenza catastale. Per i beni vi è Concessione Edilizia n. 4 del 10.01.2001, con la quale si autorizzava la costruzione della villa bifamiliare in cui sono ubicati i beni, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 23 dell'11.07.2001, per la modifica della scala interna che collega il piano primo al secondo e l'ampliamento dei balconi, cui lo stato dei luoghi del piano seminterrato non è conforme in merito a diversa distribuzione interna oltre a diversa conformazione del vano scala che collega i vari piani dell'unità residenziale, quello del piano terra non è conforme in merito all'edificazione della tavernetta e del wc in essa contenuto, oltre all'apertura di un varco nel muro che divide i beni del presente lotto di vendita alla p.lla 604, quello del piano primo non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, quello del piano secondo sottotetto non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, oltre alla diversa destinazione d'uso. Per le difformità relative alla diversa disposizione interna e per il varco che collega la p.lla 5347 alla p.lla 604, può richiedersi sanatoria ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01; per le difformità relative all'aumento di volumetria non può richiedersi sanatoria e pertanto andrebbe ripristinato lo stato assentito; non risulta ordine di demolizione per i beni.

PREZZO BASE euro 172.000,00.

LOTTO DI VENDITA N. 3: – Piena ed intera proprietà di terreno ubicato in **Carinaro**, alla via Giacomo Leopardi n. 6, composto da un'unica superficie di forma sostanzialmente rettangolare, utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature edili, sulla quale insiste una tettoia in materiale metallico, avente un'estensione

Publicazione
ripubblicazione o ripro



catastale di circa mq. 453,30; confina con beni a sud, con beni e a nord, con beni ad ovest, con via Giacomo Leopardi ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Carinara al foglio 5, p.lla 604, are 4,73, qualità Seminato Arborato 1, R.D. € 12,95, R.A. € 5,50; ricade in "Zona B5 - Parzialmente edificata di completamento" del vigente P.U.C.

PREZZO BASE euro 29.000,00.

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 ai venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito (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;
- 2) 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 ipotecatale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 367 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 terra p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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 eseguito ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visita ipotecaria anche nei confronti del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al giudice il tutto, con riferimento ai beni pignorati e ai passaggi di proprietà.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievole (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 donazione 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'istestazione 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 su 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 acquistati con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquistati con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di conversioni 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 forme provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'istestazione 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.

LOTTO N. 1, 2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 19.06.2015, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono i seguenti:

Per il fabbricato in Carinaro, C.F. foglio. 5, p.lla 5348, sub 2 e 3; fg. 5, p.lla 5347, sub 2 e 3.

- **26.05.1978, nn. 10130/8825: atto di compravendita** del 29.04.1978, notaio Vittorio Ronza, contro ******* c *******, a favore dei germani, per 1/4 ciascuno pro indiviso, *********, *********, ******* c *******, Terreno su cui è stato poi costruito l'attuale fabbricato pignorato, all'epoca distinto presso il C.T. al foglio 5, p.lla 550 e terreno p.lla 605;

Copia della nota di trascrizione è allegata alla relazione.

- **25.01.2001, nn. 1985/1569: denuncia di successione** a *********, deceduto il 18.12.1980, mediante la quale l'eredità pari ad 1/4 del bene, fu devoluta a favore della madre, *********, e dei suoi quattro germani, ******* ***** ***** *******. Denuncia di successione n. 63, vol. 423, reg. ad Aversa il 23.10.1996.

- **01.06.2018, nn. 19081/15015: accettazione tacita dell'eredità** contro *********, a favore di ******* e *******, per la quota di 1/32 ciascuno. Terreno su cui è stato poi costruito l'attuale fabbricato pignorato, all'epoca distinto presso il C.T. al foglio 5, p.lla 550 e terreno p.lla 605.

- **01.06.2018, nn. 19082/15016: accettazione tacita dell'eredità** contro *********, a favore di ********* per quota 4/32, *********, per quota 1/32, e *********, per la quota di 1/32. Terreno su cui è stato poi costruito l'attuale fabbricato pignorato, all'epoca distinto presso il C.T. al foglio 5, p.lla 550 e terreno p.lla 605.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- **29.10.1996, nn. 23116/18747: atto di compravendita** del 25.10.1996, notaio Domenico Farinaro, contro ********* (per i suoi diritti pari a 4/32), ********* (per i suoi diritti pari a 9/32) e ********* (per i suoi diritti pari a 1/32), a favore di ********* (già detentore di 9/32) e ********* (già detentore di 9/32).

Copia del presente atto è allegata alla relazione.

LOTTO N. 3

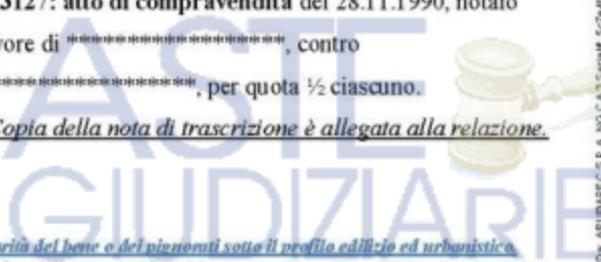
Per il terreno in Carinaro, C.T. f. 5 p.IIa 604

- **03.08.2000, nn. 22423/17719: atto di compravendita** del 28.07.2000, notaio Francesco Paolo Pelosi, contro ********* e *********, a favore di ********* e *********, entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Copia del presente atto è allegata alla relazione.

- **18.12.1990, nn. 28289/23127: atto di compravendita** del 28.11.1990, notaio Gennaro Fiordiliso, a favore di *********, contro ********* e *********, per quota 1/2 ciascuno.

