TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

promosso da:

KNICKS SPV S.R.L.
già
BARKLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY
(PROCURATORE DI CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.)
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
R.G.E. n° 374/2024

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Antonella PAONE

PERIZIA DI STIMA

Arch. GAETANO CAPITELLI
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. omissis
Studio: omissis
Telefono: omissis
cellulare: omissis
email: omissis
PEC : omissis

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

PREMESSA:

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, con studio in [redacted], iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al n° [redacted], è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo sig. G.E. dr. Paola CASERTA con Decreto del 10.11.2024 nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **BARKLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY** con sede in Dublino (Irlanda) One Molesworth Street n. 2 e sede secondaria in Milano alla via Broletto n. 4, nella qualità di procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede legale in Milano alla via Vittorio Betteloni n. 2, contro [redacted] e [redacted] entrambi domiciliati in [redacted] - repertoriato al n° **374/2024** del **R.G.E.**

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito di **€ 161.260,48** oltre interessi e spese maturande che il creditore procedente vanta in virtù di "Contratto di mutuo fondiario" stipulato con atto per notaio Fiorella Covino del 29.12.2006 Rep./Racc. nn. 83155/4430.

In data 18.11.2024 il Giudice Paola Caserta è stato sostituito col Giudice Antonella Paone.

Con atti al fascicolo del 17.03.2025 è inserito il nominativo del nuovo creditore procedente creditore **KNICKS SPV S.R.L.** in sostituzione di BARKLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY.

Al procedimento, al momento della stesura della presente relazione peritale, non risultano depositati atti di intervento.

Il pignoramento grava su n. 6 unità immobiliari distribuite tra piano terra e primo di un unico edificio ubicato nel comune di **San Cipriano di Aversa** (CE) alla via Garibaldi civico 25, rispettivamente allibrate in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune con i seguenti identificativi:

- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 2** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 3** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 4** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 5** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 6** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 9** piano 1° Cat. A/4, classe 2, consistenza 10 vani;

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia unitamente al Custode Giudiziario dr. Paolo Buffardi in data 22/01/2025 e successivamente in data 03/04/2025 dove si è preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevi planimetrici e fotografici. *(all.1 e 2)*

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

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

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "PST Giustizia" (previa immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 02/10/2024);
- Titolo esecutivo;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 03/10/2024);
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;

Sulla scorta della suddetta produzione e degli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore si è quindi redatto il **Modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c**. depositato telematicamente in data 17/12/2024 cui si rimanda.

In particolare, si è verificato che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all' immobile pignorato, le stesse contemplano la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (28/02/2003) che precede la trascrizione del pignoramento (23/09/2024).
- Nella produzione del creditore procedente, in uno alla certificazione notarile risulta allegato il certificato catastale storico degli immobili staggiti ma non l'estratto di mappa;
- Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sul predetto immobile. Tuttavia, lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie aggiornate, estese sempre al ventennio che precede il pignoramento, mediante la ricerca per nominativo degli esecutati.

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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 da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I debitori esecutati, coniugi [redacted], hanno acquistato le unità immobiliari oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni. Pertanto i diritti reali su detti beni, nell'insieme, corrispondono rispettivamente:

a) Quanto al sig. [redacted], diritti di Proprietà per ½ in regime di comunione legale con [redacted];

b) Quanto alla sig.ra [redacted], diritti di Proprietà per ½ in regime di comunione legale con [redacted];

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

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto del 28 febbraio 2003 trascritto in loro favore.

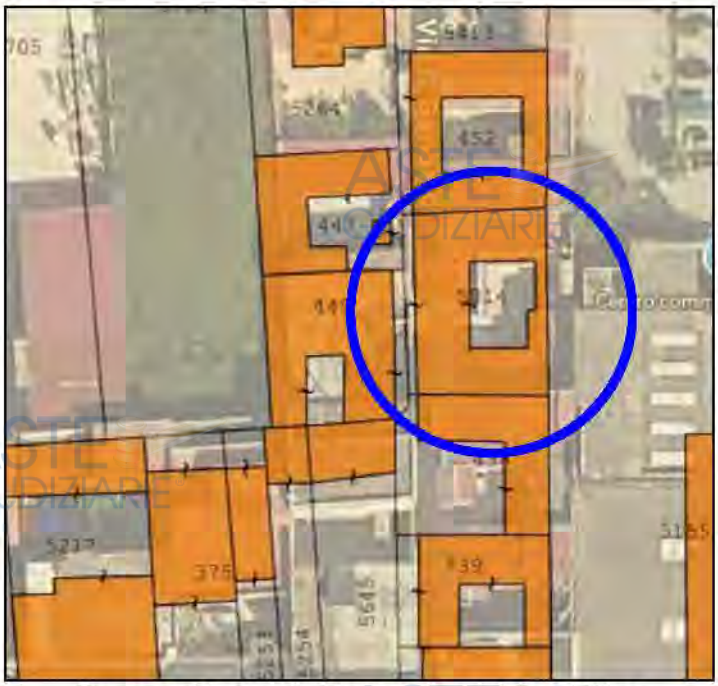
Le 6 unità immobiliari oggetto di pignoramento formano parte integrante di un unico edificio ubicato nel comune di **San Cipriano di Aversa** (CE) alla via Garibaldi civico 25, rispettivamente allibrate in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune con i seguenti identificativi:

- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 2** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 3** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 4** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 5** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 6** piano T Cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- **Foglio 5 p.lla 5014 sub 9** piano 1° Cat. A/4, classe 2, consistenza 10 vani;

Non si riscontrano variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento né difformità formali dei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

In ordine alle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali si rimanda a quanto relazionato in risposta al quesito n° 3.

Di seguito si riporta la sovrapposizione dello stralcio del foglio di mappa 5 con la ortofoto satellitare dal quale si evidenzia che l'edificio comprendente gli immobili staggiti risulta corrispondere con quello rappresentato sulla mappa catastale.



Sovrapposizione della Mappa sulla ortofoto satellitare

I beni pignorati non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

Data la particolare conformazione delle suddette unità immobiliari, di cui si dettaglierà nel seguito della presente relazione, e per assicurare la maggiore appetibilità delle stesse, si ritiene di addivenire alla composizione di un unico lotto di vendita che può pertanto così brevemente riassumersi:

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di un edificio residenziale composto da più unità immobiliari tra piano terra e primo, con annesso cortile pertinenziale e vani accessori, ubicato nel comune **San Cipriano di Aversa (CE)** alla via G. Garibaldi n. 25. E' allibrato in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 5 p.lla 5014 sub 2** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **sub 3** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **sub 4** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **sub 5** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 3,5 vani, **sub 6** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **sub 9** piano 1° Cat. A/4 classe 2 consistenza 10 vani, confinante nell'insieme a nord con altro immobile distinto col mappale 452, a sud con altro immobile distinto col mappale 438, ad ovest con la via G. Garibaldi e ad est con altro immobile distinto col mappale 5155.

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Descrizione del territorio in cui ricade l'immobile pignorato.

San Cipriano d'Aversa è un comune italiano di 13.263 (2024) abitanti della provincia di Caserta che sorge nei campi Leporini, nella bassa valle del Volturno, alla sinistra dei Regi Lagni. Di fondazione medievale ha fatto parte dal 1928 al 1946 del comune di Albanova che raggruppava

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

oltre alla stessa San Cipriano anche il comune di Casal di Principe e quello di Casapesenna (che fino al 1973 era una frazione di San Cipriano d'Aversa). L'abitato, che presenta una regolare pianta a scacchiera, ha conosciuto una significativa espansione edilizia, che lo ha portato a fondersi con i limitrofi comuni di Casal di Principe, Casapesenna e Villa di Briano.

Il paesaggio circostante è quello tipico della pianura campana: caratterizzato da un profilo geometrico dolce e dalla dimensione orizzontale, è profondamente segnato dalla secolare opera di trasformazione attuata dall'uomo; dell'originaria copertura vegetale non restano che tracce caratterizzate dalla presenza di seminativi, frutteti e regolari filari di viti.

L'economia locale attraversa una fase di stasi, che determina consistenti fenomeni di pendolarismo. L'agricoltura, rivolta alla produzione di cereali, fagioli, patate, canapa, barbabietole, pomodori, frutta e uva, appare in declino ma rappresenta ancora un'importante fonte di reddito.

Il livello di sviluppo che contraddistingue il settore secondario è assai basso: infatti, sono presenti poche imprese di dimensione artigianale attive nei tradizionali comparti alimentare, edile, delle confezioni, del legno e metallurgico; un discreto sostegno all'economia locale è offerto, invece, dal terziario, che annovera un'adeguata rete distributiva e servizi qualificati, come quello bancario e le assicurazioni.

Il panorama delle strutture e dei servizi di pubblica utilità fa registrare qualche lacuna: sede degli ordinari uffici municipali e postali e di una stazione dei carabinieri, possiede le scuole dell'obbligo ma difetta di strutture culturali di rilievo così come è completamente sprovvista di un apparato ricettivo. In ordine alla rete infrastrutturale, la cittadina è servita dalla stazione di Albanova, una fermata ferroviaria ubicata nel centro abitato e posta sul tronco comune alle linee Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello.

La fermata è servita da treni regionali svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania; è inoltre attraversata da bus pubblici A.IR Campania. E' raggiungibile anche dallo svincolo sulla SS 7 bis var Asse di supporto Nola-Villa Literno del confinante comune di Casal di Principe.

L'edificio che comprende le unità immobiliari staggite è posto in posizione periferica rispetto al centro urbano di San Cipriano di Aversa, più precisamente al limite del quadrante nord-est in prossimità del confinante nucleo abitato del comune di Casal di Principe, come indicato nella ortofoto satellitare di seguito illustrata.

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

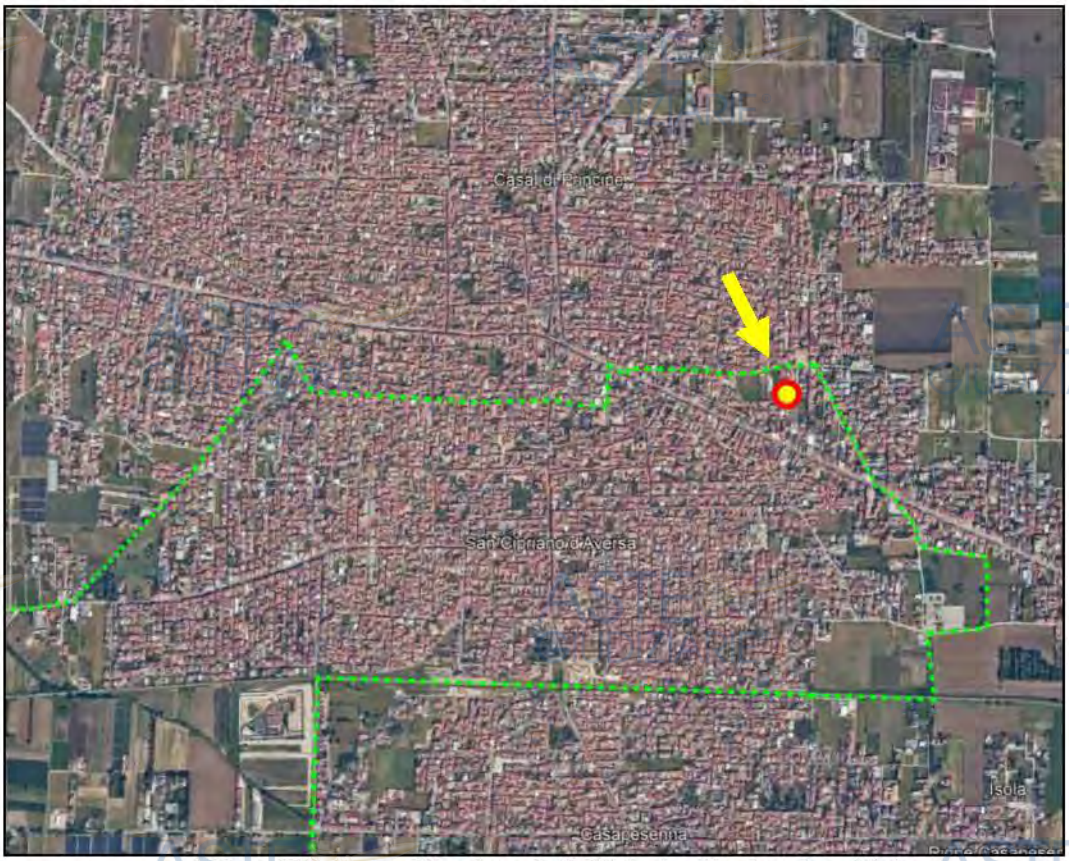


Foto satellitare con ubicazione dell'edificio rispetto al nucleo abitato

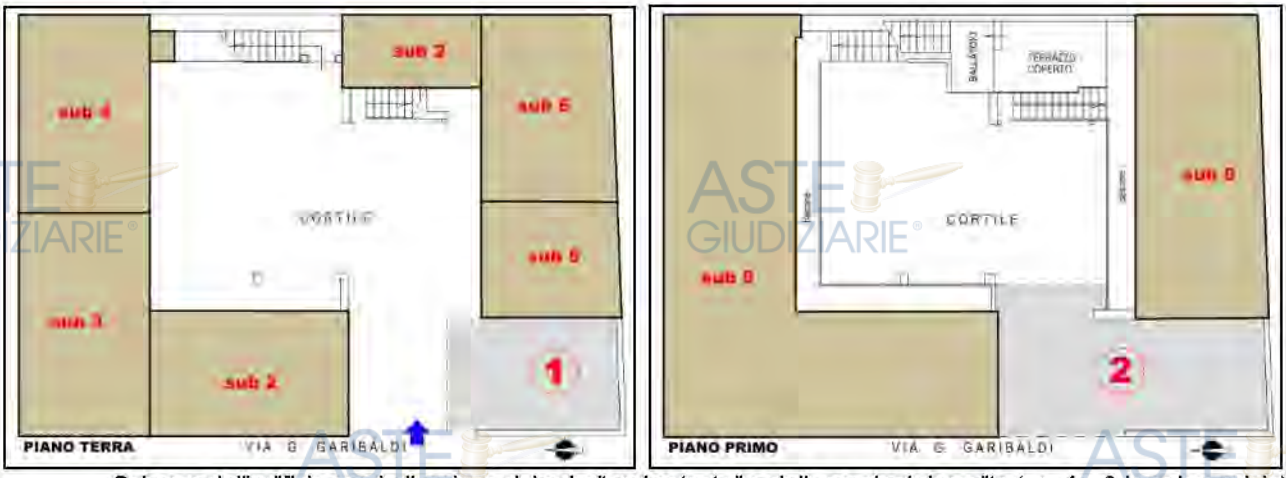
Insiste in un ambito prettamente residenziale con buona presenza di negozi di vicinato ed uffici e dista km 1,4 dal Municipio, Km 2 dalla stazione ferroviaria di Albanova, Km 2,5 dallo svincolo di Casal di Principe della SS 7 bis var Asse di supporto Nola-Villa Literno ed è attiguo sul confine est al centro commerciale "Borgo Antico".

