

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 635/2019 + R.G. N. 359/2020

Promossa da:

CI

Udienza del 28/09/2021

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 06/08/2021

L'Esperto Stimatore
Arch. Federica Ruocco



Via
Tel/fax:
e-mail:
p.e.c.

- mobile:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli
Matera civile n°

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

Premessa

Con provvedimento del **30/04/2021**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°**635/2019**, promossa da . c/ , avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà dell'immobile sito in **Caivano (Na)**, alla **Via Vincenzo Visone snc**, piani **T, 1, 2, S1**, contraddistinto al N.C.E.U. di Caivano al foglio **31**, particella **1622**, sub **1**, cat. "in corso di costruzione".

Contestualmente, veniva nominato il Notaio , quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **05/05/2021**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **13/05/2021** la presente procedura veniva riunita alla procedura R.G. n.**359/2020**, promossa dal medesimo creditore verso il medesimo debitore, per lo stesso immobile, per la corretta quota di proprietà (1/1) del bene in questione (erroneamente indicata nella misura di 1/2 nella procedura n.635/19).

In data **28/05/2021**, il Notaio , a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno **17/06/2021**, alle ore **10,00**, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **17/06/2021**, la sottoscritta, unitamente al Custode ed alla propria collaboratrice tecnica, si recava presso l'indirizzo indicato negli atti della procedura, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi riportati agli atti della procedura. Sui luoghi era presente il debitore che permetteva l'accesso al cespite ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali, il proprio legale, l'Avv. , il Sig. per la parte creditrice, nonché il proprio legale, l'Avv. *Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso*.

Durante il sopralluogo, l'esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico del bene pignorato, riscontrando difformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico del **30/07/2015** (mappale del **26/06/2015**), preventivamente acquisito dall'Esperto, presso l'Agenzia delle Entrate di Caivano - Servizi Catastali (*Cfr. All. n.5 - Dati catastali*).

In data **18/05/2021**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caivano e del Comune di Sessa Aurunca, copia del certificato di residenza storico del debitore, accertando che lo stesso non risulta e non è mai risultato

residente presso l'immobile pignorato. Nella stessa data l'Esperto acquisiva anche copia dell'estratto di matrimonio della stesso (Cfr. All. n.3 - *Certificati esecutato*).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; il Comune di Caivano - Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico; il Comune di Sessa Aurunca; l'Archivio Notarile di Napoli; il Tribunale di Napoli; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Caivano), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.quotazionimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **06/08/2021** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i bene oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i bene componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	23
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	24
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: Verificare se i bene pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	32
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei bene.....	33
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobile pignorati per la sola quota.....	38
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.....	38

Come indicato nei moduli di controllo depositati dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 30/05/2021 e 05/07/2021 (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita della procedura R.G.E. n.635/2019, con riguardo agli immobile oggetto di esecuzione, sito in Caivano (Na), alla Via Vincenzo Visone snc ed identificato al N.C.E.U. di Caivano, al fg. 31, part. 1622, sub 1, cat. in corso di costruz., cl. -, cons. -, rend. € - , si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott. _____, Notaio in Frattaminore (Na), redatta in data 21/01/2020 e depositata in data 26/02/2020, contenente: le generalità anagrafiche della debitore (Sig. _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____), l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato, la quota pignorata (pari a 1/1 della proprietà), il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione. Detta certificazione risale sino all'atto di compravendita del Notaio _____ di Afragola del 18/06/1981, rep. n.818, racc. n.346, trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2, il 25/06/1981, ai nn. 16032/13900 (All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*) che si configura, pertanto, come atto *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo.