Copia della nota di trascrizione è allegata alla relazione.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei piani sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copie 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 quesito n. 6**, l'esperto deve indicare **sempre** l'anno di acquisizione

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



convertito in legge n. 326 del 2003);

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carinaro, la scrivente ha potuto riscontrare, per i cespiti costituenti i tre lotti di vendita della presente relazione di stima, quanto segue:

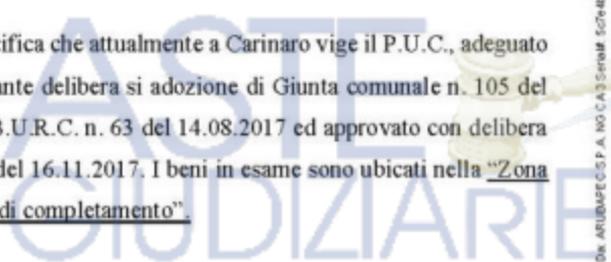
Publicazione
ripubblicazione o ripro

- che in data 10.01.2001 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 4**, a seguito di domanda presentata in data 14.09.2000, prot. n. 6316, in ditta ******* e *******, per la costruzione di un fabbricato bifamiliare alla Via Tiziano/Via Leopardi. L'edificio, costruito in calcestruzzo cementizio armato, è composto da un piano interrato per locali di sgombero, piano terra porticato, piano primo per abitazione e sottotetto non abitabile accessibile dal piano primo. I piani seminterrato, terra e primo sono collegati attraverso una scala esterna aperta; il primo piano e il sottotetto sono invece collegati da una scala interna a chiocciola.
- che in data 11.07.2001 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 23**, a seguito di domanda presentata in data 28.05.2001, prot. n. 3799, in ditta ******* e *******, per modifiche all'organismo edilizio sito alla Via Tiziano/Via Leopardi, in variante alla Concessione Edilizia n. 4/2001, riguardanti l'ampiamiento dei balconi e la modifica della scala interna di accesso al sottotetto. I piani seminterrato, terra e primo sono collegati attraverso una scala esterna aperta; il primo piano e il sottotetto sono invece collegati da una scala interna a rampe.

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Carinaro vige il P.U.C., adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta comunale n. 105 del 25.07.2017, pubblicato sul B.U.R.C. n. 63 del 14.08.2017 ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16.11.2017. I beni in esame sono ubicati nella **"Zona B5 – Parzialmente edificata di completamento"**.

Di seguito si riporta un estratto della descrizione riportata all'Art. 79 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.U.C.:

	<p>79.01. Tale zona è individuabile con una edificazione recente, di tipo pontese in attuazione del P.R.G. vigente. Nei riguardi degli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione Ordinaria e straordinaria e la sostituzione, per una quota limitabile pari a quella conseguente dagli infici</p>
--	--


Publicazione e riproduzione



Art. 79

ZONA B5
PARZIALMENTE
EDIFICATA ZONA DI
COMPLETAMENTO

di zona. Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, saranno rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi, sui quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e non siano asserviti a edifici preesistenti, o nei lotti parzialmente edificati con volumetrie inferiori a quelle consentite secondo i parametri seguenti
Parametri d'intervento: $IFT = (mc/mq)$ 0,70 $If = (mc/mq)$ SNS 1.28mq/mq, 0,38 $H = (ml)$ 10,00 $Rc = (mq/mq)$ 0,30 $Dc = (ml)$ H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00 $Df = (ml)$ H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza $Ia = n^\circ$ alberi 40/HA $Ip = 30\%$ della superficie fondiaria Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento - soffitto non superiore a mt. 3,50.

79.02. Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e le attività connesse, quali le attività artigianali e commerciali al dettaglio, le attività terziarie e quelle per il tempo libero. Sono escluse le attività produttive industriali, quelle artigianali con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica. In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui al capo III, art. 39: DA-DT/1-DT/2- DT/3-DT/4-DT/5- DT/6- DT/9-DT/10 La SNS delle abitazioni ubicate al piano terra o a una quota non superiore a + cm. 0,50 con accesso diretto dalla strada pubblica possono essere trasferite ai piani superiori senza incrementi di SNS, destinando i piani terra ad attività commerciali terziarie o pertinenziali, previo atto d'obbligo registrato alla conservatoria dei registri immobiliari.

79.03. Attrezzature pubbliche: Le attrezzature pubbliche sono soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno. Le attrezzature di interesse comune, i parcheggi ed il verde saranno reperiti in parte nelle aree libere ed in parte nelle adiacenze immediate. È ammessa deroga per i lotti minimi preesistenti alla data di approvazione del P.U.C.