Ubicazione dell'edificio che comprende le unità immobiliari pignorate

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

Descrizione del fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate.

Giova preliminarmente precisare che l'attuale consistenza del fabbricato che comprende gli immobili pignorati differisce da quella originaria rappresentata anche sulle planimetrie catastali poiché è stata oggetto di demolizione parziale di alcuni vani al piano terra e primo per effetto di situazioni di instabilità strutturali che ne pregiudicavano il rischio di crollo, anche in conseguenza di eventi metereologici di particolare intensità verificatisi nel novembre dell'anno 2011. Siffatta condizione, relazionata dal personale dell'Ufficio Tecnico del comune di San Cipriano di Aversa a seguito di sopralluogo effettuato sui luoghi interessati, fu oggetto di emissione dell' "Ordinanza Sindacale contingibile ed urgente n. 14 del 07.11.2011" con la quale, nel considerare lo stato di pericolo per la pubblica e privata incolumità tanto da inibire anche il transito di persone e veicoli, si ordinava *ad horas* lo sgombero del fabbricato in questione e di quelli confinanti, con i rispettivi nuclei familiari. *(all. 6a)*. La demolizione, che per quanto evincibile dalle foto satellitari storiche è avvenuta per fasi interessando un arco temporale compreso tra il 2011 ed il 2019, ha interessato la eliminazione di due vani al piano terra fronte strada, facenti parte dell'unità catastalmente distinta con la p.lla 5014 sub 5 *(area indicata col n. 1 nella planimetria sottostante)* , ed i corrispondenti due vani al primo piano con annessa porzione di balcone e terrazzo lato interno cortile facenti parte dell'unità catastalmente distinta con la p.lla 5014 sub 9 *(area indicata col n. 2 nella planimetria sottostante)*.

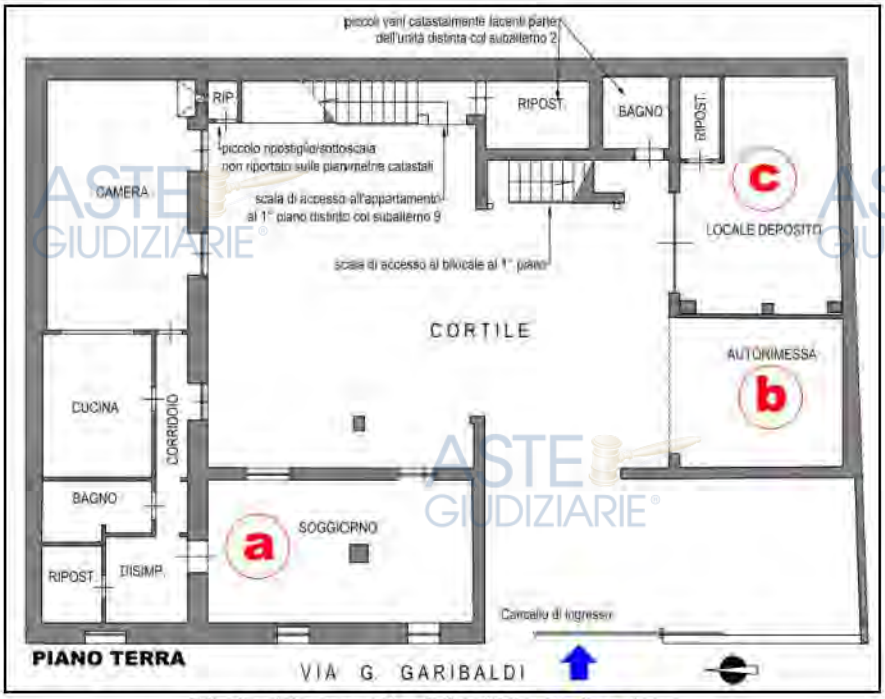


Schema dell'edificio con indicazione dei subalterni catastali e delle porzioni demolite (nn. 1 e 2 in colore grigio)

L' edificio di che trattasi, di costruzione risalente verosimilmente alla prima metà degli anni '60, si erge per n. 2 piani fuori terra ed è realizzato con struttura portante mista in c.a. e muratura di tufo, solai in laterocemento e copertura a lastrico solare praticabile. Prospetta sulla via G. Garibaldi - una strada con carreggiata di ridotta ampiezza che si diparte dalla via Don Sturzo a nord sino a congiungersi col Corso Umberto I° a sud – dal quale ricava accesso mediante cancello in ferro scorrevole che consente sia il passaggio carraio che quello pedonale. Dal suddetto varco di accesso ci si immette in un cortile di pertinenza; sul versante sinistro di quest'ultimo, al piano terra, si articola in angolo dei lati nord ed ovest una unità di tipo residenziale originata dalla fusione di fatto delle

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

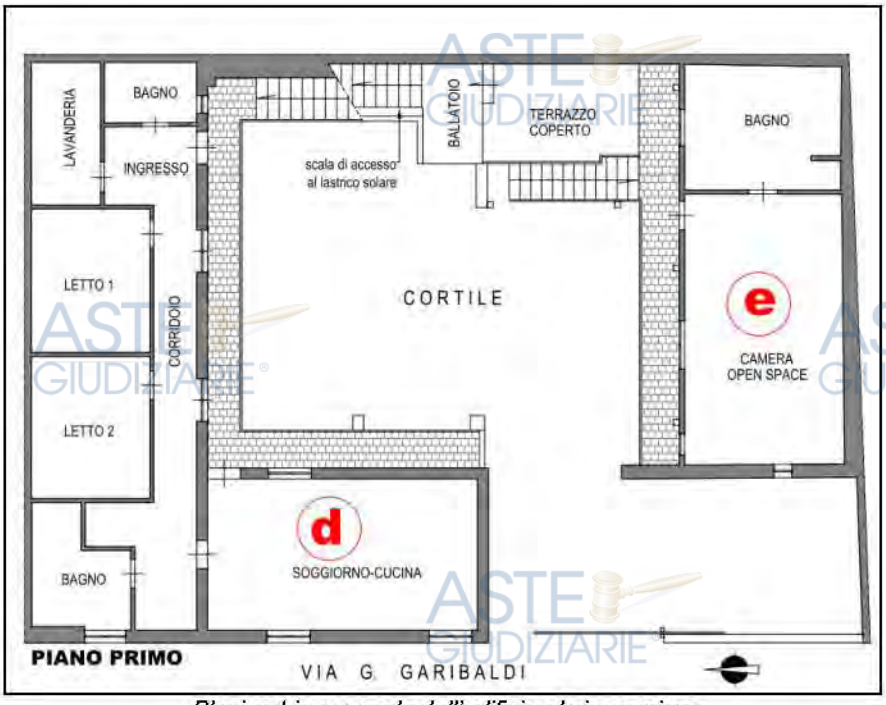
unità immobiliari catastalmente distinte con i subalterni 2, 3 e 4 *(indicata con la lettera "a" nella sottostante planimetria)*. Sul lato destro, sempre al piano terra, lungo il confine sud si susseguono rispettivamente un vano utilizzato quale autorimessa, quale residuo dell'unità catastalmente distinta col subalterno 5 parzialmente demolita *(indicato con la lettera "b" nella sottostante planimetria)* ed un ampio vano ad uso deposito al cui interno è posto un piccolo ripostiglio in precedenza destinato a bagnetto *(indicato con la lettera "c" in planimetria)*. Tali ultimi ambienti costituiscono l'unità immobiliare catastalmente distinta col subalterno 6. Sul lato posteriore del cortile a confine est, retrostante una rampa di scale che conduce ad un terrazzo coperto e ad un bilocale al primo piano, sono ubicati due piccoli vani, il primo costituito da un bagno ed il secondo da un ripostiglio, ambedue catastalmente facenti parte dell'unità distinta col subalterno 2. A seguire i suddetti vani, sempre sul lato a confine est è posta una ulteriore rampa di scale che conduce all'appartamento al primo piano. Sottostante tale scala, in angolo nord-est, insiste un piccolissimo ripostiglio non riportato sulle planimetrie catastali.



Planimetria generale dell'edificio al piano terra

Al primo piano si sviluppa sui lati ovest e nord un appartamento, catastalmente distinto col subalterno 9, raggiungibile mediante la scala in precedenza menzionata *(indicato con la lettera "d" nella planimetria di seguito illustrata)*. Sul lato opposto, a confine sud, su di un'area che in precedenza costituiva un terrazzo di pertinenza di tale ultimo appartamento, è collocato un bilocale *(indicato con la lettera "e" nella planimetria di seguito illustrata)* non rappresentato sulle planimetrie catastali né dotato di autonomo identificativo catastale e pertanto da ritenersi una vera e propria superfetazione realizzata in assenza di regolare titolo abilitativo, così come meglio si andrà a specificare nella risposta al quesito n. 6.

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



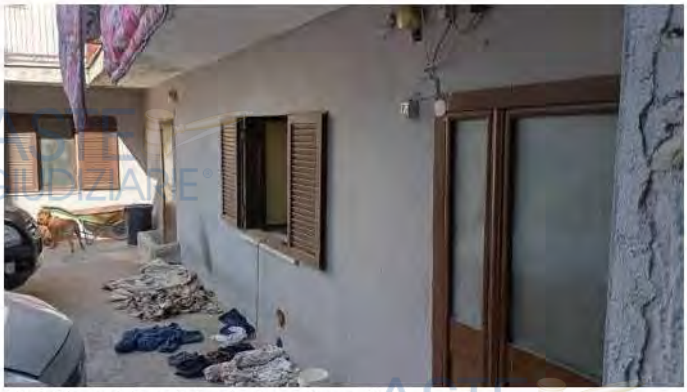
Planimetria generale dell'edificio al piano primo

Sul confine est, antistante quest'ultimo, vi è un piccolo terrazzo coperto con struttura lignea ed a seguire, superando due gradini, un ballatoio privo di parapetti da cui si diparte una rampa di scale che mena su di un lastrico solare che occupa tutta l'area sovrastante l'appartamento distinto col subalterno 9. Su tale lastrico solare risultano installati dei pannelli solari per impianto fotovoltaico che, a detta degli esecutati, non risulta ancora posto in esercizio. Di seguito si riportano alcune foto dell'edificio.

Esterno edificio su via G. Garibaldi

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

Aree sulla quale insisteva la porzione di edificio demolita



L'unità residenziale al piano terra (lato nord)

Le unità residenziali al piano terra e primo (lato ovest)

Le unità residenziali al piano terra e primo (lato nord)

La scala che conduce al bilocale 1° piano

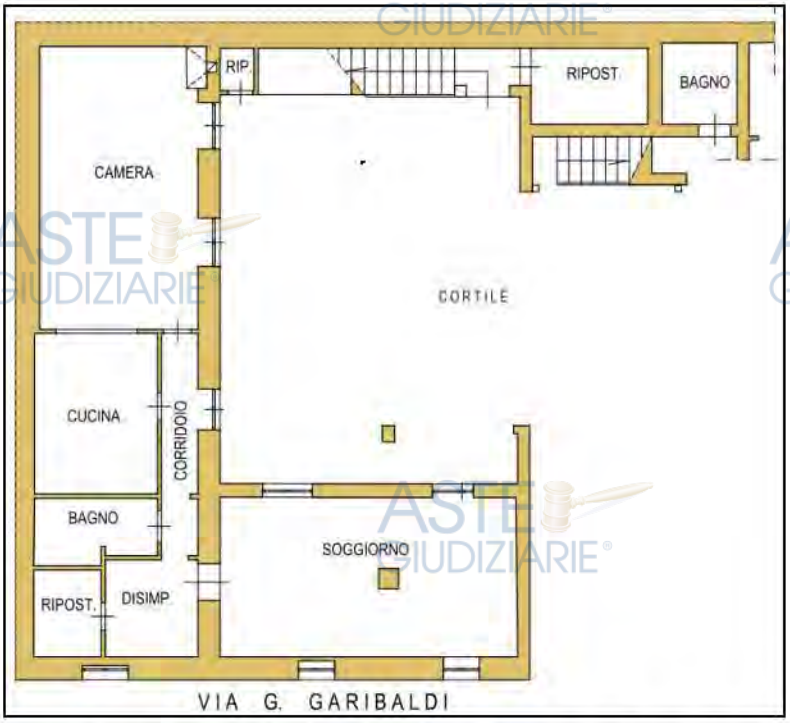
Il bilocale al primo piano ed i locali autorimessa e deposito al piano terra (lato sud)

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

Il lastrico solare

Descrizione delle unità immobiliari pignorate.

1. **Appartamento al piano terra** *(fusione di fatto delle unità immobiliari catastalmente distinte con p.lla 5014 subb 2,3 e 4):*



Si compone di vano soggiorno, cucina, bagno, un'ampia camera nel quale è posto anche un camino, un disimpegno ed un corridoio.

Vi si accede direttamente dal cortile e presenta altezze interne variabili da mt 2,90 a mt 2,55 giacché taluni ambienti presentano il piano di calpestio rialzato.

La superficie utile interna è pari a 87,63 mq. Detto appartamento origina di fatto dalla fusione di tre distinte unità catastalmente autonome allibrate con il subalterno 2 (l'attuale soggiorno) subalterno 3 (attuale ripostiglio, bagno, cucina, disimpegno e corridoio) e subalterno 4 (l'ampia camera terminale).

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

Costituiscono pertinenza del medesimo anche i due piccoli locali destinati rispettivamente a bagno (di mq 3,76) e ripostiglio (di mq 5,51) posti nel cortile lungo la parete a confine est, poiché così rappresentati sulla planimetria catastale del subalterno 2.

All'interno nel vano soggiorno, in posizione centrale, è presente un pilastro (verosimilmente in mattoni) sul quale è posto un elemento trave che trova corrispondenza con analogo pilastro esterno posto nel cortile ed è presumibile che la composizione di siffatto telaio possa essere stata realizzata per assicurare maggiore stabilità strutturale al sovrastante solaio.

Lo stato di conservazione può agevolmente definirsi scadente poiché rivela uno stato manutentivo non soddisfacente; in particolare si evidenzia il distacco di porzioni di intonaco in alcuni ambienti, la diffusa presenza sui muri di macchie di umidità e muffe dovute a fenomeni di risalita dal terreno per assenza o insufficiente tenuta di idoneo vespaio.