Dall'analisi della suddetta documentazione, risulta garantita la continuità delle trascrizioni, tuttavia la stessa non risultava completa, in quanto:

- 1) indica erroneamente che il debitore risulta essere in comunione dei beni con il coniuge, in luogo della corretta separazione dei beni;
- 2) indica erroneamente la sezione "VIII" del Tribunale di Napoli in luogo della corretta "V", in riferimento all'atto in favore del debitore;
- 3) indica il creditore ipotecario _____ che non risultava avvisato;
- 4) non indica i nominativi sui quali sono state eseguite le dovute ispezioni ipocatastali, né il periodo esaminato, né la Conservatoria consultata;

Si evidenzia che le suddette criticità risultano superate da quanto depositato agli atti della procedura R.G.E. n.359/2020, nella quale viene indicato il corretto regime patrimoniale del debitore, indicato il periodo esaminato ed avvisato il creditore ipotecario.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre:

- presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):
 - l'elenco delle formalità del sub 1 pignorato
 - l'elenco delle formalità dell'ex sub 2 (precedente identificativo)
- presso la parte creditrice (All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*):
 - il decreto di trasferimento del 20/11/2007 rep. n.1001364 emesso dal Tribunale di Napoli – V Sez. Civ., trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 17/12/2007, ai nn 81364/43248;

• presso l'Archivio Notarile di Napoli:

- l'atto ultraventennale citato in certificazione (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile indica i dati catastali attuali e quelli storici (alla stessa, difatti, risulta allegata la visura catastale storica dei bene); tuttavia, la scrivente, al fine di espletare con completezza il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Caivano

- Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n.5 - *Dati Catastali*):

- la visura catastale storica del cespite sub 1, risalente fino al 29/01/1991, data alla quale il bene era identificato come ex sub 2 part 1116 ed epoca di variazione di classamento di bene da parte dell'Ufficio del Catasto; si evidenzia che la planimetria catastale del cespite sub 1 non risulta depositata agli atti del catasto, in quanto denunciato come "in corso di costruzione"; né si rinviene la planimetria precedente relativa all'ex sub 2 part 1116, né la scheda originaria prot. n. 1059 del 1980 del preesistente capannone ma unicamente la scheda n.1061 del 1980 di un ulteriore preesistente capannone di cui meglio in seguito;
- l'estratto di mappa catastale terreni, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al N.C.T. di Caivano con fg 31 part. 1622;
- la visura catastale storica della part. 1622 fg 31, che risulta essere un "ente urbano", dal 30/07/2015, a seguito della presentazione del mappale prot. n. NA028208, con il quale sono state variate le ex particelle 1530, 1620, 1621, di cui meglio in seguito.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato, in allegato alla certificazione notarile della procedura 635/2019, tuttavia, la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caivano. Dallo stesso si evince che il debitore Sig. _____ ha contratto matrimonio il 25/07/1985 con la Sig.ra _____, scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni. Successivamente, con atto del Notaio _____

del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, del 29/03/2006, rep. n.13862 racc. n.4558 (data anteriore l'acquisizione del bene, avvenuto con decreto di trasferimento del 20/11/2007 del Tribunale di Napoli), gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Cfr. All. n.3 - *Certificati esecutato e quesito n.14*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un 'abitazione unifamiliare in costruzione, sita alla Via Vincenzo Visone snc, Caivano (Na), costituita da n.4 livelli: piano terra, primo piano, secondo piano e piano seminterrato, identificata al N.C.E.U. di Caivano al fg. 31, part. 1622, sub 1 (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Lo stesso risulta di proprietà, per la quota di 1/1, del debitore esecutato, Sig. nato a _____ il _____, per Decreto di Trasferimento del 20/11/2007 rep. n.1001364 emesso dal Tribunale di Napoli – V Sez. Civ., trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 17/12/2007, ai nn 81364/43248 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*). Per completezza, si evidenzia che la sezione civile riportata nella certificazione notarile e nella visura catastale storica del bene, risulta errata, difatti, nei suddetti documenti viene indicata la sezione "VIII" in luogo della corretta "V".

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato** dei bene, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota pari ad **1/1 della proprietà**) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini** dei bene, lo stesso confina: a Nord part. 1116 e part. 1619 di proprietà aliena; a Sud con la Via Visone; ad Est con part. 1173, 1484, 1604 di proprietà aliena; a Ovest con part 1146 di proprietà aliena (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico* e All. n.5 - *Dati catastali*);

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

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

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico del bene pignorato nonché dello stato di fatto in cui si presenta all'attualità, si ritiene che lo stesso risulti **vendibile in un unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due grafici estratta dal sito Geolive dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):