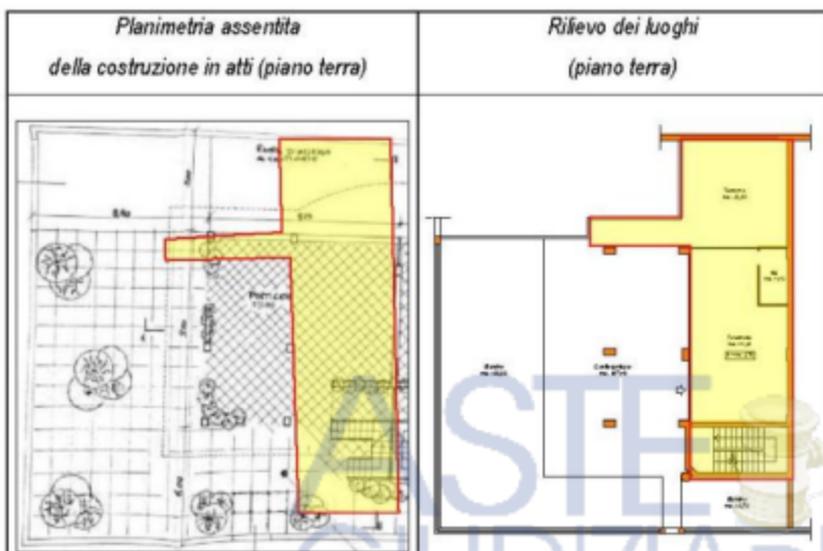
79.04. strumento di attuazione: Intervento diretto: Rilascio di Permesso di Costruire, di autorizzazione edilizia o D.L.A., anche ai sensi della Legge n. 47/85. Intervento preventivo Per ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato o una superficie fondiaria superiore a mq 3000, il piano si attua con interventi preventivi, che potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata. Per tali interventi, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria consentita per la zona potrà complessivamente essere aumentata fino al massimo del 10%. Lo strumento urbanistico esecutivo con carattere di Ristrutturazione Urbanistica fissa i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge nonché l'altezza massima consentita. Dovrà essere prevista la realizzazione di verde privato almeno su un quinto del lotto. Sono consentiti eventuali adeguamenti di sedi stradali, slarghi, soste pedonali, parcheggi e simili o aperture di nuove strade.

79.05. Prescrizioni: attuative Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso; è consentito, altresì, nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unità abitativa) la realizzazione di edifici residenziali e abitazioni che ne risultassero prive o per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di parcheggi, anche in caso di ripro-

Publicazione
ripubblicazione o ripo-

Le difformità riguardanti le modifiche interne a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380.

Analizzando il piano terra del complesso residenziale si è riscontrata in luogo di un porticato la costruzione di una tavernetta, comprensiva di wc, ricavata nel porticato formato dagli elementi strutturali dell'edificio, oltre alla costruzione di un terrazzo sovrastante la corsia di manovra, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:



Infine, si precisa che anche la distribuzione delle aree esterne risulta non allinearsi a quanto riportato nella scheda planimetrica dello stato autorizzato, ma non è da considerarsi come difformità.

La scala di collegamento da esterna è diventata interna ad un vano apposito.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

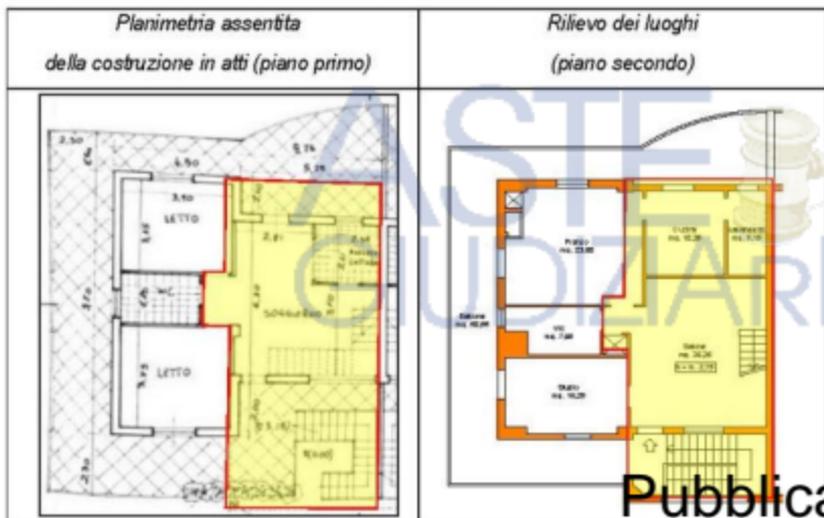
I grafici di progetto, quindi, risultano difformi dallo stato dei luoghi.

Trattandosi di aumenti di volume, la tavernetta e il vano attiguo a parere dell'esperto non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, per cui andrebbero demoliti, ripristinando lo stato assentito.

Per quanto concerne il vano scala esterno, passato da aperto a chiuso, esso dovrà essere ripristinato così come concesso, cioè senza le pareti di chiusura e con la stessa conformazione morfologica e strutturale.

Il fabbricato, comunque, dovrà poi essere verificato anche secondo la normativa sismica.

Analizzando il piano primo della porzione di fabbricato si sono riscontrate difformità in merito alla diversa distribuzione interna degli spazi interni e all'ampliamento degli stessi su quello che era, sullo stato assentito, il balcone sui lati est ed ovest, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Come dimostra il precedente confronto, l'organismo edilizio al piano primo ha subito modifiche relative alla diversa disposizione interna degli ambienti, all'ampliamento di quello che era stato autorizzato come soggiorno sul balcone che raccorda tutte le stanze del piano e alla diversa conformazione e collocazione della scala interna che collega il piano primo al piano secondo.

Per pura precisazione si riporta che al suddetto piano è stato installato un camino che però non costituisce difformità.

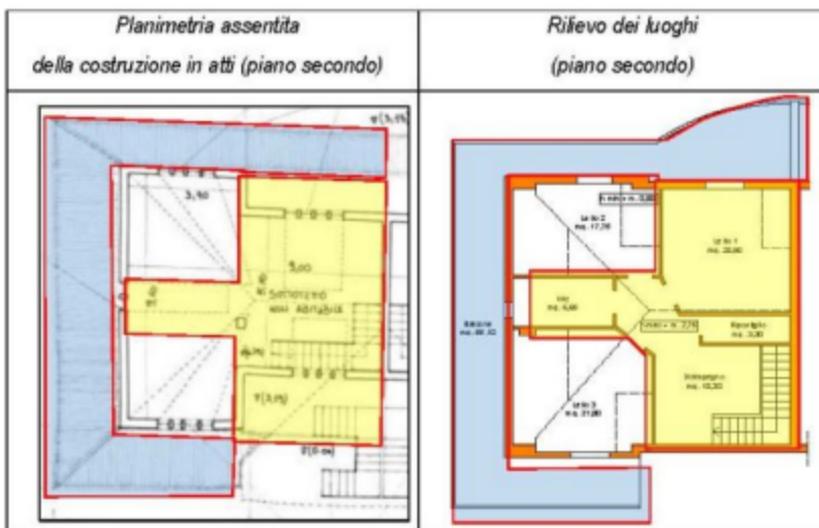
La planimetria assentita, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità relative alla diversa distribuzione interna, che non comportano aumento di volumetria, a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, quelle invece relative all'ampliamento dei locali e quindi all'aumento di volume, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380; andrebbe quindi ripristinato lo stato assentito.