Gli ambienti bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno sono tutti privi di finestrature e pertanto tale condizione, non potendo garantire i normali ricambi d'aria, contribuisce al generale stato di insalubrità degli stessi. Nel complesso presenta le seguenti caratteristiche di finiture e dotazioni impiantistiche:

- ***Pavimenti e rivestimenti:*** in gres ceramico (di varia tipologia);
- ***Infissi interni:*** in parte in legno a battente con pannellatura liscia ed in parte a soffietto in PVC,
- ***Infissi esterni:*** le finestre sono in ferro, con vetro singolo, dotate di romanine. Sono presenti inoltre n. 3 portoncini in alluminio.
- ***Tinteggiature interne:*** le pareti interne sono tinteggiate con idropittura e presentano, in alcuni ambienti, distacchi della finitura superficiale per ammaloramento dell'intonaco;
- ***Impianto di riscaldamento:*** Assente;
- ***Impianto di elettrico:*** è del tipo sotto traccia, allacciato all'impianto del sovrastante appartamento al primo paino, bisognevole di intervento di manutenzione straordinaria;
- ***Acqua calda sanitaria:*** l'impianto idrico è derivato da quello del sovrastante appartamento al primo piano e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas alimentata da bombole di gpl;

Detta unità confina a nord con altro immobile catastalmente allibrato col mappale 452, a sud e ad est col cortile pertinenziale, ad ovest con la via G. Garibaldi.

Di seguito vengono illustrate alcune foto degli ambienti interni.

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

Il soggiorno

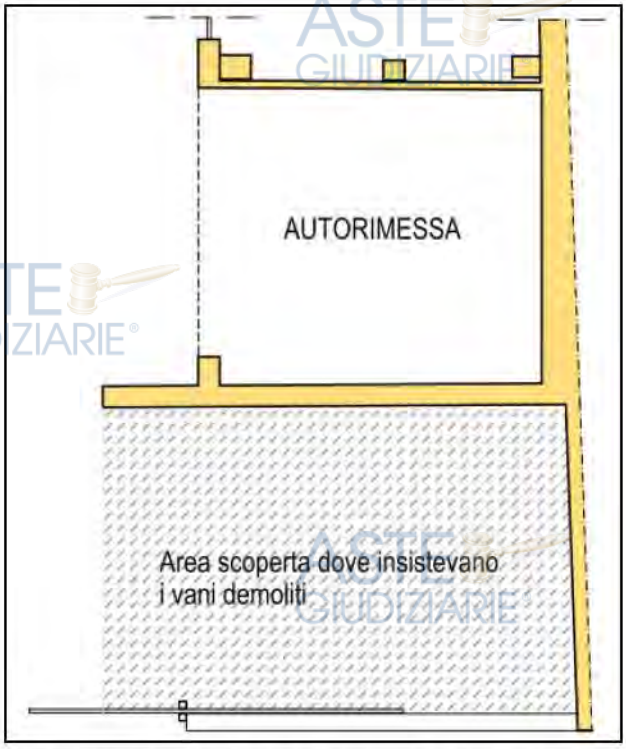
Il disimpegno *Il ripostiglio* *Il corridoio*

Il bagno *La cucina*

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

L'ampia camera terminale

2. <u>Locale autorimessa al piano terra</u> *<u>(catastalmente distinto con p.lla 5014 sub 5):</u>*



E' ciò che residua di un trilocale residenziale parzialmente demolito a seguito degli eventi in precedenza richiamati.

Attualmente si compone di un unico vano di superficie utile pari a mq 20,00 utilizzato quale autorimessa, di altezza netta interna pari a mt 2,45, privo di infissi, con pareti interne rifinite con intonaco liscio di tipo tradizionale, in parte deteriorato, e pavimentato in battuto di cemento.

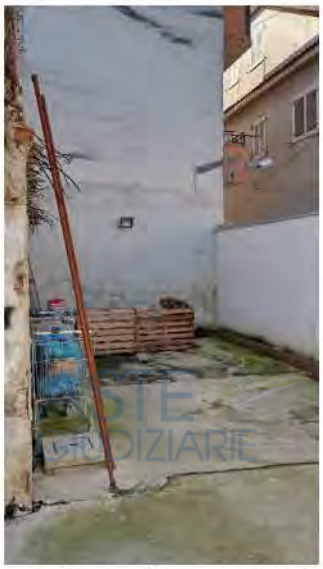
E' opportuno evidenziare il particolare stato di degrado strutturale in cui versa il solaio che lo sovrasta, costituito da travetti armati tipo "sap" [1], ove si denota il diffuso distacco del calcestruzzo per fenomeno di carbonatazione, l'avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura ed il totale

[1] Il solaio "Sap" (acronimo di "senza armatura provvisoria") rappresenta una tipologia di solaio molto datato, introdotto in Italia intorno al 1930 ed utilizzato sino agli anni '60. E' caratterizzato da un peso ridotto in quanto costituito da travetti di laterizi assemblati mediante barre lisce inserite in apposite tasche e sigillate con malta cementizia.

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

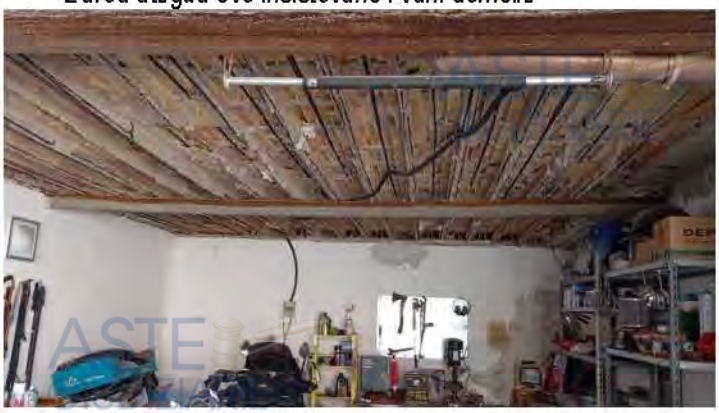
disfacimento delle pignatte in laterizio. Si riscontra la apposizione in mezzeria di un profilato in ferro "doppio T", evidentemente ivi installato vista la precarietà statica del solaio, ma che però presenta già un fenomeno di inflessione per il combinato effetto della ridotta sezione utilizzata in rapporto alla lunghezza ed al peso ivi gravante. Di seguito vengono illustrate alcune foto del manufatto.

Vista dall'esterno



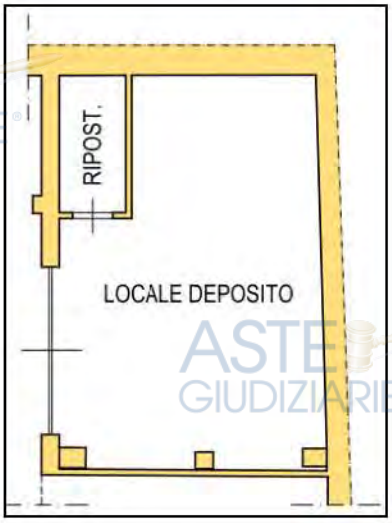
L'area attigua ove insistevano i vani demoliti

Vista interna del locale autorimessa



Particolare dello stato di degrado del solaio

3. Locale deposito al piano terra *(catastalmente distinto con p.lla 5014 sub 6):*



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

Da quanto è riportato sulla planimetria catastale, detto immobile costituiva all'origine una unità residenziale (bilocale con bagno) successivamente trasformato in locale ad uso deposito e/o sgombero. Vi si accede dal cortile di pertinenza mediante un largo varco munito di infisso in legno a doppio battente. Si compone di un ampio ambiente e comprende un piccolo vano ripostiglio (originariamente un bagnetto) per una superficie utile netta totale di mq 28,80. Presenta una altezza netta interna di mt 2,50 ed è pavimentato con bollettonato di marmo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio di tipo tradizionale (anch'esse in parte deteriorate) e non è dotato di impianti se non per la presenza di un unico punto luce centrale alimentato con cavo aereo derivato verosimilmente dall'impianto elettrico dell'appartamento al primo piano. Non è stato possibile visionare lo stato di conservazione del solaio in quanto controsoffittato con pannelli in truciolare ma non è da escludersi che lo stesso, data la continuità strutturale col locale in precedenza descritto, versi nelle medesime condizioni di criticità statiche. Confina a nord con cortile di pertinenza, a sud con altro edificio allibrato col mappale 438, ad ovest col locale autorimessa prima descritto e ad est con altro edificio allibrato col mappale 5155.

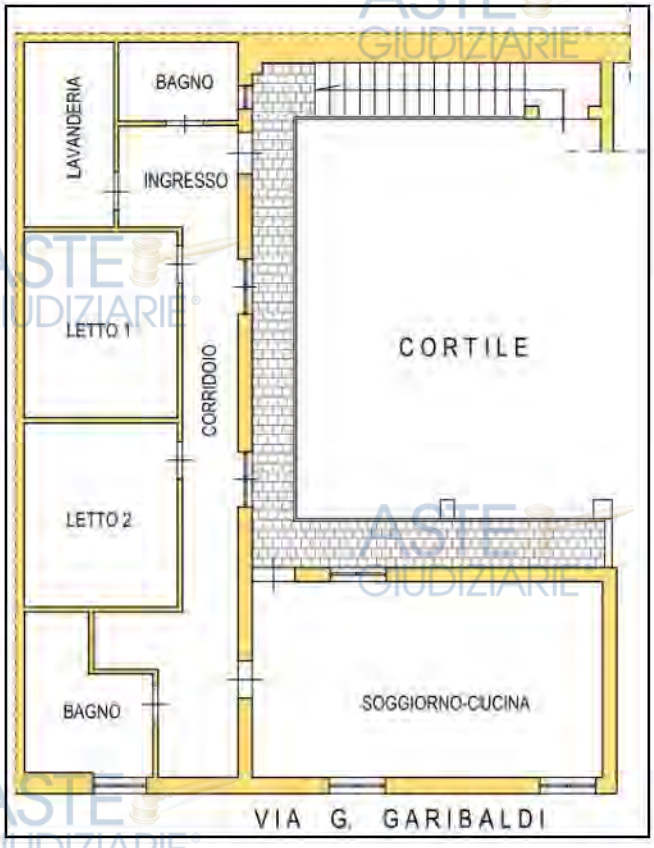
Di seguito vengono illustrate alcune foto del manufatto.

Vista interna del locale deposito

Il ripostiglio insistente nel locale

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

4. Appartamento al primo piano *(catastalmente distinto con p.lla 5014 sub 9):*



Ad esso vi si accede da una rampa di scale posta nella parte posteriore del cortile di pertinenza in corrispondenza della parete di confine lato nord-est. L'appartamento originariamente presentava una maggiore consistenza e, per quanto rappresentato sulla planimetria catastale, si componeva di n. 8 vani ed un bagno con balcone corrente lungo i lati sud ed ovest che confluiva su di un ampio terrazzo sul lato sud in fondo al quale, a confine est, erano collocati un ulteriore bagno ed un piccolo ripostiglio.

A seguito della parziale demolizione per gli accadimenti in precedenza descritti, risultano ablati gli ultimi due vani sul lato sud mentre sul terrazzo è stato realizzato un bilocale di cui si descriverà al punto successivo. Attualmente si compone di ingresso, ampio soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un locale lavanderia e corridoio di disimpegno. E' dotato di balcone corrente lungo i lati sui lati sud ed ovest. L'altezza netta interna è di mt 3,00 e si sviluppa su di una superficie utile netta totale di mq 100,80.

Nel complesso presenta le seguenti caratteristiche di finiture e dotazioni impiantistiche:

- ***Pavimenti e rivestimenti:*** a listoni in gres effetto legno;
- ***Rivestimenti (bagni, cucina e lavanderia):*** in gres;
- ***Infissi interni:*** in legno tamburato a pannellatura liscia di colore grigio-chiaro effetto legno,
- ***Infissi esterni:*** in legno con vetro-camera, muniti di romanine anch'esse in legno;

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

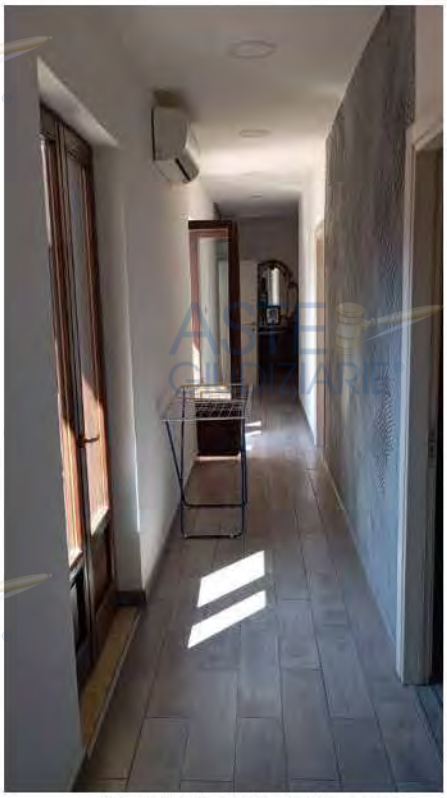
- ***Tinteggiature interne:*** le pareti interne sono tinteggiate con idropittura, con presenza in alcune camere di trattamenti ad effetto decorativo;
- ***Impianto di riscaldamento:*** Assente (vi è una stufa a pellet guasta);
- ***Impianto di climatizzazione:*** Sono presenti due condizionatori installati, rispettivamente, uno nel soggiorno ed uno nel corridoio;
- ***Impianto di elettrico:*** è del tipo sotto traccia, di recente realizzazione, munito di quadretto BT equipaggiato di solo interruttore magnetotermico ma privo di differenziale e pertanto bisognevole di adeguamento;
- ***Acqua calda sanitaria:*** la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas posta al piano terra ed alimentata da bombole di gpl;

Da quanto si è potuto constatare nel corso degli accessi, la descritta unità residenziale è stata oggetto di recente di lavori di ristrutturazione interna che ne garantiscono pertanto il buono stato di conservazione e manutenzione. Nell'insieme confina a nord con altro immobile catastalmente allibrato col mappale 452, a sud e ad est col cortile pertinenziale, ad ovest con la via G. Garibaldi. Di seguito vengono illustrate alcune foto degli ambienti interni.