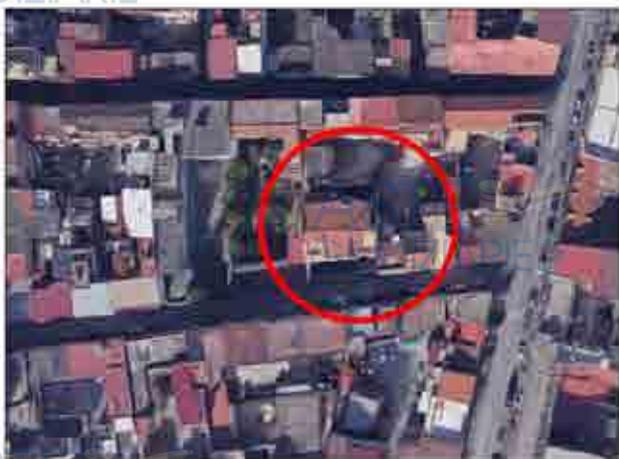


Figura n.1: Ortofoto



Figura n.2: Mappa SOGEI



Figura n.3: Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **1622** del fg **31** del N.C.T. di Caivano. Tale particella risulta, dunque, un "ente urbano" dal **30/06/2015, data di correzione degli identificativi catastali del bene** da "part 1116 sub 2" a "part 1622 sub 1" (mappale presentato in data 26/06/2015 con n.282087.2/2015, a seguito di quanto evidenziato nel Decreto di Trasferimento in favore dell'esecutato).

Detta particella, come riportato in visura, deriva dalla fusione della ex part **1530** (ex giardino di 306 mq) e delle ex particelle **1620** (18 mq) e **1621** (88 mq), oggi soppresse (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*); con buona probabilità queste due ultime particelle sono derivate dal frazionamento delle ex particelle 1116 e 1482 (presumibili preesistenti capannoni) mentre la particella 1530 è derivata dal frazionamento della ex particella 1116 (originaria), avvenuto nell'anno 1980, del quale si riporta uno stralcio rinvenuto in allegato all'atto ultraventennale del Notaio (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*) e da cui si evince la conformazione del lotto interessato alla suddetta data, all'epoca costituito anche dalla ex part 1483 (accesso di 6 mq ad una preesistente grotta menzionata nell'atto) e delle ex particelle 1482 e 1116, menzionate nel suddetto atto.