Analizzando il piano secondo dell'unità immobiliare si sono riscontrate difformità in merito alla diversa distribuzione interna degli spazi interni, all'ampliamento degli stessi sui lati est ed ovest e alla diversa destinazione d'uso del piano secondo.

Inoltre è stata rilevata la presenza di un balcone che raccorda tutte le camere del piano secondo, in discordanza rispetto allo stato autorizzato dalla Variante della Concessione Edilizia n. 4/2001, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:

Publicazione
ripubblicazione o ripro





La diversa ubicazione e conformazione della scala interna che collega il sottotetto al piano primo ha fatto aumentare di conseguenza il volume del fabbricato.

Si è riscontrata anche la costruzione di un balcone che raccorda esternamente tutti i vani del piano, in luogo di quello che era stato autorizzato come copertura a falde.

Infine il sottotetto era stato autorizzato come "non abitabile", per essere utilizzato quindi come locale di sgombero/ripostiglio, mentre si è constatato come sia diventato il piano notte dell'unità abitativa.

La planimetria assentita, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi.

A parere dell'esperto, le difformità relative alla diversa distribuzione interna, che non comportano aumento di volumetria, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, quelle invece relative all'ampliamento dei locali e alla diversa destinazione d'uso, non sono sanabili ai sensi

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, andrebbe quindi ripristinato lo stato assentito.

Anche l'attuale balcone deve essere invece trasformato in falde di copertura, così come concesso.

Per le difformità che possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in questa sede si stima un costo complessivo di € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica dei beni, che verrà detratto dalla stima finale.

Per le difformità che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, si stima in questa sede un costo complessivo di € 30.000,00, comprensivo di costi di demolizione, spese tecniche e oneri di discarica, che verrà detratto dalla stima finale, per il ripristino dello stato assentito con la Concessione Edilizia n. 23 dell'11.07.2001, in Variante alla Concessione Edilizia n. 4 del 10.01.2001. Discorso mirato merita la diversa allocazione e distribuzione della scala interna che, di fatto, ha aumentato la superficie e il volume del costruito: anche in questo caso i luoghi devono essere ripristinati così come concesso.

Infine, viste le modifiche che sono state apportate all'organismo edilizio che hanno comportato un aumento di volumetria e il conseguente aumento dei carichi gravanti sulla parte strutturale, oltre alla costruzione del vano scala che collega i vari piani della porzione di edificio con morfologia e posizione difformi rispetto allo stato assentito, non è possibile stabilire la conformità della parte strutturale del corpo di fabbrica alla vigente normativa tecnica.

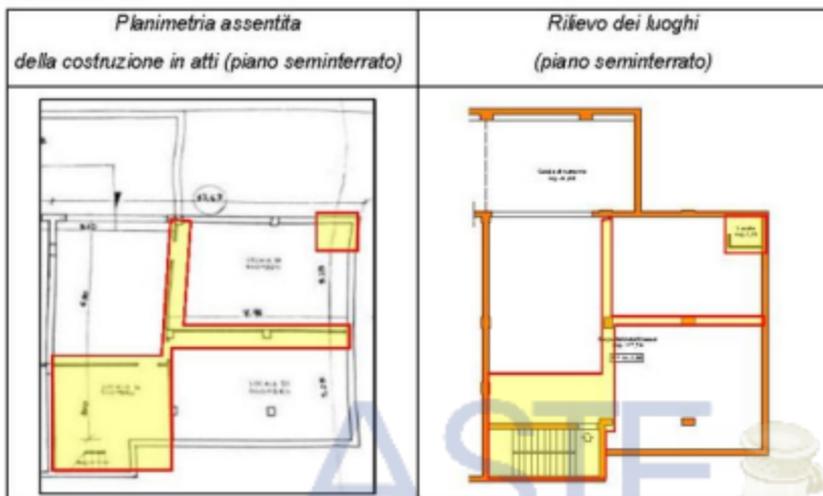
Per detto motivo, in questa sede, si stimano i costi da detrarre per l'incertezza dovuta alla conformità strutturale dell'edificio pari al 10 % della stima finale.

LOTTO N. 2

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Valutando l'attuale stato dei luoghi della porzione di fabbricato bifamiliare costituente il lotto di vendita n. 2 e analizzando il deposito/autorimessa al piano seminterrato, si specifica che allo stesso sono state apportate modifiche riguardanti le divisioni interne degli spazi che non comportano aumento di volumetria, oltre alla diversa conformazione del vano scala, così come si può notare nel confronto che si riporta di seguito:



Come già evidenziato, in sede di accesso si è riscontrato come al piano seminterrato non ci siano i tramezzi che conformano lo stato assentito e sia stato costruito un piccolo locale; inoltre vi è la diversa conformazione del vano scala che collega i vari piani della porzione dell'edificio bifamiliare, chiuso in un vano invece di essere aperta. Il progetto, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi.