L'appartamento al primo piano con affaccio sul cortile

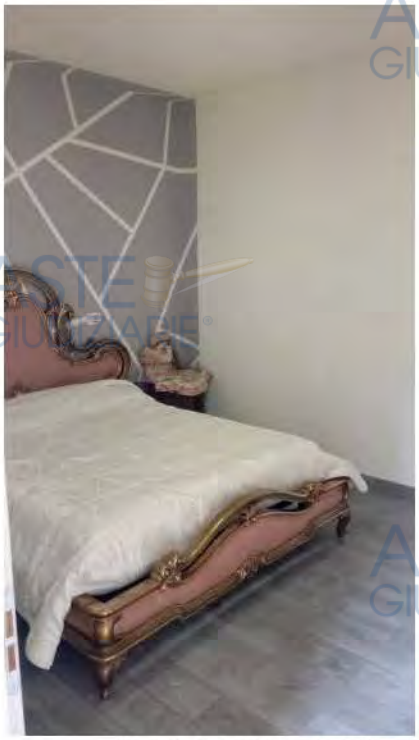
Il soggiorno-cucina

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



Il corridoio visto dall'ingresso

Il corridoio visto dal lato opposto



La prima camera da letto

La seconda camera da letto

Il locale lavanderia

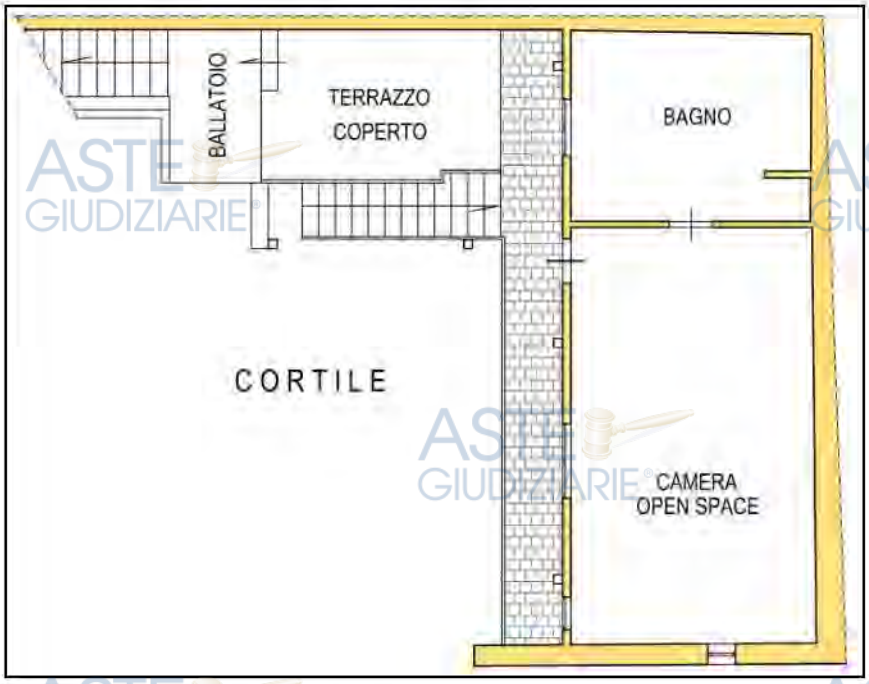
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bagno posto in prossimità del soggiorno

Il bagno posto in prossimità dell'ingresso

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

5. Bilocale al primo piano *(occupante un'area precedentemente destinata a terrazzo di pertinenza dell'appartamento distinto con p.lla 5014 sub 9):*



Come accennato in precedenza, tale manufatto risulta realizzato su di un'area a terrazzo che in precedenza risultava annessa all'appartamento al primo piano prima descritto. Costituisce di fatto una superfetazione postuma all'epoca di realizzazione dell'edificio e risulta realizzato con struttura portante costituita da pilastrini in legno di pino e copertura anch'essa lignea (travi e tavolato) con sovrastante manto in lamiera metallica sagomata. La parete di chiusura sul lato cortile è costituita da forati in laterizio di cm 8. Si compone di un'ampia camera "open space" e di un bagno anch'esso abbastanza ampio tale da contenere oltre i canonici pezzi igienici (tazza, bidet, lavabo e vasca) anche una capiente vasca idromassaggio ed un piatto doccia. Ad esso si accede da una scala ad unica rampa che si diparte dal cortile all'altezza del vano deposito al piano terra. Presentando la copertura a falda, l'altezza utile interna varia da mt 2,75 al colmo a mt 2,30 in prossimità della parete prospettante il cortile. Detto bilocale, la cui superficie utile interna totale è pari a mq 47,98, è dotato di balcone corrente lungo l'affaccio sul cortile e da esso è possibile accedere ad un piccolo terrazzo con copertura ad orditura lignea i cui pilastrini portanti si dipartono dal cortile.

Nel complesso presenta le seguenti caratteristiche di finiture e dotazioni impiantistiche:

- ***Pavimenti e rivestimenti:*** a in gres;
- ***Infissi interni:*** in legno tamburato a pannellatura liscia di colore grigio-chiaro effetto legno,
- ***Infissi esterni:*** in alluminio con vetro-camera muniti di romanine;
- ***Tinteggiature interne:*** le pareti interne sono tinteggiate con idropittura, con presenza su di un lato di trattamento ad effetto decorativo;

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

- ***Impianto di riscaldamento:*** Assente;
- ***Impianto di climatizzazione:*** Assente;
- ***Impianto di elettrico:*** del tipo sotto traccia, alimentato verosimilmente per derivazione dall'appartamento al primo piano, bisognevole di adeguamento;
- ***Acqua calda sanitaria:*** la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas posta al piano terra ed alimentata da bombole di gpl;

L'unità nel complesso si rivela in discreto stato di manutenzione anche se, a parere dello scrivente, se ne sconsiglia il suo uso atteso che il solaio del piano di calpestio presenta condizioni di precarietà e criticità statiche risultando essere quello sovrastante i locali autorimessa e deposito al piano terra di cui si è in precedenza descritto.

Confina a nord e ad ovest col cortile di pertinenza, a sud con altro edificio catastalmente distinto col mappale 483 e ad est con altro edificio catastalmente distinto col mappale 5155.

Di seguito vengono illustrate alcune foto degli ambienti.

Il bilocale al primo piano con affaccio sul cortile

La camera open space

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

Il bagno

Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell'Agenzia del Territorio. Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di "Superficie Pertinenze".

Queste ultime vengono così determinate:

- <u>Superficie esclusiva di ornamento:</u>
  - balconi, terrazzi e simili: 1) 30% della superficie lorda fino a 25 mq; 2) 10% per la parte eccedente i 25 mq;
  - giardini e aree scoperte: 1) 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2) 2% per superfici eccedenti detto limite.
- <u>Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio,</u>
  - Cantine, soffitti, ecc: 1) 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 2) 25% della superficie, qualora non comunicanti.

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

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si riportano i seguenti dati:

SUPERFICIE COPERTA DELLE UNITA' IMMOBILIARI		%
Appartamento al piano terra	120,33 mq	33,47%
Appartamento al primo piano	120,76 mq	33,59%
Locale deposito al pano terra	36,43 mq	10,14%
Locale autorimessa al piano terra	24,24 mq	6,74%
Bilocale al primo piano	57,74 mq	16,06%
TOTALE	359,50 mq	100,00%

SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO TERRA			S.U.
Soggiorno			29,20 mq
Cucina			12,24 mq
Camera			27,20 mq
Bagno			4,78 mq
Ripostiglio			3,62 mq
Disimpegno			5,54 mq
Corridoio			5,05 mq
		TOTALE S.U.	87,63 mq
Pertinenza	*Superficie*	*Coefficiente*	
Ripostiglio nel cortile	5,51 mq	0,25	1,38 mq
Bagno nel cortile	3,76 mq	0,25	0,94 mq
Quota proporzionale cortile	53,22 mq	0,10	5,32 mq
Quota proporzionale lastrico	25,00 mq	0,30	7,50 mq
	15,48 mq	0,10	1,55 mq
		TOTALE S.N.R.	16,69 mq

SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO			S.U.
Soggiorno-cucina			31,57 mq
Camera da letto			13,20 mq
Camera da letto			13,03 mq
Bagno 1			4,34 mq
Bagno 2			7,82 mq
Lavanderia			7,60 mq
Ingresso			5,52 mq
Corridoio			17,72 mq
		TOTALE S.U.	100,80 mq
Pertinenza	*Superficie*	*Coefficiente*	
Balcone	16,85 mq	0,25	1,38 mq
Quota proporzionale cortile	53,41 mq	0,10	5,34 mq
Terrazzo coperto lato est (2)	11,28 mq	0,25	2,82 mq
Area sup. coperta bilocale (3)	25,00 mq	0,30	7,50 mq
	32,74 mq	0,10	3,27 mq
Balcone bilocale (4)	11,35 mq	0,25	2,84 mq
Quota proporzionale lastrico	25,00 mq	0,30	7,50 mq
	15,48 mq	0,10	1,55 mq
		TOTALE S.N.R.	32,20 mq

(2) - Nel calcolo delle superfici non residenziali vengono comprese anche le aree che catastalmente formano parte integrante dell'unità immobiliare. In tal senso si considera anche l'area coperta del bilocale realizzato sull'originario terrazzo che, come si specificherà nel seguito, essendo manufatto abusivo non suscettibile di sanatoria per accertamento di conformità, se ne dovrà prevedere l'abbattimento.
(3) idem
(4) idem

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

SUPERFICIE LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA			S.U.
Sgombero			26,20 mq
Ripostiglio			2,60 mq
		TOTALE S.U.	28,80 mq
Pertinenza	*Superficie*	*Coefficiente*	
Quota proporzionale cortile	16,12 mq	0,10	1,61 mq
		TOTALE S.N.R.	1,61 mq

SUPERFICIE AUTORIMESSA AL PIANO TERRA			S.U.
Autorimessa			20,00 mq
		TOTALE S.U.	20,00 mq
Pertinenza	*Superficie*	*Coefficiente*	
Quota proporzionale cortile	10,72 mq	0,10	1,07 mq
		TOTALE S.N.R.	1,07 mq

SUPERFICIE BILOCALE AL PIANO PRIMO (5)			S.U.
Camera open space			33,18 mq
Bagno			14,80 mq
		TOTALE S.U.	47,98 mq
Pertinenza	*Superficie*	*Coefficiente*	
Quota proporzionale cortile	25,54 mq	0,10	2,55 mq
		TOTALE S.N.R.	2,55 mq

Riassumendo si hanno le seguenti superfici commerciali

Unità Immobiliare	Superficie Utile (S.U.)	Superficie pertinenze (S.N.R.)	Superficie Coperta (S.P.)	Superficie Commerciale (S.N.R.+S.P.)
Appartamento al piano terra	87,63 mq	16,69 mq	120,33 mq	137,02 mq
Appartamento al primo piano	100,80 mq	32,20 mq	120,76 mq	152,96 mq
Locale deposito al piano terra	28,80 mq	1,61 mq	36,43 mq	38,04 mq
Locale autorimessa al piano terra	20,00 mq	1,07 mq	24,24 mq	25,31 mq

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

(5) – La superficie del bilocale al primo piano viene indicata a puro titolo di informazione atteso che detta unità non verrà considerata ai fini della determinazione del valore complessivo dei cespiti pignorati da porre a base d'asta dovendo essere oggetto di ripristino dello stato dei luoghi richiamando le note a piè pagina nn. 2-3-4.

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Le unità' immobiliari pignorate risultano attualmente allibrate in Catasto Fabbricati del comune San Cipriano di Aversa con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (fusione di fatto delle u.i.u. p.lla 5014 subb 2-3-4)

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	2			A/4	1	2,5 vani	Totale: 50 m² Totale:esluse aree scoperte**: 50 m²	Euro 72,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											

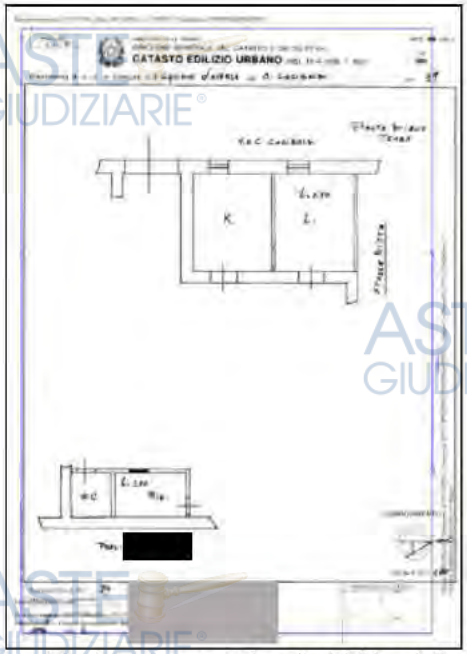
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 50 m² Totale:esluse aree scoperte**: 50 m²	Euro 72,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	4			A/4	1	2,5 vani	Totale: 46 m² Totale:esluse aree scoperte**: 46 m²	Euro 72,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											

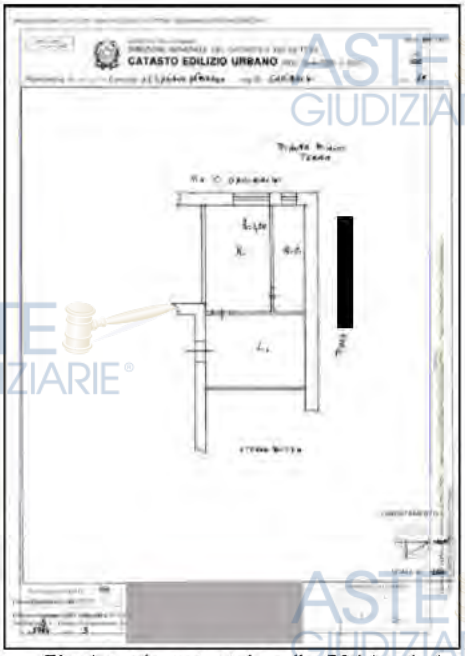
DATI DI INTESTAZIONE COMUNI ALLE TRE UNITA' IMMOBILIARI

Negli allegati si riportano le visure catastali storiche e le relative planimetrie catastali *(all.3b-c-d-e-f-g)*.

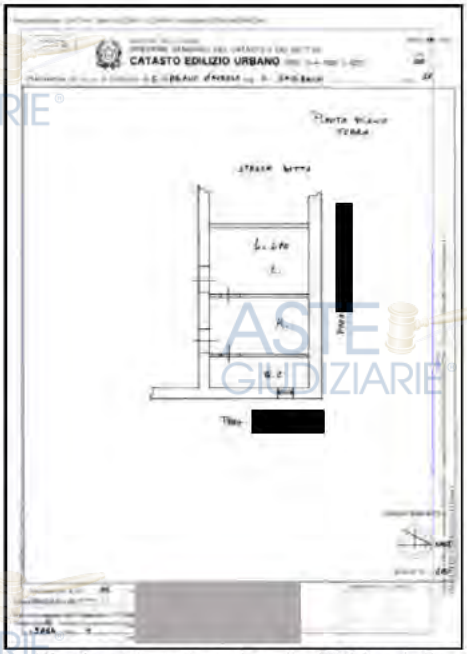
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria catastale p.lla 5014 sub 3



Planimetria catastale p.lla 5014 sub 4



Planimetria catastale p.lla 5014 sub 5

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	9			A/4	2	10 vani	Totale: 201 m² Totale: escluse aree scoperte**: 187 m²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi				

DATI DI INTESTAZIONE

[redacted]

Negli allegati si riporta la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale *(all.3l-m)*.