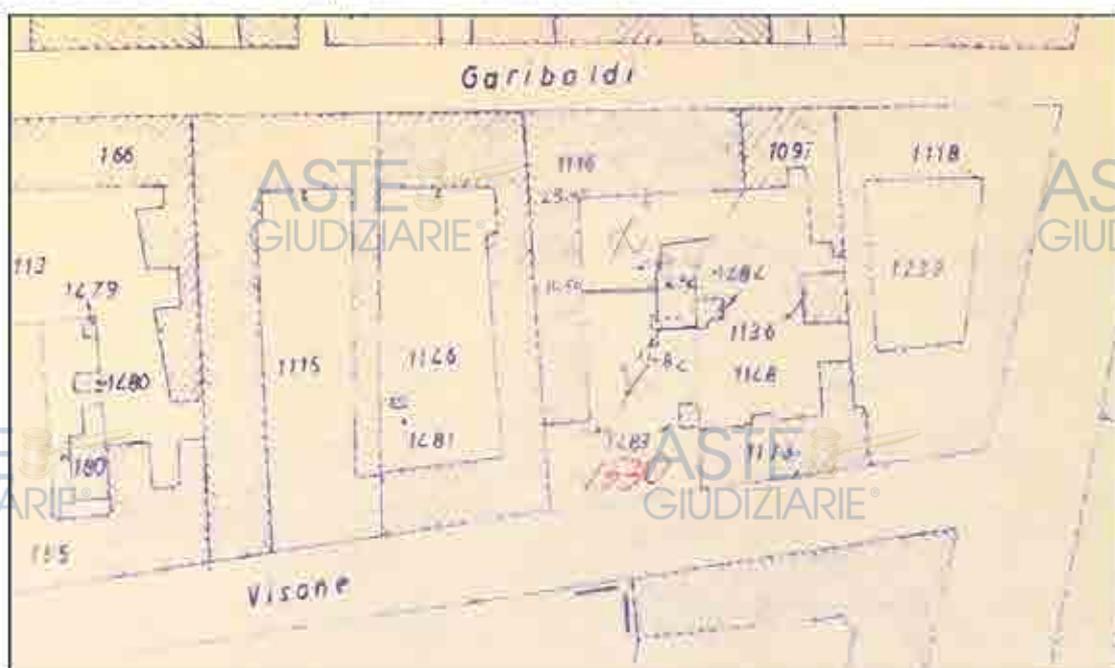


Figura n.4: Stralcio frazionamento del 1980

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad **abitazione unifamiliare su 4 livelli** (piano seminterrato, piano terra, primo e secondo/mansarda) "**in corso di costruzione**", ubicata in **Caivano (Na)**, alla **Via Vincenzo Visone s.n.c.**



Figura n.5: Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Figura n.6: Immobile oggetto di perizia

Lo stesso difatti (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9.2 - *Documentazione fotografica*):

- risulta oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati e, dunque, privo di utenze, di rifiniture, dei parapetti dei balconi, di igienici, di alcuni infissi, di porzioni di pavimentazione, ecc. e, dunque, non risulta abitabile;
- presenta una struttura in c.a.;
- presenta la distribuzione interna degli ambienti ed, in particolare:
 - al piano terra sono presenti n. 4 ambienti di grandi dimensioni (ambienti nn.1-4), di cui uno a doppia altezza (ambiente n.3), destinati come da progetto presentato nel 2008 e di cui meglio in seguito (Cfr. quesito n.6) a: soggiorno, sala pranzo e cucina, un ripostiglio (rip. n.1), un corridoio/disimpegno (corr./dis. n.1) ed un locale wc (wc n.1), per un totale di **206,55 mq** calpestabili interni; l'altezza interna al piano terra varia da 3,30 m negli ambienti n.1 e n.2, a 4.43 m nell'ambiente n.3, a 3,00 m nell'ambiente n.4;
 - al primo piano sono presenti n. 4 ambienti (ambienti nn.5-8), destinati da progetto a: n.1 studio e n.3 camere da letto, n. 3 locali wc (wc n.2, n.3, n.4) e n.3 disimpegni (dis. n.2, dis. n.3 e dis. n.4), per un totale di **165,30 mq** calpestabili interni; inoltre l'ambiente n. 5 presenta un balcone di 5.80 m (balcone n.1), gli ambienti n.6 e n.7 presentano un balcone prospiciente la Via Visone di 11.45 mq (balcone n.2) e l'ambiente n. 8 presenta un balcone di 17.70 mq (balcone n.3); l'altezza interna piano primo è 3,00 m;
 - al secondo piano/mansarda sono presenti n. 3 ambienti (ambienti nn.9-11), destinati da progetto a: n.2 camere da letto ed uno spogliatoio, un corridoio disimpegno (corr./dis. n.5), n. 1 bagno (wc n. 5) ed un ripostiglio (rip. n.2), per un totale di **134,15 mq** calpestabili; sono presenti, altresì, due terrazzi rispettivamente di 30.40 mq e 22.60 mq; l'altezza interna varia da un minimo di 2,60 m ad un massimo di 3,72 m; nell'ambiente n. 9 l'altezza massima è 3,56 m;
 - al piano seminterrato, al quale si accede sia da rampa carrabile esterna sia dall'interno della costruzione, presenta un corridoio disimpegno (corr./dis. n.6), un ripostiglio (rip. n.3) e n. 3 ambienti (ambienti n. 12, n.13, n.14) di cui, come da progetto, uno destinato ad autorimessa, uno a deposito ed uno a lavanderia, per un totale di **232,95 mq** di superficie calpestabile interna; è presente, altresì, un ambiente non ispezionato al momento dell'accesso, presumibilmente di circa 15 mq, che funge da camera d'aria per l'ambiente n.14; l'altezza interna varia nell'autorimessa da un minimo di 2,00 m, a 2,45 m nella parte posteriore ad un massimo di 2,83 m in prossimità dell'ingresso carrabile; nella zona lavanderia l'altezza è 2,78 m;
- presenta infissi in pvc bianco, completi di tapparelle con predisposizione elettrica ai piani terra, 1° e 2° (non funzionanti al momento dell'accesso per mancanza di corrente); una scala interna che collega i quattro livelli, priva del parapetto e degli infissi delle bucaure ivi presenti, nonché un vano per l'alloggiamento dell'ascensore;
- presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile direttamente dalla sopracitata via, al momento dell'accesso, privi di cancelli e chiusi con pannelli di legno e ferro e catenacci, nonché privi di numeri civici;