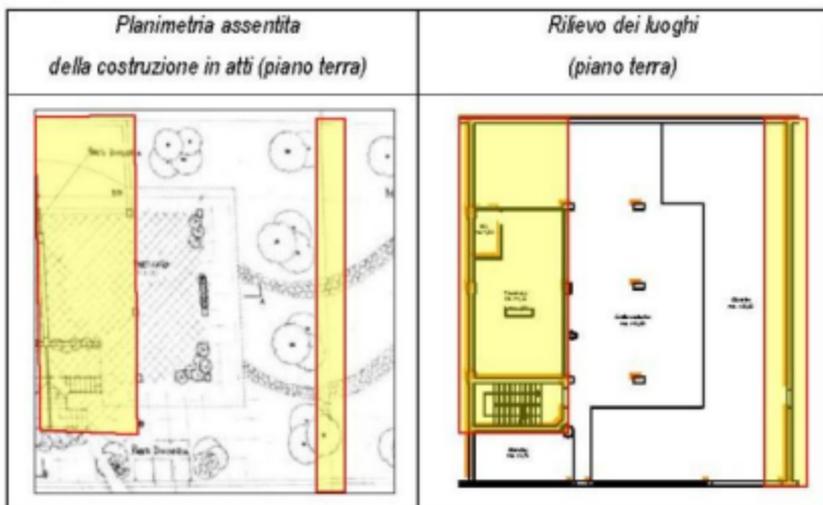
Le difformità riguardanti le modifiche interne a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380.

Analizzando il piano terra del complesso residenziale si è riscontrato che è stato porticato la costruzione di una tavernetta, comprensiva di wc, ricavata nel porticato formato dagli elementi strutturali dell'edificio, oltre alla costruzione di un terrazzo

Publicazione
ripubblicazione o ripro



sovrastante la corsia di manovra, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:



Infine, si precisa che anche la distribuzione delle aree esterne risulta non allinearsi a quanto riportato nella scheda planimetrica dello stato autorizzato, ma non è da considerarsi come difformità.

La scala di collegamento da esterna è diventata interna ad un vano apposito.

Si è rilevato inoltre come il muro che divide il lotto di vendita n. 2 dal terreno che costituisce il lotto di vendita n. 3 sia stato realizzato in difformità rispetto allo stato autorizzato. Nel muro in parola è presente anche un varco che in virtù della vendita dei lotti dovrà essere murato, lasciando però il setto murario che divide i beni, anche se in difformità con le planimetrie assentite urbanisticamente.

La planimetria approvata, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità, ad eccezione del muro che delimita la proprietà, a parere dell'esperto non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, e andrebbero quindi demolite, ripristinando lo stato autorizzato. Per quanto concerne il vano scala esterno, masso di muratura, il muro stesso dovrà essere

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ripristinato così come concesso, cioè senza le pareti di chiusura e con la stessa conformazione morfologica e strutturale.

Analizzando il piano primo della porzione di fabbricato si sono riscontrate difformità in merito alla diversa distribuzione interna degli spazi interni e all'ampliamento degli stessi su quello che era, nello stato assentito, il balcone sui lati est ed ovest, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:



Come dimostra il precedente confronto, l'organismo edilizio al piano primo ha subito modifiche relative alla diversa disposizione interna degli ambienti, all'ampliamento di quello che era stato autorizzato come soggiorno sul balcone che raccorda tutte le stanze del piano e la diversa conformazione e collocazione della scala interna che collega il piano primo al piano secondo.

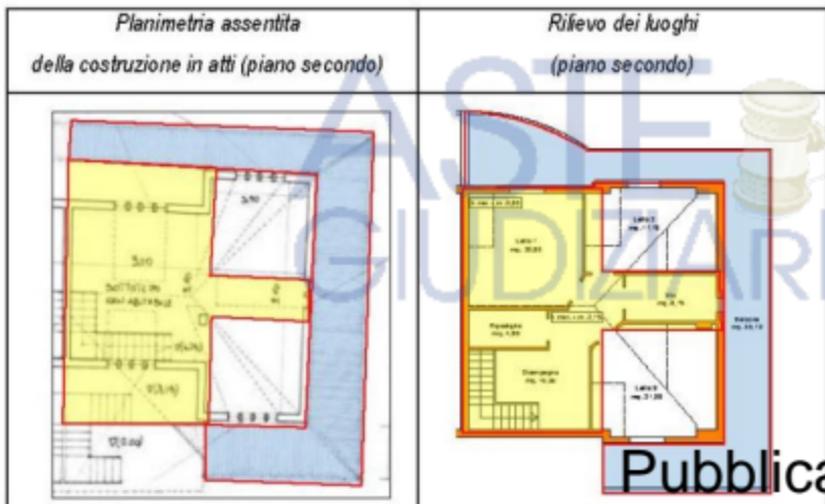
Per pura precisazione si riporta che al suddetto piano è stato installato un camino che però non costituisce difformità.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



La planimetria approvata, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità relative alla diversa distribuzione interna, che non comportano aumento di volumetria, a parere dell'esperto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, quelle invece relative all'ampliamento dei locali e alla diversa morfologia e collocazione della scala interna, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, andrebbe quindi ripristinato lo stato assentito.

Analizzando il piano secondo dell'unità immobiliare si sono riscontrate difformità in merito alla diversa distribuzione interna degli spazi interni, all'ampliamento degli stessi sui lati est ed ovest e alla diversa destinazione d'uso del piano secondo. Inoltre è stata riscontrata la presenza di un balcone che raccorda tutte le camere del piano secondo, in discordanza rispetto allo stato autorizzato dalla Variante della Concessione Edilizia n. 4/2001, così come si può notare dal confronto che si riporta di seguito:



Publicazione
ripubblicazione o ripro



La diversa ubicazione e conformazione della scala interna che collega il sottotetto al piano primo ha fatto aumentare di conseguenza il volume del fabbricato.