Planimetria catastale p.lla 5014 sub 9

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

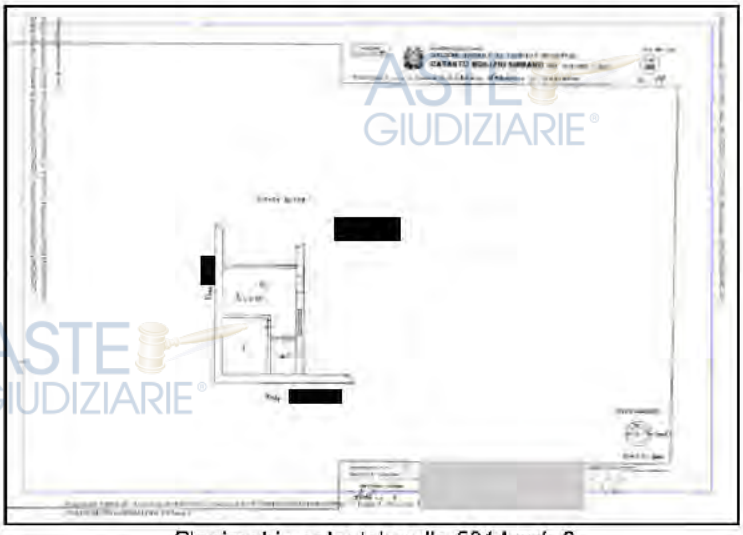
LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	6			A/4	1	2,5 vani	Totale: 39 m² Totale:escluse aree scoperte**: 39 m²	Euro 72.30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano 1											
Notifica					Partita					Mod.58		
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi											

DATI DI INTESTAZIONE

Negli allegati si riporta la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale *(all.3j-k)*.



Planimetria catastale p.lla 5014 sub 6

LOCALE AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015

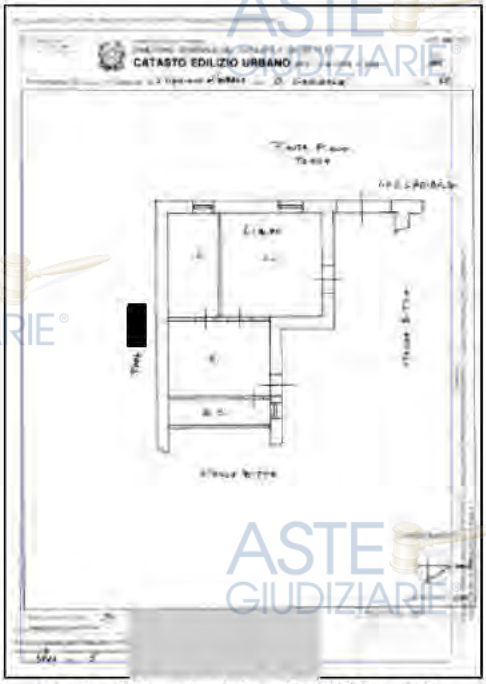
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5014	5			A/4	1	3,5 vani	Totale: 68 m² Totale:escluse aree scoperte**: 68 m²	Euro 101,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 19 Piano 1											
Notifica					Partita					Mod.58		
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi											

DATI DI INTESTAZIONE

1	
2	

Negli allegati si riporta la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale *(all.3h-3i)*.

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



Planimetria catastale p.lla 5014 sub 5

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende le unità staggite *(all. 3n)* che attualmente risulta allibrato in Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

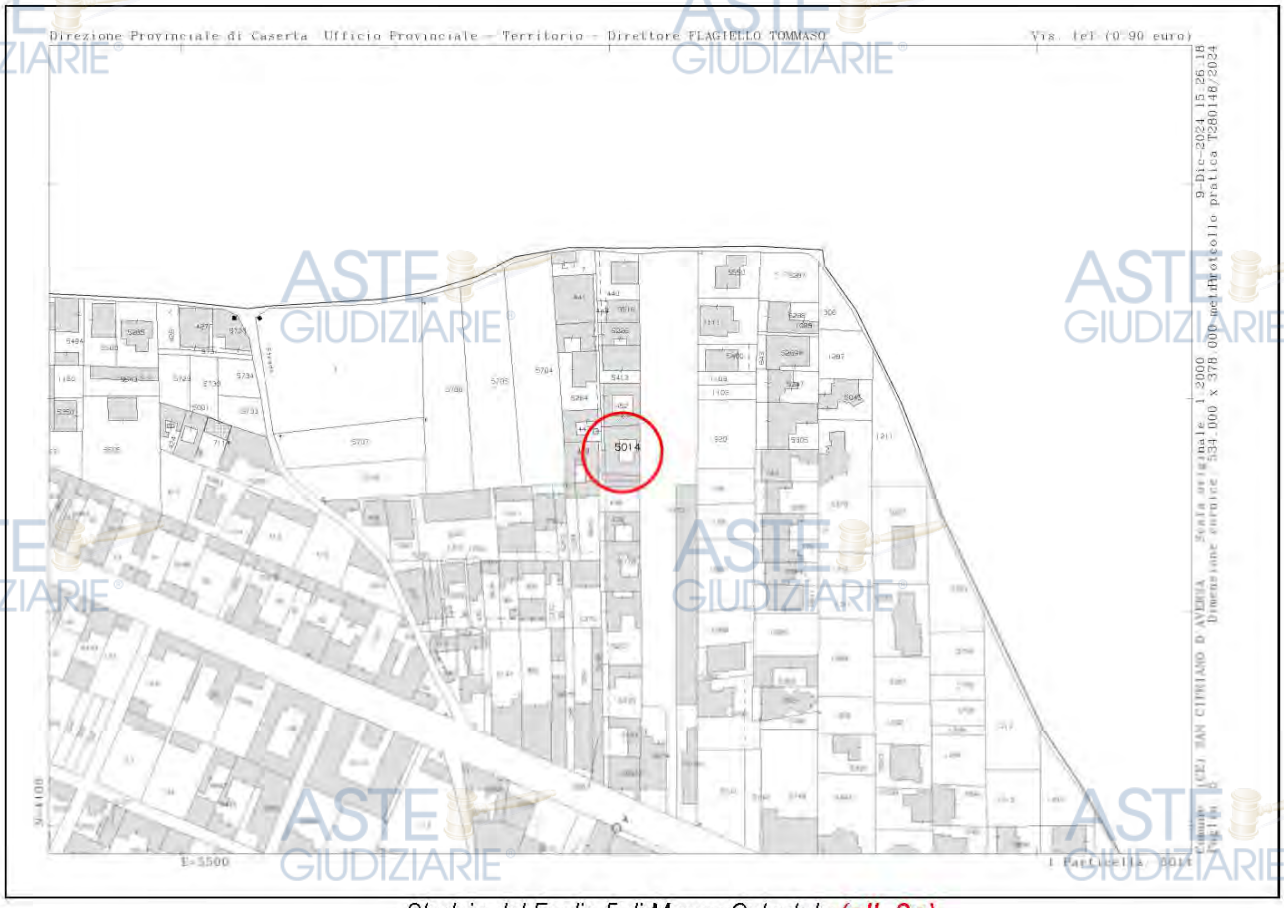
CATASTO TERRENI - DAL 15.06.1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	5014		-	ENTE URBANO	04 28				TIPO MAPPALE del 15/06/1994 in atti dal 06/07/1994 (n. 37053.1/1994)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				di immobile SOSTituito N.448						

Il terreno sul quale è stato realizzato il suddetto fabbricato risultava all'impianto meccanografico del 26.03.1985 allibrato con l'identificativo catastale Foglio 5 p.lla 448 Partita 2339 con dicitura "FU D ACCERT" il cui significato è "fabbricato urbano da accertare". Tale dicitura viene inserita dall'Agenzia nazionale delle entrate in seguito ad un allineamento delle mappe, ove si evince che il sistema meccanografico non trova corrispondenza tra il fabbricato in mappa al NCU e quello censito al NCEU (nuovo catasto edilizio urbano). Successivamente, a seguito di Tipo Mappale del 15.06.1994, essendo stato inserito in mappa il precitato fabbricato con contestuale costituzione delle unità immobiliari urbane, il terreno ha acquisito il nuovo numero di particella 5014 e qualificato come Ente Urbano.

A seguire si riporta l'estratto di mappa catastale del foglio 5 ove è indicato l'edificio che comprende gli immobili pignorati *(all. 3a)*.

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



Stralcio dal Foglio 5 di Mappa Catastale (all. 3a)

Riepilogo delle variazioni catastali

Di seguito si elencano le variazioni catastali intervenute ad oggi a far data dall'anno di costituzione degli immobili.

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 2		
VARIAZIONI CATASTALI		
Situazione dal 12.07.1994	COSTITUZIONE del 12/07/1994 in atti dal 13/07/1999 (n. 1332/A.1/1994)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114296 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27386.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 12.07.1994	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28/02/2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

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

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 3		
VARIAZIONI CATASTALI		
Situazione dal 12.07.1994	COSTITUZIONE del 12/07/1994 in atti dal 13/07/1999 (n. 1332/A.1/1994)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114299 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27387.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 12.07.1994	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28/02/2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 4		
VARIAZIONI CATASTALI		
Situazione dal 12.07.1994	COSTITUZIONE del 12/07/1994 in atti dal 13/07/1999 (n. 1332/A.1/1994)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114303 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27389.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 12.07.1994	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28/02/2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 5		
VARIAZIONI CATASTALI		
Situazione dal 12.07.1994	COSTITUZIONE del 12/07/1994 in atti dal 13/07/1999 (n. 1332/A.1/1994)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114306 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27390.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 12.07.1994	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28/02/2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

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

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 6		
VARIAZIONI CATASTALI		
Situazione dal 12.07.1994	COSTITUZIONE del 12/07/1994 in atti dal 13/07/1999 (n. 1332/A.1/1994)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114311 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27392.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 12.07.1994	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28.02.2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità Immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 9		
VARIAZIONI CATASTALI		
L' IMMOBILE SUB 9 ORIGINA PER FUSIONE DAGLI ORIGINARI IMMOBILI F. 5 P.LLA 5014 SUB 7 E SUB 8		
Situazione dal 20.11.2002	FUSIONE del 20/11/2002 Pratica n. 312490 in atti dal 20/11/2002 FUSIONE (n. 15861.1/2002)	
Situazione dal 25.11.2002	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2002 Pratica n. 317266 in atti dal 25/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16247.1/2002)	
Situazione dal 14.04.2006	VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/2003 Pratica n. CE0114314 in atti dal 14/04/2006 COMPRAVENDITA (n. 27393.1/2006)	
Situazione dal 09.11.2015	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
VARIAZIONI INTESTATARI		
Dal 20.11.2002	[redacted]	Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003 Proprietà 1/2 fino al 28/02/2003
Dal 28.02.2003	[redacted]	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Si riscontra una sostanziale rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

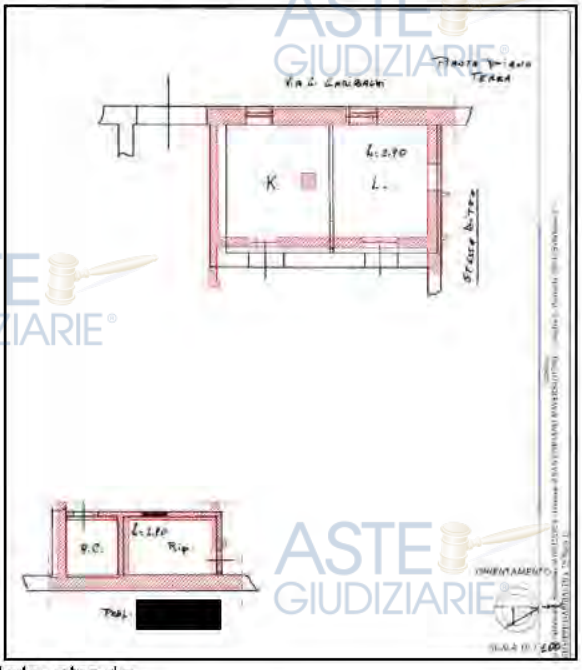
Non vi sono variazioni catastali richieste dagli esecutati o disposte d'ufficio in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento;

Difformità planimetriche catastali

Al fine di individuare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, anche alla luce delle demolizioni dovutesi effettuare per gli eventi di cui si è già descritto, si è proceduto col sovrapporre i grafici del rilievo dello stato di fatto sulle corrispondenti suddette planimetrie catastali dalla quale è possibile riscontrare le discordanze che di seguito si illustrano, riportate anche negli allegati *(all. 3o-p-q-r-s-t)*, e che si descrivono.

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

Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 2:



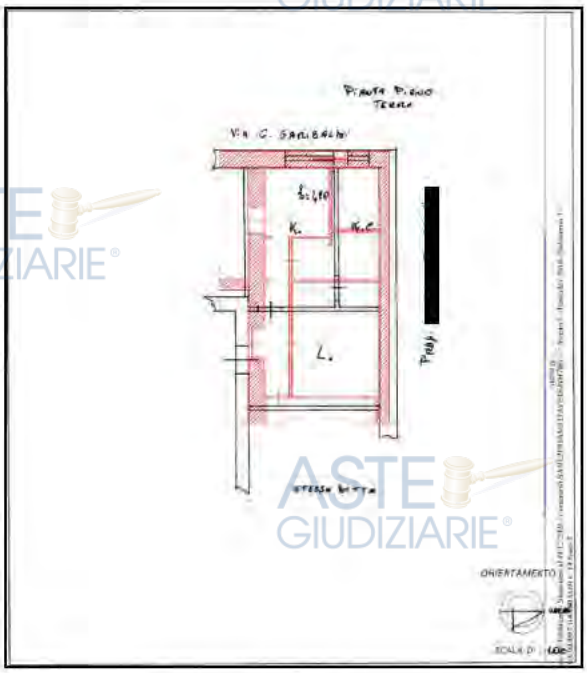
1) porzione di immobile lato strada

- Minor spessore delle murature perimetrali e minore ampiezza in senso longitudinale dei vani;
- Tramezzo interno non più esistente;
- Esistenza di una porta di collegamento con altra unità sul lato destro non raffigurata;
- Presenza di un pilastro interno non raffigurato;

2) porzione di immobile lato interno cortile

Si rileva una sostanziale sovrapponibilità delle sagome a meno di un errato spessore delle murature perimetrali esistenti;

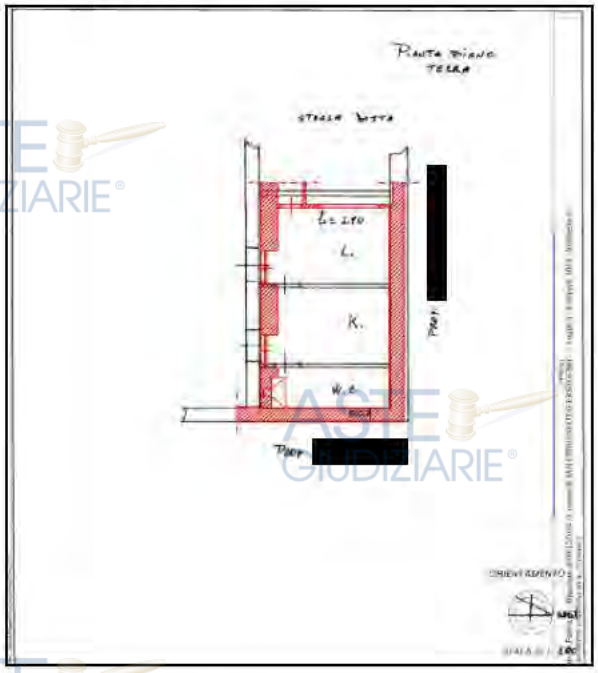
Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 3:



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

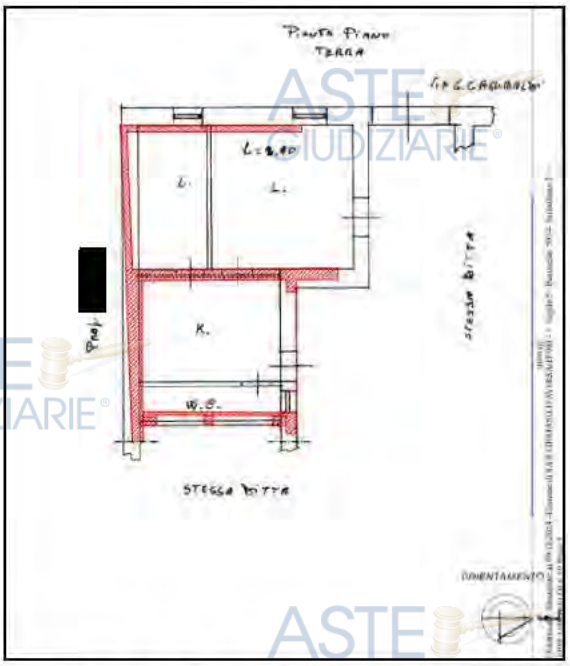
- Minor spessore di un tratto di muratura e minore ampiezza in senso trasversale dei vani;
- Diversa distribuzione degli ambienti interni;

Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 4:



- Minore ampiezza in senso trasversale dei vani;
- Eliminazione dei tramezzi interni;

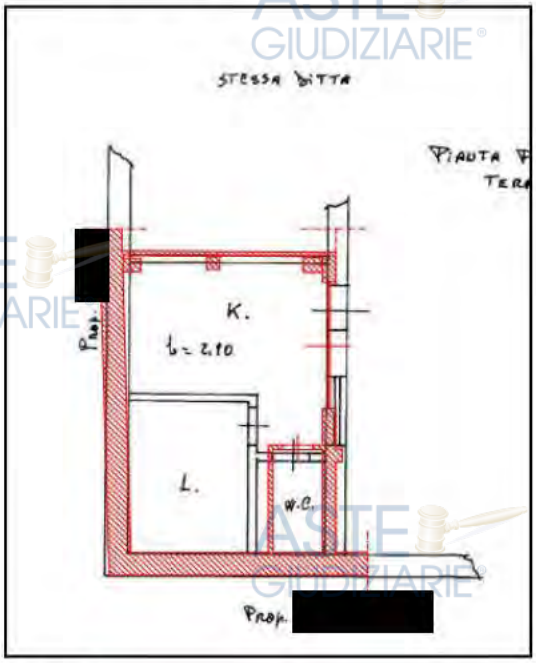
Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 5:



- Eliminazione dei due vani fronte strada per effetto di demolizione;
- Eliminazione di un tramezzo interno;
- Diversa inclinazione del muro a confine sud;

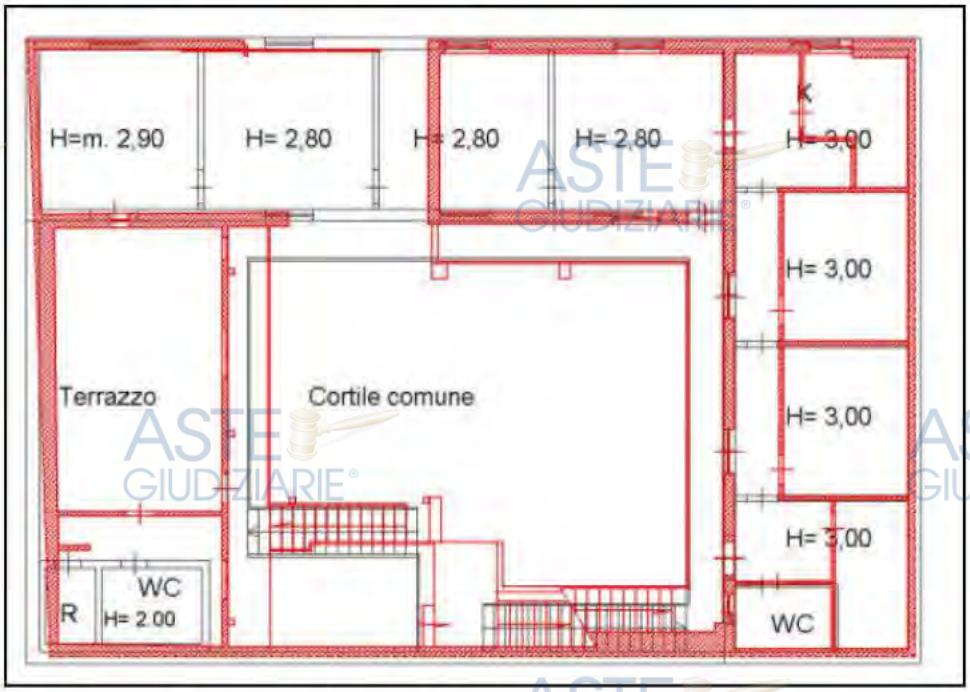
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 6:



- Minore ampiezza in senso trasversale dei vani;
- Eliminazione di alcuni tramezzi interni;
- Diversa inclinazione del muro a confine sud;

Unità immobiliare F. 5 p.lla 5014 sub 9:



- Eliminazione di due vani e mezzo fronte strada per effetto di demolizione
- Eliminazione di un tratto di balcone interno cortile per effetto di demolizione;
- Parziale diversa distribuzione degli ambienti interni;
- Chiusura, nel residuo vano lato strada, di una finestra prospettante sul cortile;

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

- Eliminazione di bagno e attiguo ripostiglio sul terrazzo a confine est;
- Realizzazione di nuovo manufatto edilizio (bilocale) sul terrazzo;
- Traslazione del terrazzo in senso trasversale per effetto della diversa inclinazione del muro a confine sud;
- Maggiore ampiezza del terrazzo coperto a confine sud;
- Mancata rappresentazione grafica della scala di collegamento al lastrico solare;
- Mancato inserimento in planimetria del lastrico solare;

Le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante:

1) Redazione di nuovo Tipo Mappale essendo variata la sagoma e la consistenza dell'edificio per effetto delle demolizioni;
2) Redazione di nuovi DOCFA e nuove planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica delle unità immobiliari nella configurazione del reale stato dei luoghi, previa rielaborazione di nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Il costo, tra spese tecniche ed oneri, si stima sommariamente in **€ 3.500,00.**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà** di un **edificio residenziale** con annesso cortile di pertinenza ubicato nel comune **San Cipriano di Aversa (CE)** alla via G. Garibaldi n. 25, costituito al piano terra da **1)** appartamento composto da soggiorno, cucina, bagno, un'ampia camera con camino, un disimpegno ed un corridoio con annesso ripostiglio e piccolo bagno posti nel cortile, il tutto originato dalla fusione di fatto di più unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al **Foglio 5 p.lla 5014 sub 2** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **Foglio 5 p.lla 5014 sub 3** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani e **Foglio 5 p.lla 5014 sub 4** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, **2)** un vano utilizzato quale autorimessa originato dall'unità immobiliare parzialmente demolita distinta in catasto fabbricati al **Foglio 5 p.lla 5014 sub 5** piano T Cat. A/4

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

classe 1 consistenza 3,5 vani, **3)** un locale ad uso deposito composto da vano di sgombero e piccolo ripostiglio, distinto in catasto fabbricati al **Foglio 5 p.lla 5014 sub 6** piano T Cat. A/4 classe 1 consistenza 2,5 vani, ed al primo piano da **4)** appartamento con copertura a lastrico solare praticabile composto da ingresso, ampio soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un locale lavanderia e corridoio di disimpegno, dotato di balcone corrente lungo i lati sui lati sud ed ovest, originato da una unità immobiliare parzialmente demolita distinta in catasto fabbricati al **Foglio 5 p.lla 5014 sub 9** piano 1° Cat. A/4 classe 2 consistenza 10 vani, **5)** un bilocale composto da un'ampia camera "open space" e bagno con antistante balcone e terrazzo coperto, realizzato in assenza di titolo abilitativo su un originario terrazzo di pertinenza dell'appartamento prima descritto e di cui se ne deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Nell'insieme l'edificio è confinante a nord con altro immobile distinto col mappale 452, a sud con altro immobile distinto col mappale 438, ad ovest con la via G. Garibaldi e ad est con altro immobile distinto col mappale 5155. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato sulle planimetrie relativamente a: **1)** appartamento al piano terra - relativamente alla unità immobiliare distinta col subalterno 2 per il minor spessore delle murature perimetrali, per la minore ampiezza in senso longitudinale dei vani, per la eliminazione di un tramezzo interno, per l'apertura di una porta di collegamento con l'attigua unità sub 3 e per la presenza di un pilastro interno non raffigurato in planimetria; relativamente alla unità immobiliare distinta col subalterno 3 per il minor spessore di un tratto di muratura, per la minore ampiezza in senso trasversale dei vani e per diversa distribuzione degli ambienti interni; relativamente alla unità immobiliare distinta col subalterno 4 per la minore ampiezza in senso trasversale dei vani e per la eliminazione dei tramezzi interni; **2)** locale autorimessa al piano terra – per eliminazione dei due vani fronte strada per effetto di demolizione, per la eliminazione di un tramezzo interno e per la diversa inclinazione del muro perimetrale a confine sud; **3)** locale deposito al piano terra – per la minore ampiezza in senso trasversale dei vani, per la eliminazione di alcuni tramezzi interni e per la diversa inclinazione del muro perimetrale a confine sud; **4)** appartamento al primo piano – per la eliminazione di due vani e mezzo fronte strada e di un tratto di balcone interno cortile per effetto di demolizione, per la parziale diversa distribuzione degli ambienti interni, per la chiusura nel residuo vano lato strada di una finestra prospettante sul cortile, per la eliminazione di un bagno e attiguo ripostiglio sul terrazzo a confine est, per la realizzazione di nuovo manufatto edilizio (bilocale) sul terrazzo di pertinenza, per la traslazione del terrazzo in senso trasversale per effetto della diversa inclinazione del muro a confine sud, per la maggiore ampiezza del terrazzo coperto a confine sud, per la mancata rappresentazione grafica in planimetria della scala di collegamento al lastrico solare e di quest'ultimo. Non si rinvengono titoli abilitativi che hanno assentito la realizzazione dell'edificio in quanto di epoca di costruzione antecedente al 1° settembre 1967, così come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima cui si rimanda, e tuttavia attese le difformità tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rappresentato sulle planimetrie catastali, queste a parere dell'Esperto Stimatore possono essere sanate mediante presentazione di

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

segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ex art. 36-bis DPR 380/2001 ad eccezione del bilocale realizzato sul terrazzo di pertinenza in assenza di titolo abilitativo non suscettibile di sanatoria per accertamento di conformità ex artt. 36 e 36-bis DPR 380/2001 e pertanto da demolire per il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 115.177,29.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Gli immobili staggiti sono pervenuti ai debitori esecutati mediante il seguente atto:

Atto di Compravendita per notaio Giovanni Lupoli del **28.02.2003**, rep./rac. 50020/13792, **trascritto** a Caserta il **05.03.2003** ai **nn. 6368/5002** di registro generale e particolare, registrato ad Aversa il 04.03.2003 al n. 326 serie 1T, col quale il coniugi [redacted] hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni gli immobili pignorati dai sigg. [redacted]. *(all. 5).*

Tale rogito costituisce il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Dalle documentazioni raccolte e consultate si segnala inoltre che:

⇒ Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato, i debitori esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

⇒ Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende gli immobili pignorati **non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità**;

⇒ Nell'arco temporale esaminato, sia i cespiti staggiti che l'originario terreno sul quale insiste **non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche**;

⇒ L'atto di acquisto del bene in capo agli esecutati **non contiene una riserva di usufrutto in favore dei danti causa o di terzi**;

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:
1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:
i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.
Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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.

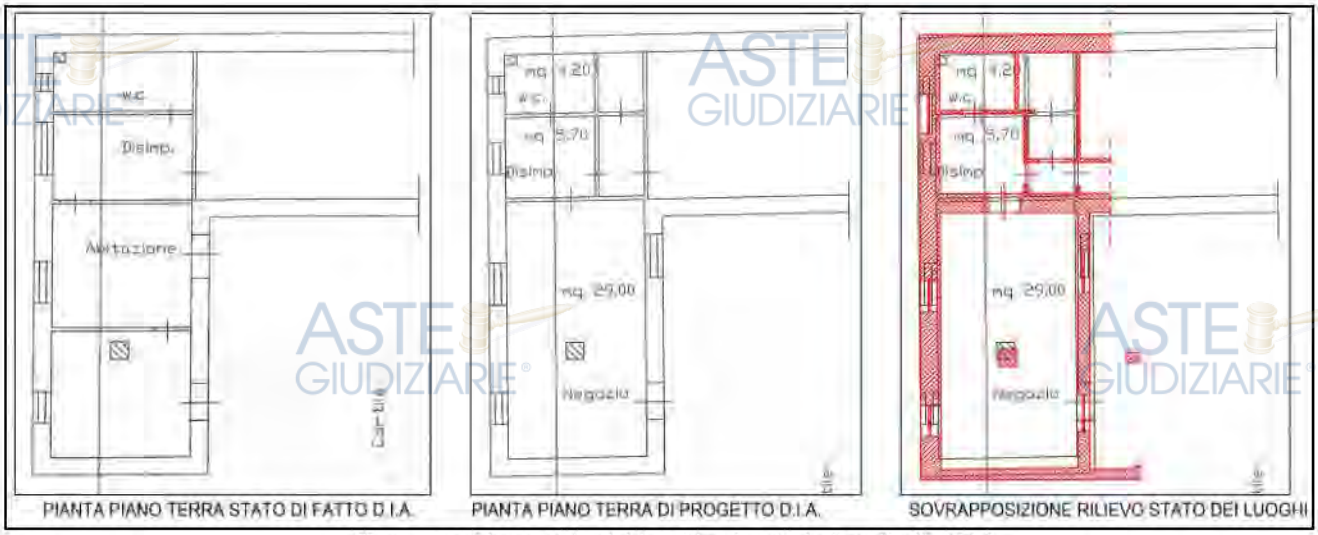
Per verificare la regolarità dei beni staggiti sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente esperto stimatore ha formalmente inoltrato all' Ufficio Tecnico del comune di San Cipriano di Aversa, a mezzo pec del 17.02.2025, richiesta di copia dei titoli abilitativi rilasciati che ne hanno legittimato l'edificazione segnalando che, dagli atti in proprio possesso, detta edificazione doveva essersi verificata in un periodo posteriore al 1958, anno in cui i precedenti proprietari ([redacted] acquistarono il terreno su cui successivamente fu realizzato l'edificio di che trattasi giusto atto di compravendita per notaio Gioacchino Conte del 25.09.1958.