Si è riscontrata anche la costruzione di un balcone che raccorda esternamente tutti i vani del piano, in luogo di quello che era stato autorizzato come copertura a falde.

Infine il sottotetto era stato autorizzato come "non abitabile", per essere utilizzato quindi come locale di sgombero/ripostiglio, mentre si è constatato come sia diventato il piano notte dell'unità abitativa.

La planimetria assentita, quindi, risulta difforme dallo stato dei luoghi.

A parere dell'esperto, le difformità relative alla diversa distribuzione interna, che non comportano aumento di volumetria, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, quelle invece relative all'ampliamento dei locali e alla diversa destinazione d'uso, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, andrebbe quindi ripristinato lo stato assentito.

Per le difformità che possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in questa sede si stima un costo complessivo di € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica dei beni, che verrà detratto dalla stima finale.

Per le difformità che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, si stima in questa sede un costo complessivo di € 30.000,00, comprensivo di costi di demolizione, spese tecniche e oneri di discarica, che verrà detratto dalla stima finale, per il ripristino dello stato assentito con la Concessione Edilizia n. 23 dell'11.07.2001, in Variante alla Concessione Edilizia n. 4 del 10.01.2001.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Discorso mirato merita la diversa allocazione e distribuzione della scala interna che, di fatto, ha aumentato la superficie e il volume del costruito: anche in questo caso i luoghi devono essere ripristinati così come concesso.

Infine, viste le modifiche che sono state apportate all'organismo edilizio che hanno comportato un aumento di volumetria e il conseguente aumento dei carichi gravanti sulla parte strutturale, oltre alla costruzione del vano scala che collega i vari piani della porzione di edificio con morfologia e posizione difformi rispetto allo stato assentito, non è possibile stabilire la conformità della parte strutturale del corpo di fabbrica alla vigente normativa tecnica.

Per detto motivo, in questa sede, si stimano i costi da detrarre per l'incertezza dovuta alla conformità strutturale dell'edificio pari al 10 % della stima finale.

LOTTO N. 3

Dopo attente analisi della scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Carinaro per l'appezzamento di terreno di cui al presente lotto di vendita è emerso che lo stesso ricade nella Zona B5 - Parzialmente edificata di completamento, del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 16.11.2017, adeguato al P.T.C.P. di Caserta mediante delibera di adozione di Giunta comunale n. 105 del 25.07.2017, pubblicato sul B.U.R.C. n. 63 del 14.08.2017.

Per la descrizione della Zona B5 si rimanda all'inizio del presente paragrafo dove è stato già esposto quanto riportato dall'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.

Il tutto come attesta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Carinaro in data 20.02.2020, prot. n. 1793, allegato alla presente relazione di stima.

Si specifica che sul terreno in parola non è possibile effettuare alcun tipo di edificazione in quanto, la superficie dello stesso è stata considerata al fine del calcolo

Publicazione
ripubblicazione o ripro



della volumetria massima consentita per la costruzione del fabbricato bifamiliare facente parte dei lotti di vendita n. 1 e n. 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO N. 1

Da quanto emerso in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carinaro il 20.02.2020, i beni inclusi nel presente lotto di vendita sono occupati dai debitori, sigg.

....., congiuntamente alla propria famiglia.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 2

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carinaro il 20.02.2020 e il 24.02.2020, i beni costituenti il lotto di vendita n. 2 sono occupati dai debitori, sigg. ***** e ***** , congiuntamente alla propria famiglia.

LOTTO N. 3

Così come constatato in sede di accesso, il terreno costituente il lotto di vendita n. 3 è occupato dai sigg. ***** e ***** , i quali usano l'immobile quale deposito di materiali ed attrezzature per l'edilizia.

QUESITO n. 3: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servizi** 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'aiuto del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia della relazione di stima e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone il giudice dell'esecuzione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESTO 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 stato 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 sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario ereditato 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 pubblica**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estivo 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 rinviare l'asserza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni, inclusi nei tre lotti di vendita di cui alla presente relazione, attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico, come accertato dall'ufficio usi civici della Regione Campania, così come dimostra il Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici della Campania e del Molise del 20.12.1938.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

QUESTO 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 scattate;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al ceppite pignorato.

Tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, inclusi nei tre lotti di vendita già descritti, non sono inclusi in alcun condominio, per cui i requisiti del censu sono tutti soddisfatti e non vengono a mancare.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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 **OBLIGATORIAMENTE** 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 ceppite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del ceppite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto deve indicare i valori 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.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cepite 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 passano concretizzarsi:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/evalutazione), 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;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Nel rapporto di stima che segue sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale degli stessi. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

Stato d'uso e manutenzione: gli immobili si presentano in un sufficiente stato di conservazione.

Stato di possesso: i beni sono occupati dai debitori esecutati;

Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 281/15, sono presenti la formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo MCA, basato sulle varie offerte e dati relativi al mercato, per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche

Publicazione
ripubblicazione o ripro



dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (zona periferica/espansione est, D1, anno 2019)			€ 1.100,00
Borsino Immobiliare			€ 879,00
La casa ideale Via Martiri Atellani, 4196 Sant'Arpino (annuncio rif. 19552192)	179.000,00	270	€ 662,96
Re/Max Active Via dell'Archeologia, 54 Aversa (annuncio rif. 337574649)	95.000,00	129	€ 736,43
MEDIA			€ 844,60

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa: €/mq 844,60.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	COEFFICIENTE
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	0,80
Calcestruzzo Armato	0,70



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due o più livelli con ascensore	1,00
Piano di rifinito	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione d'mora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	1,00	1,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro



AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,80

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

€/mq 844,60 x 0,80 = €/mq 675,68 approssimabile a €/mq 675,00 in c.t.

LOTTO N. 1

Il Valore di mercato dei beni inclusi nel lotto di vendita n. 1, risulta in definitiva pari a:

- Porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa:

€/mq 675,00 x mq 414,40 = € 279.720,00

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 7.000,00
- dei costi per spese di demolizione degli abusi, calcolati in € 30.000,00;
- dei costi per l'incertezza della conformità strutturale dei beni, calcolati in € 27.972,00 (pari al 10 % della stima finale);
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 1.200,00;

Allora:

€ 279.720,00 - € 2.000,00 - € 7.000,00 - € 30.000,00 - € 27.972,00 - € 1.200,00 =

€ 211.548,00

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 211.548,00 - 15\% = € 179.815,80$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 180.000,00 in c.t.

LOTTO N. 2

In considerazione che nel lotto di vendita n. 2 il locale deposito al piano seminterrato non potrà essere sfruttato come autorimessa in quanto l'unica rampa di accesso ai due locali seminterrati appartiene al lotto di vendita n. 1, il valore unitario a mq. prima calcolato sarà ribassato di un 5% forfetario.

Per cui:

$$€ 675,00 \times -5\% = € 641,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato dei beni inclusi nel lotto di vendita n. 2, risulta pari a:

- Porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa:

$$€/\text{mq } 641,00 \times \text{mq } 419,49 = € 268.893,09$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 7.000,00;
- dei costi per spese di demolizione degli abusi, calcolati in € 30.000,00;
- dei costi per l'incertezza della conformità strutturale dei beni, calcolati in

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



€ 26.889,31 (pari al 10 % della stima finale);

- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 1.200,00;

Allora:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 268.893,09 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 7.000,00 - \text{€ } 30.000,00 - \text{€ } 26.889,31 - \text{€ } 1.200,00 = \\ & \qquad \qquad \qquad \text{€ } 201.803,78 \end{aligned}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€ } 201.803,78 - 15\% = \text{€ } 171.533,21$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 2, è di € 172.000,00 in c.t.

LOTTO N. 3

Come già specificato, per la stima del bene incluso nel lotto di vendita n. 3, si è calcolata la superficie omogeneizzata ritenendola assimilabile ad una pertinenza di una abitazione principale, pari quindi al 10% della reale.

Anche i grafici della Concessione Edilizia n. 4 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Carinaro il 10.01.2001, riportavano l'appezzamento di terreno in esame come pertinenza alla costruzione da costruire e quindi la sua superficie è stata conteggiata per calcolare la volumetria massima costruibile.

Come valore a mq. Si è presa la media tra il valore del lotto n. 1 e il lotto n. 2; quindi:
(€ 675,00 + € 641,00) / 2 = € 658,00

Il Valore di mercato del bene incluso nel lotto di vendita n.3, risulta di € 106.740,00
a:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



- *Apprezzamento di terreno:*

€/mq 658,00 x mq 52,13 = € 34.301,54

Tale importo sarà ribassato del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 34.301,54 - 15% = € 29.156,31

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 3, è di € 29.000,00 in c.t.

QUESTO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

Essendo i beni oggetto di stima di piena ed intera proprietà dei sigg.

....., e delle sig.re
..... e per effetto della comunione

legale dei beni, gli stessi non ricadono nella condizione del presente quesito, avendo effettuato il pignoramento contro tutti e quattro i coniugi.

QUESTO 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 di pubblicazione o ripro

Publicazione
ripubblicazione o ripro



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 ceppate.

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.

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Martino Valle Caudina (AV), da cui si evince che i sigg. ***** e ***** hanno contratto matrimonio in San Martino Valle Caudina il 22.09.1994 scegliendo il regime di comunione dei beni.

Inoltre è presente tra gli allegati anche l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Gricignano di Aversa (CE) da cui si evince che i sigg. ***** e ***** hanno contratto matrimonio in Gricignano di Aversa il 22.06.1985 scegliendo il regime di comunione dei beni.

Sono stati inoltre rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Carinaro, il 20.02.2020 e il 24.02.2020, i certificati di residenza storici a nome dei sigg. ***** , ***** , ***** e ***** oltre che al Certificato di Stato di famiglia dei debitori esecutati.

Riepilogo dei beni oggetto della presente relazione:

LOTTO DI VENDITA N. 1: – Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità immobiliare ubicata in Carinaro, alla via Crivello, cap. 81020, 2. Disposta su quattro livelli.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



di cui uno seminterrato; è composto da un deposito/autorimessa, con annessi un locale, una porzione di corsia di manovra e una rampa di accesso a questi ultimi ad uso esclusivo, al piano seminterrato, da una tavernetta con annesso wc, un cortile porticato e un giardino al piano terra, da un salone/pranzo, una cucina, una lavanderia, uno studio e un wc al piano primo, da un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto e un wc al piano secondo sottotetto; complessivamente i beni confinano con via Tiziano a sud, con beni e a nord, con beni ad ovest, con via Giacomo Leopardi ad est; il piano seminterrato, con annessa rampa di accesso, è riportato nel C.F. del **Comune di Carinaro** al **foglio 5, p.lla 5348, sub 2**. I piani terra, primo e secondo sono riportati nel C.F. **Comune di Carinaro** al **foglio 5, p.lla 5348, sub 3**; il descritto stato dei luoghi del deposito al piano seminterrato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un locale nella parte meridionale del bene. Il descritto stato dei luoghi del piano terra, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione della tavernetta e del wc annesso. I descritti stati dei luoghi dei piani primo e secondo corrispondono alla consistenza catastale; per i beni vi è Concessione Edilizia n. 4 del 10.01.2001, con la quale si autorizzava la costruzione della villa bifamiliare in cui sono ubicati i beni, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 23 dell'11.07.2001, per la modifica della scala interna che collega il piano primo al secondo e l'ampliamento dei balconi, cui lo stato dei luoghi del piano seminterrato non è conforme in merito a diversa distribuzione interna oltre a diversa conformazione del vano scala che collega i vari piani dell'unità residenziale, quello del piano terra non è conforme in merito all'edificazione della tavernetta e del wc in essa contenuto, quello del piano primo non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, quello del piano secondo sottotetto non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, oltre alla diversa destinazione d'uso. Per le difformità relative alla diversa