Dalle ricerche effettuate dall' U.T.C. non risulta repertoriato alcun titolo edilizio intestato ai suddetti precedenti proprietari mentre, in riferimento agli attuali proprietari esecutati ([redacted]), risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) acquisita in data 02.09.2009 al n. 9222 di protocollo *(all. 6c)* ed una Segnalazione Certificata di Inizio Attività acquisita in data 21.10.2019 al n. 10645 di protocollo *(all. 6e)*.

Per quanto concerne la prima istanza (D.I.A. prot. 922/2009) questa ha ad oggetto un intervento per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a negozio, con opere interne, relativamente ai vani posti al piano terra che fronteggiano la via G. Garibaldi *(corrispondenti all'unità catastalmente distinta con identificativo p.lla 5014 sub 2 e parte dell'unità p.lla 5014 sub 3)*. Con nota prot. 11277 del 28.10.2009, notificata in data 04.11.2009, l'U.T.C. valutando "*... favorevolmente con condizione ...*" la pratica, invitava i richiedenti ad integrare la medesima mediante pagamento dei contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione nonché per diritti di segreteria per un importo totale di € 1.033,98 *(all. 6d)*. Non risulta però prodotta, agli atti della pratica edilizia, alcuna integrazione.

E' da evidenziare che allo stato attuale non traspare effettuato di fatto alcun cambio di destinazione d'uso e, per quanto può desumersi dalla sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi sulle piante rappresentate sui grafici della richiamata D.I.A., risultano essere state realizzate solo opere interne consistenti nella eliminazione del tramezzo di divisione dei primi due vani a sud e la modifica delle tramezzature interne (parzialmente conformi) ai due vani a nord, così come illustrato nella figura che segue.

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



Sovrapposizione stato dei luoghi sui grafici allegati alla D.I.A.

Tuttavia, stante la mancata integrazione dei versamenti in uno all'ineffettuato cambio di destinazione d'uso, possono agevolmente considerarsi inefficaci gli effetti della richiamata D.I.A. prot. 922/2009 e pertanto da valutarsi le modifiche delle opere interne quali interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo. Per quanto concerne invece la seconda istanza (S.C.I.A. prot. 10645/2019), agli atti dell'U.T.C. la pratica è repertoriata col n. 15/2019 e risulta prodotto il solo Modello Unificato totalmente mancante del nominativo e dell'asseverazione del progettista incaricato, dei grafici di progetto, della dichiarazione sulla titolarità, della data di inizio lavori e sulla regolarità urbanistica legittimante lo stato di fatto. In detto modello manca una precisa descrizione in ordine alla natura e tipologia dell'intervento edilizio essendo solamente segnata una spunta nel quadro "*C*" afferente la qualificazione dell'intervento come "manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera)". Nel quadro "*F*" del modello (regolarità urbanistica e precedenti edilizi) è indicato al punto "*f.(1-2) altro*" l'Ordinanza contingibile ed urgente n. 14 del 08.11.2011 (di cui si è dettagliatamente descritto nella presente perizia di stima in risposta al quesito n. 2). Premesso che la richiamata Ordinanza non può considerarsi affatto titolo abilitativo o documento legittimante lo stato dei luoghi è da presumersi, verosimilmente, che l'istante [redacted] abbia voluto ad essa far riferimento al fine di effettuare le opere di demolizione dei corpi di fabbrica che versavano in particolare stato di criticità statica allo scopo di rimuovere il potenziale pericolo di crollo suscettibile di nocumento per la pubblica e privata incolumità.

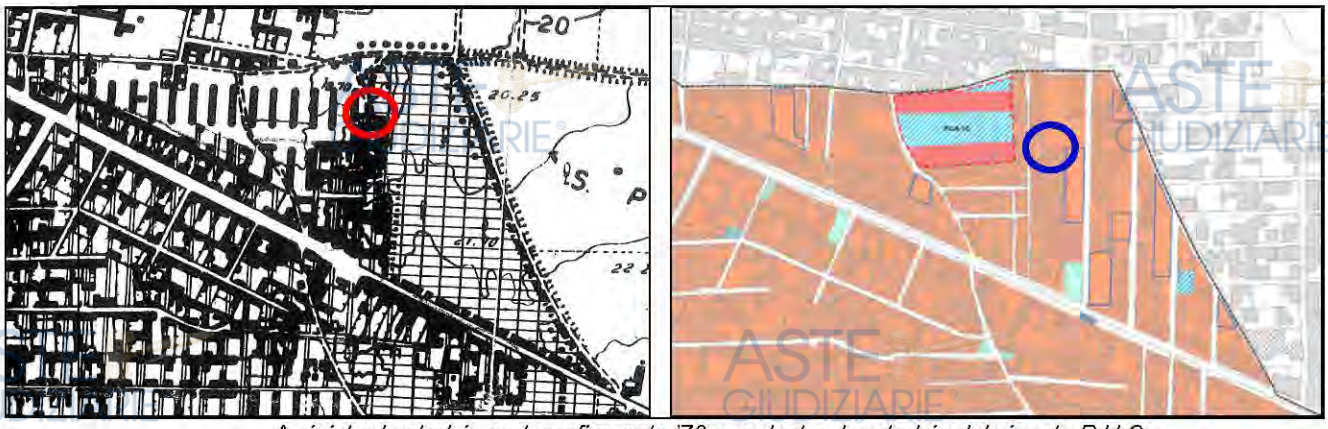
Alla luce di quanto sopra rappresentato, anche in questo caso sono da ritenersi inefficaci gli effetti della predetta S.C.I.A. poiché manchevole di atti, documenti e dichiarazioni essenziali.

In presenza di una dichiarazione inesatta o incompleta o non veritiera, infatti, non si perfeziona la fattispecie di cui all'art. 19 della Legge n. 241/90, cosicché ben può l'amministrazione accertare e dichiarare, in qualunque momento, l'inefficacia della SCIA, con atto normativamente qualificato quale annullamento in autotutela (cfr. art. 19, co. 4 cit., che rinvia all'art. 21-nonies l. 241/90). Pertanto, presupposto indefettibile perché una SCIA possa essere produttiva di effetti è la

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

completezza e la veridicità delle dichiarazioni contenute nell'autocertificazione. E' necessario dunque che sia veritiera la dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie di cui all'art. 23, co. 1 D.P.R. 380/01.

Ciò detto, non si ha dunque effettiva contezza sulla esistenza o meno di un titolo abilitativo che abbia assentito la realizzazione dell'edificio né, conseguenzialmente, quando questa sia cronologicamente avvenuta. Tuttavia, per quanto in precedenza richiamato, può solo desumersi che l'edificazione è sicuramente postuma all'anno 1958 e che da una analisi delle caratteristiche strutturali dei manufatti e della tipologia dei materiali utilizzati, questi, a parere dello scrivente, possono attendibilmente farsi risalire alla prima metà degli anni '60. In tal proposito giova quindi specificare che il comune di San Cipriano di Aversa si è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) nel 2020 essendo fino ad allora privo di strumentazione urbanistica e pertanto l'attività edilizia risultava regolata da quanto previsto dalla Legge 765/1967 (c.d. "Legge Ponte") [(6)], norma che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale. In precedenza infatti l'obbligo di licenza edilizia, ai sensi della L. 1150/1942, era richiesto solo per interventi a realizzarsi nei centri abitati o nei comuni dotati di regolamento edilizio. Tuttavia non si sono reperite documentazioni valide atte ad accertare in modo univoco che l'edificio sia stato realizzato anteriormente all'anno 1967 e che a tale data questo insistesse fuori dal centro abitato. L'unica documento che è stato possibile acquisire è un vecchio stralcio cartografico del territorio comunale fornito dall' U.T.C. del comune di San Cipriano di Aversa tratto dalla elaborazione di un Programma di Fabbricazione redatto nei primi anni '70, per altro mai effettivamente adottato e/o approvato dall'amministrazione comunale, rappresentativo dell'edificato risalente alla seconda metà degli anni '60. Premesso che tale documento non può ritenersi atto dimostrativo in quanto privo di una specifica validazione e/o certificazione, può tuttavia considerarsi quale elemento di indizio. Di seguito si riporta lo stralcio cartografico raffrontato con uno stralcio del vigente P.U.C. dell'area in cui sorge l'edificio in parola.



A sinistra lo stralcio cartografico ante '70 e, a destra. Lo stralcio dal vigente P.U.C.

(6) - norma successivamente rinovellata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

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

Il vecchio stralcio cartografico, dato anche il fattore di scala della rappresentazione, non è molto dettagliato anche perché all'epoca erano ancora da perfezionarsi gli attuali sistemi di rilievo aerofotogrammetrico. Tuttavia ben può evincersi, con discreta approssimazione, che almeno all'epoca del suddetto documento (seconda metà degli anni '60) il fabbricato possa farsi collimare con la parte terminale della porzione di edificato su di esso indicato con cerchiatura di colore rosso (corrispondente a quella di colore blu rappresentata sullo stralcio dal PUC) avendo preso a riferimento il lungo edificio posto al suo confine est (attuale centro commerciale "Borgo Antico"). Da tale raffigurazione può quindi confermarsi l'ipotesi che il fabbricato in parola era già preesistente nella seconda metà degli anni '60 e pertanto antecedente al 1967.

Può inoltre osservarsi che esso ricadeva nell'estrema area dell'edificato (molto probabilmente l'ultimo edificio) posto a poca distanza dal confine comunale con Casal di Principe, ovvero in una zona - quella compresa tra i due limitrofi comuni – pressoché inedificata o con rade case sparse. In tale contesto concorre infatti l'altro elemento da prendere in considerazione, ovvero, stabilire se l'edificio ricadesse o meno nel "centro abitato" (7).

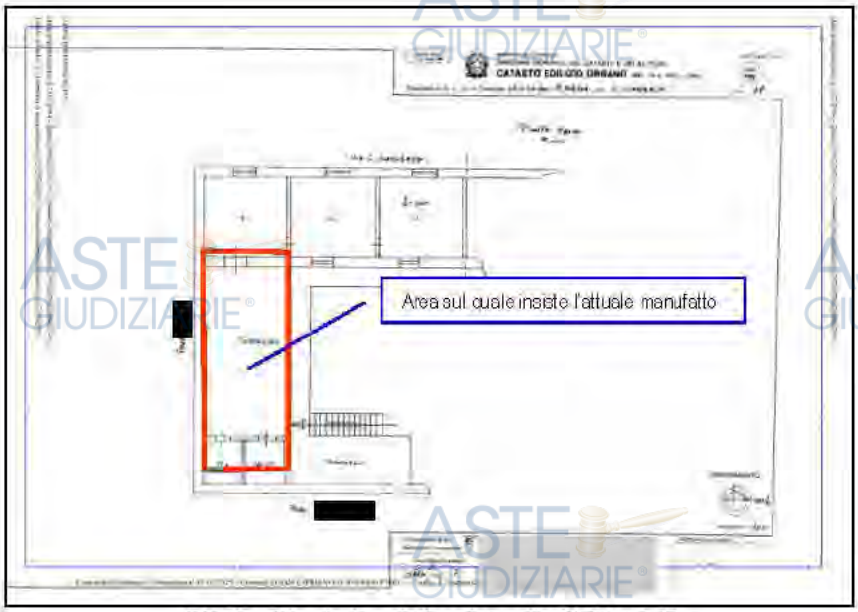
Non è dato sapere se in tale epoca il comune di San Cipriano di Aversa avesse provveduto a redigere ed approvare l'atto con la quale viene definita la perimetrazione del centro urbano, fatto sta che, sulla scorta della suddetta rappresentazione grafica, definire la collocazione dell'edificio dentro o fuori il centro abitato si presta a valutazioni di carattere soggettivo. In tale ottica lo scrivente esperto stimatore ritiene che detta collocazione possa classificarsi alquanto marginale non potendo stabilire se, con riferimento alla situazione dell'epoca, l'area e l'immediato contesto a confine potesse qualificarsi suscettibile di espansione vista la mancata adozione di uno strumento urbanistico.

In conclusione può agevolmente considerarsi che l'assenza di un titolo abilitativo che abbia assentito l'edificio che comprende le unità immobiliari pignorate è giustificato dall'essere stato questo realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 data di entrata in vigore della "Legge Ponte".

Stessa circostanza non può ascriversi al manufatto realizzato sul terrazzo al primo piano (bilocale) la cui esecuzione è da supporsi successiva all'anno 1994, data di costituzione in Catasto dell'unità immobiliare distinta con p.lla 5014 sub 7 (successivamente soppressa e fusa alla p.lla 5014 sub 8 a costituire l'attuale p.lla 5014 sub 9), dalla cui planimetria catastale, di seguito illustrata, è agevole riscontrare l'assenza di tale manufatto da ritenersi pertanto abusivo poiché edificato in assenza di titolo abilitativo.

(7) - La nozione di centro abitato, anche per quanto concerne le opere realizzate prima del 1967, va individuato nella situazione di fatto costituita dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, comunque suscettibile di espansione, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili.

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



Planimetria storica della u.i.u. p.lla 5014 sub 7

Alla luce di quanto previsto dal vigente PUC che classifica l'area in cui ricade l'edificio come "Zona B - di completamento" e sulla scorta dei parametri di intervento prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione, l'abuso non può essere sanato per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 *(c.d. doppia conformità)*, né ai sensi dell'art.36-bis DPR 380/2001 *(introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c.d. Decreto Salva Casa)* trattandosi di variazione essenziale caratterizzata da aumento di volume e superficie che determina aumento del carico urbanistico. Per esso ne va quindi prevista la demolizione per ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per la demolizione (rimozione pilastrini e orditura in legno della copertura, rimozione della parete di chiusura e del tramezzo interno, rimozione dei pannelli in lamiera della copertura ecc.) comprensivi anche degli oneri di caratterizzazione e smaltimento dei materiali di risulta nonché delle spese tecniche si stimano sommariamente in **€ 10.000,00**.

Non risulta emessa alcuna Ordinanza di demolizione per abusi edilizi come da certificazione rilasciata dall'UTC del comune di San Cipriano d'Aversa prot. n. 4738 del 24.03.2025 *(all. 6b)*.

Per quanto concerne infine la regolarizzazione delle variazioni effettuate in virtù delle demolizioni nonché della diversa distribuzione funzionale interna degli ambienti dei vari immobili, compresa la fusione dei locali al piano terra a formare un'unica unità residenziale (opere realizzate in assenza di titolo abilitativo), lo scrivente esperto stimatore è del parere che le stesse possono essere sanate mediante presentazione di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ex art. 36-bis DPR 380/2001 il cui costo, tra spese tecniche, diritti e contributi, si stima sommariamente in **€ 5.000,00**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da quanto si è accertato al momento degli accessi, l'appartamento al primo piano (p.lla 5014 sub 9) è abitato dai debitori esecutati col proprio nucleo familiare, che occupano altresì le restanti unità immobiliari pignorate.