Publicazione
ripubblicazione o ripro



disposizione interna può richiedersi sanatoria ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01; per le difformità relative all'aumento di volumetria non può richiedersi sanatoria e pertanto andrebbe ripristinato lo stato assentito; non risulta ordine di demolizione per i beni.

PREZZO BASE euro 180.000,00.

LOTTO DI VENDITA N. 2: – Piena ed intera proprietà di porzione immobiliare di una villa bifamiliare corrispondente ad una unità abitativa ubicata in Carinaro, alla via Giacomo Leopardi n. 4, disposta su quattro livelli, di cui uno seminterrato; è composto da un deposito/autorimessa, con annessi un locale e una porzione di corsia di manovra (quest'ultima accessibile esclusivamente dalla scala che collega i piani dell'unità immobiliare), al piano seminterrato, da una tavernetta con annesso wc, un cortile porticato e un giardino al piano terra, da un salone/pranzo, una cucina, una lavanderia, uno studio e un wc al piano primo, da un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto e un wc al piano secondo sottotetto; complessivamente i beni confinano con beni  e  a sud, con beni  e  a nord, con beni  e con beni  ad ovest, con via Giacomo Leopardi ad est; il piano seminterrato è riportato nel C.F. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, sub 2; i piani terra, primo e secondo sono riportati nel C.F. Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 5347, sub 3; il descritto stato dei luoghi del deposito al piano seminterrato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un locale nella parte settentrionale del bene. Il descritto stato dei luoghi del piano terra, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione della tavernetta e del wc annesso. I descritti stati dei luoghi dei piani primo e secondo corrispondono alla consistenza catastale. Per i beni vi è Concessione Edilizia n. 4 del 10/10/2011 con la quale si autorizzava la costruzione della villa bifamiliare in cui sono ubicati

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



beni, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 23 dell'11.07.2001, per la modifica della scala interna che collega il piano primo al secondo e l'ampliamento dei balconi, cui lo stato dei luoghi del piano seminterrato non è conforme in merito a diversa distribuzione interna oltre a diversa conformazione del vano scala che collega i vari piani dell'unità residenziale, quello del piano terra non è conforme in merito all'edificazione della tavernetta e del wc in essa contenuto, oltre all'apertura di un varco nel muro che divide i beni del presente lotto di vendita alla p.lla 604, quello del piano primo non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, quello del piano secondo sottotetto non è conforme in merito a diversa distribuzione interna e all'ampliamento dei vani verso il balcone ad est e a ovest, oltre alla diversa destinazione d'uso. Per le difformità relative alla diversa disposizione interna e per il varco che collega la p.lla 5347 alla p.lla 604, può richiedersi sanatoria ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01; per le difformità relative all'aumento di volumetria non può richiedersi sanatoria e pertanto andrebbe ripristinato lo stato assentito; non risulta ordine di demolizione per i beni.

PREZZO BASE euro 172.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



LOTTO DI VENDITA N. 3: – Piena ed intera proprietà di terreno ubicato in **Carinaro**, alla via Giacomo Leopardi n. 6, composto da un'unica superficie di forma sostanzialmente rettangolare, utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature edili, sulla quale insiste una tettoia in materiale metallico avente un'estensione catastale di circa mq. 453,30; confina con beni
***** e ***** a sud, con beni
***** e ***** a nord, con beni
***** ad ovest, con via Giacomo Leopardi ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Carinaro al foglio 5, p.lla 604, are 4,73, qualità Seminativo Arborato 1, R.D. € 12,95, R.A. € 5,50; ricade in “Zona B5 - Parzialmente edificata di completamento” del vigente P.U.C.
PREZZO BASE euro 29.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 23 luglio 2020.

**ASTE
GIUDIZIARIE**



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni

contro

***** , ***** ,

***** e *****

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 281/15

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola CASERTA

Esperto stimatore: *****

ELENCO ALLEGATI

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- 1) Verbale di Accesso del 03.02.2020;
 - 2) Certificati di residenza storici dei sigg. _____,
_____, _____ e _____,
 - 3) Estratto di matrimonio dei debitori _____ e
_____;
 - 4) Estratto di matrimonio dei debitori _____ e
_____;
 - 5) Ispezione ipotecaria del sig. _____;
 - 6) Ispezione ipotecaria del sig. _____,
_____, _____, _____ e

- relative note;
- 7) Copie atti e trascrizioni degli atti di provenienza;
 - 8) Stralcio di mappa catastale Wegis;
 - 9) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
 - 10) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di relazione e annunci immobiliari;
 - 11) Ricevute di invio della relazione di stima alle parti.

ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N.1

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 3) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Carinaro;

ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N.2

- 4) Documentazione catastale;
- 5) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;

ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N.3

- 6) Documentazione catastale;

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- 7) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Carinara.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