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

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

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

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

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

b)verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

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

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

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con le ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente ausiliario. *(all. 4a-b-c-d-e-f-g-h).*

Di seguito si espongono le risultanze valevoli per ambedue i beni pignorati.

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) **Domande giudiziali** - Nessuno
2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura** - Nessuno
3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge** - Nessuna;
4) **Altri pesi o limitazioni d'uso** - Nessuno
5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo** – Non risultano imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo.

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

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Iscrizione nn. 6369/834 del 05.03.2003 – Ipoteca volontaria; *(all. 4i).*

Immobili
Comune di San Cipriano di Aversa,
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 9 cat. A/4

A favore -
Banca UCB S.p.a. con sede in Milano;
Contro -
[redacted]
Importo: € 61.974,00;
Ipoteca: € 92.961,00;

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

2) Iscrizione nn. 133/27 del 02.01.2007 – Ipoteca volontaria;
Immobili
Comune di San Cipriano di Aversa,
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 2 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 3 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 5 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 6 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 9 cat. A/4

A favore -
Barklays Bank PLC con sede in Milano;
Contro -
[redacted]
Importo: € 162.000,00;
Ipoteca: € 486.000,00;

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione nn. 35649/28685 del 23.09.2024 - Verbale di Pignoramento Immobili per atto giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 02.08.2024 rep. 7537.
Immobili:
Comune di San Cipriano di Aversa,
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 2 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 3 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 4 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 5 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 6 cat. A/4
- Foglio 5 p.lla 5014 sub 9 cat. A/4

A favore -
Cattleya Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano - per la quota di 1/1;
Contro -
[redacted]

Difformità urbanistico-edilizie - Si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito n. 6.

Difformità Catastali – Si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito n. 3.

ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che:

a) **Non risultano** emessi provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
b) Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sui beni pignorati;

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

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

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

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insistono i cespiti pignorati **non ricade** su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insistono i cespiti pignorati **non è gravata** da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

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

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

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

Per l'edificio che comprende le unità immobiliari pignorate non sussiste condominio.

QUESITO n.12 : procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Definizione del lotto di vendita.

Come già anticipato nella risposta al quesito n.1, si ritiene di addivenire alla formazione di un unico lotto di vendita per i seguenti motivi:

- Le unità immobiliari staggite formano parte integrante, nel loro insieme, di un unico organico edificio;
- Ben tre delle suddette unità immobiliari, poste al piano terra e distinte con autonomo identificativo catastale (p.lla 5014 subb 2-3-4), risultano di fatto fuse tra loro avendo subito delle trasformazioni in ordine alla distribuzione funzionale degli ambienti interni tali da formare una singola unità di tipo residenziale;
- Alcune unità immobiliari al piano terra e primo (p.lla 5014 subb 5-9) hanno subito delle variazioni che ne hanno ridimensionato la consistenza a seguito di demolizione di alcuni vani per effetto di eventi che ne pregiudicavano la stabilità strutturale;
- La suddivisione in distinti lotti di vendita renderebbe meno appetibile sul mercato immobiliare la loro potenziale alienabilità, con conseguente svalutazione dei beni;
- L'aggregazione in un lotto unico incrementa il valore strategico della vendita, in particolare alla luce della consolidata presenza e domanda per immobili del tipo 'terra-tetto' nel contesto immobiliare di riferimento;

E' opportuno evidenziare che per quanto concerne il manufatto edilizio abusivo realizzato sul terrazzo al primo piano (Bilocale) non si è ritenuto opportuno determinarne il valore mediante il criterio di stima del "Valore d'uso" poiché, nonostante non vi sia ordinanza di demolizione, è opinione dello scrivente esperto stimatore considerare detto manufatto, in scienza e coscienza, non

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

idoneo ad essere stabilmente occupato stante le precarie condizioni statiche del solaio di calpestio di cui si è descritto in precedenza. Per esso, pertanto, se ne considera il costo di demolizione che il potenziale acquirente dovrà sostenere che verrà quindi detratto dal valore di stima complessivo dell'immobile.

Determinazione della valutazione dei beni pignorati.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore. La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati a disposizione, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame, il modello più adatto da applicare è quello del confronto di mercato poiché si ritiene che per il caso specifico sia quello più idoneo a fornire risultati attendibili. Tuttavia, pur non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie similari tali da costituire un campione valido, si sono prese a riferimento alcune valutazioni tratte dalle agenzie immobiliari, da siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili pressoché similari e/o di epoca pressoché coeva, ubicati in aree pressoché prossime a quella in cui è ubicato l'edificio. Rilevati quindi gli immobili "comparabili" si è proceduto col determinarne il prezzo unitario (in €/mq) e, quindi, il valore medio. Nel campione si sono anche considerati i valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione "*Zona B4 – Centrale/Centro urbano*" riferiti al 2° semestre 2021 nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali e commerciali della zona ove ricadono i beni pignorati. *(all. 8a-8b)*.

Determinazione del valore normale zona OMI

Il valore normale degli immobili per le zone OMI è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{min} + (\text{Val OMI}_{max} - \text{Val OMI}_{min} \times K$$

dove

- Val OMI_{min} e Val OMI_{max}: *indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita*
- K: *rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula*:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

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

Nel nostro caso si ha:

Zona OMI B4 – abitazioni di tipo economico

- Val. min= 550 €/mq; Val. max= 800 €/mq;

Per unità al piano terra

K1 = 0,3 *(120<S< 150 mq)* K2 = 0,2 *(piano terra)*

K = (0,3 + 3 x 0,2) /4 = 0,23

Valore normale unitario = 550 + (800 - 550) x 0,23 = 607,50 €/mq

Per unità al primo piano

K1 = 0,0 *(per S > 150 mq)* K2 = 0,4 *(piano primo)*

K = (0,0 + 3 x 0,4) /4 = 0,30

Valore normale unitario = 550 + (800 - 550) x 0,30 = 625,00 €/mq

Rilevamento dati immobili comparabili

COMPARABILI RILEVATI					
Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
[redacted]	Terratetto con accessori e cortile	165	200.000	1.212,12	[redacted]
	Terratetto con accessori e cortile	500	285.000	570,00	[redacted]
	Terratetto unifamiliare con cortile	320	245.000	765,63	[redacted]
	Appartamento con deposito e terrazzo	160	170.000	1.062,50	[redacted]
	Terratetto con accessori e cortile	350	170.000	485,71	[redacted]
	VALORE MEDIO DEI COMPARABILI			819,19 €/mq	

MEDIA DA BANCHE DATI – PER UNITA' AL PIANO TERRA			
Ubicazione	Tipologia	P. U. €/mq	Fonte
ZONA OMI B4	Valore normale unitario	607,50	Agenzia delle Entrate
Borsino Immobiliare	Valore medio in 1^ fascia	680,00	www.borsinoimmobiliare.it
	VALORE MEDIO	643,75 €/mq	

MEDIA DA BANCHE DATI – PER UNITA' AL PIANO PRIMO			
Ubicazione	Tipologia	P. U. €/mq	Fonte
ZONA OMI B4	Valore normale unitario	625,00	Agenzia delle Entrate
Borsino Immobiliare	Valore medio in 1^ fascia	680,00	www.borsinoimmobiliare.it
	VALORE MEDIO	652,50 €/mq	

Mediando tali valore in funzione della collocazione al piano delle unità si ha:

Valore medio di mercato unità al piano terra = €/mq (819,19+643,75)/2 = €/mq 731,47;

Valore medio di mercato unità al piano primo = €/mq (819,19+652,50)/2 = €/mq 735,85;

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

I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare *(sito www.immobiliare.it)* riporta che per il comune di San Cipriano di Aversa a Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 683 al metro quadro, con un aumento del 40,53% rispetto a Aprile 2024 (486 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Cipriano d'Aversa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 935 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 459 al metro quadro.

Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario determinato viene perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo le seguenti tabelle.

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE - PIANO TERRA					
PIANO SENZA ASCENSORE			**TAGLIO (escluso aree scoperte)**		
Terra		0,80	> 100 mq con 1 bagno		0,90
ORIENTAMENTO			**BALCONI**		
Sud/Est , Est, Sud		1,00	Con terrazzo o altri accessori		1,10
ESPOSIZIONE			**DISTRIBUZIONE**		
Su più lati		1,05	Scadente		0,95
AFFACCIO			**LUMINOSITA'**		
Su strada		1,00	Poco Luminoso		0,95
TRASPORTI			**VETUSTA**		
Nella media della zona		1,00	>40 anni		0,80
TRAFFICO			**PARCHEGGIO**		
Via silenziosa		1,05	Più difficile		0,90
			ZONA		
			Nella media		1,00
			TOTALE		**0,57**

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE - PIANO PRIMO					
PIANO SENZA ASCENSORE			**TAGLIO (escluso aree scoperte)**		
1° Piano		0,90	> 100 mq con 2 bagni		1,05
ORIENTAMENTO			**BALCONI**		
Sud/Est , Est, Sud		1,00	Con 1 balcone/passetto esterno		1,00
ESPOSIZIONE			**DISTRIBUZIONE**		
Su più lati		1,05	Mediocre		0,97
AFFACCIO			**LUMINOSITA'**		
Su strada		1,00	Poco Luminoso		0,95
TRASPORTI			**VETUSTA**		
Nella media della zona		1,00	>40 anni		0,80
TRAFFICO			**PARCHEGGIO**		
Via silenziosa		1,05	Più difficile		0,90
			ZONA		
			Nella media		1,00
			TOTALE		**0,69**

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a:

A) Per l'unità residenziale piano terra

P.U. = 731,47 €/mq x 0,57 = **€/mq 416,94**

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

B) Per l'unità residenziale al primo piano

P.U. = 735,85 €/mq x 0,69 = **€/mq 507,74**

Poiché non sono presenti sul mercato immobiliare offerte relative ad immobili ad uso deposito e garage, sulla scorta di informazioni tratte sul posto si ritiene di applicare, viste le precarie condizioni anche strutturali in cui versano, un correttivo percentile al valore unitario residenziale al piano terra pari al 60% per la prima tipologia e pari al 40% per la seconda e pertanto:

C) Per l'unità ad uso deposito

P.U. = 416,94 €/mq x 0,60 = **€/mq 250,16**

D) Per l'unità ad uso autorimessa

P.U. = 416,94 €/mq x 0,40 = **€/mq 166,78**

Il valore delle unità immobiliari, nel complesso, sarà quindi dato dal prodotto dei suddetti prezzi unitari per le corrispondenti superfici commerciali precedentemente determinate :

VALORE COMPLESSIVO DELL'EDIFICIO			
IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE	P.U.	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	137,02 mq	416,94 €/mq	€ 57.129,12
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	152,96 mq	507,74 €/mq	€ 77.663,91
DEPOSITO AL PIANO TERRA	38,04 mq	250,16 €/mq	€ 9.516,09
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA	25,31 mq	166,78 €/mq	€ 4.221,20
		TOTALE	€ 148.530,32

RIEPILOGO CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal valore sopra determinato decurtato dell'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 10%) e dei costi di regolarizzazione per demolizioni, difformità catastali ed urbanistico-edilizie.

LOTTO UNICO	
Valore di stima complessivo dell'edificio	€ 148.530,32
Detrazione per coso di demolizione	€ 10.000,00
Detrazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie	€ 5.000,00
Detrazione per regolarizzazioni catastali	€ 3.500,00
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 14.853,03
VALORE DELL'INTERO	€ 115.177,29

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

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

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

Si omette di rispondere al quesito in quanto il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise di proprietà.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Alla data dell'acquisto degli immobili pignorati (28.02.2003) i debitori esecutati sigg. [redacted] risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di stato civile del comune di [redacted] *(all. 7c)* risulta che i predetti coniugi hanno contratto matrimonio in [redacted] in data [redacted]; in calce al certificato è annotato che: "*Con provvedimento del Tribunale di* [redacted] *n.* [redacted] *in data* [redacted] *è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto*".

CONCLUSIONI :

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II di Ceserta-SMCV, l'Ufficio tecnico, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di stato civile del comune di San Cipriano di Aversa nonché di varie agenzie immobiliari e operatori locali del settore.

Successivamente, sulla base delle documentazioni acquisite si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

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

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e ponendosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Seguono allegati.

L' Esperto Stimatore
dr. arch. Gaetano Capitelli
(firmato digitalmente)

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

ALLEGATI

1) RILIEVO PLANIMETRICO
   a. Rilievo planimetrico piano terra;
   b. Rilievo planimetrico piano primo;
   c. Rilievo planimetrico piano copertura;
2) RILIEVO FOTOGRAFICO
3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
   a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 5 del comune di San Cipriano di Aversa;
   b. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 2;
   c. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 2;
   d. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 3;
   e. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 3;
   f. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 4;
   g. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 4;
   h. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 5;
   i. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 5;
   j. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 6;
   k. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 6;
   l. Catasto Fabbricati: visura storica F. 5 p.lla 5014 sub 9;
   m. Planimetria Catastale p.lla 5014 sub 9;
   n. Catasto Terreni: visura storica F. 5 p.lla 5014;
   o. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 2;
   p. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 3;
   q. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 4;
   r. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 5;
   s. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 6;
   t. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 5014 sub 9;
4) ISPEZIONI E NOTE IPOTECARIE:
   a. Ispezione ipotecaria per soggetto: [redacted];
   b. Ispezione ipotecaria per soggetto: [redacted];
   c. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 2;
   d. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 3;
   e. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 4;
   f. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 5;
   g. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 6;

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

h. Ispezione ipotecaria per immobile: F. 5 p.lla 5014 sub 9;

i. Nota di iscrizione ipoteca n. 6369/834 del 05.03.2003;

5) TITOLO DI PROVENIENZA: Copia atto di compravendita per notaio Lupoli del 28.02.2003;

6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

a. Copia Ordinanza Sindacale n. 14 del 07.11.2011;

b. Attestazione UTC San Cipriano di Aversa prot. 4738 del 24.03.2025;

c. Copia D.I.A. prot. 9222 del 02.09.2009;

d. Copia nota UTC di richiesta integrazioni D.I.A.;

e. Copia S.C.I.A. prot. 10645 del 21.10.2019;

f. Sovrapposizione tra rilevo stato dei luoghi e grafici D.I.A. 922/2009;

7) DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA E STATO CIVILE:

a. Certificato di residenza di [redacted]

b. Certificato di residenza di [redacted]

c. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

8) BANCHE DATI IMMOBILIARI CONSULTATE:

a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI;

b. Banca dati quotazioni del Borsino Immobiliare;

9) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA;

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