- presenta, altresì, due spazi esterni di pertinenza, da progetto destinati ad aree pavimentate e giardini, uno anteriore accessibile dalla Via Visone di circa 72,78 mq ed uno posteriore, accessibile dagli ambienti al piano terra, di circa 84,83 mq, non ispezionabile al momento dell'accesso;
- risulta **libero** da cose e persone;
- nel complesso versa in **uno stato di conservazione "scarso" per lo stato di incompletezza in cui versa e la mancanza di manutenzione nel tempo, nonché per le evidenti e diffuse macchie di infiltrazioni presenti soprattutto nella parete Est del piano terra (ambiente n.3) e nel piano seminterrato**; in quest'ultimo livello, in particolare, si evidenzia che la mancanza di serramenti in prossimità dei lucernari esistenti nel solaio tra il piano seminterrato ed il piano terra, consente l'infiltrazione di acqua in occasione di piogge e temporali; si rinviene, pertanto, la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione (Cfr. quesito n.12);
- ricade, nell'ambito della zonizzazione del P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Caivano, adottato con Delibera di Commissario ad acta n. 22 del 04/05/1995, successiva di chiarimenti n. 23 del 27/08/1995, nella zona: **"A3 - Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato"**, normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- non ricade in zona sottoposta a vincoli.

Si riportano di seguito le planimetrie del bene in questione, redatte a seguito del rilievo eseguito in sede di accesso e ed alcune fotografie degli ambienti principali:

PIANO TERRA:

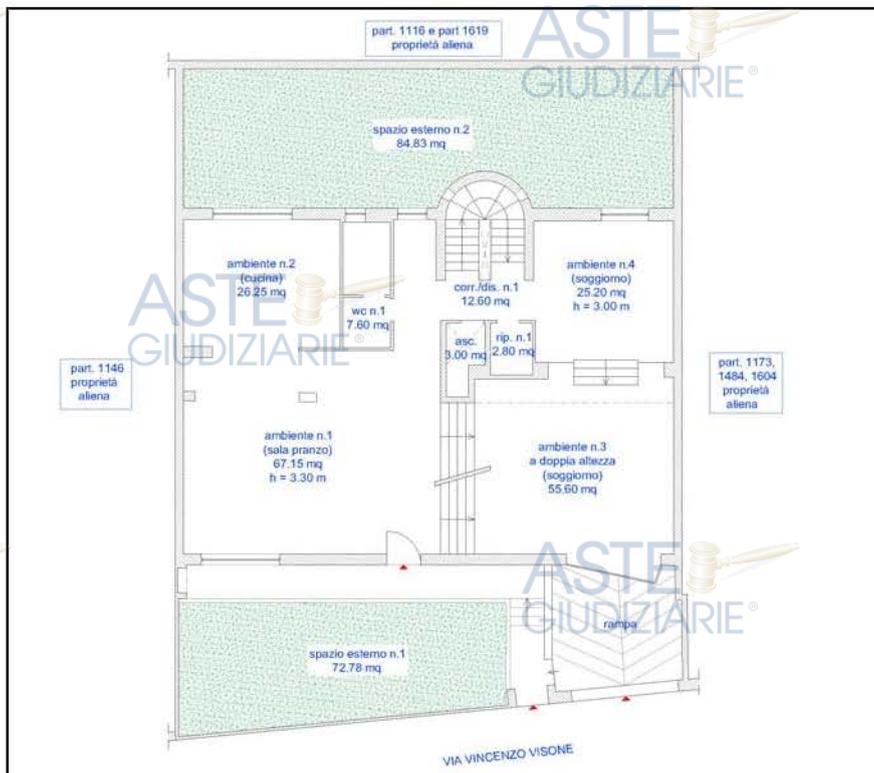
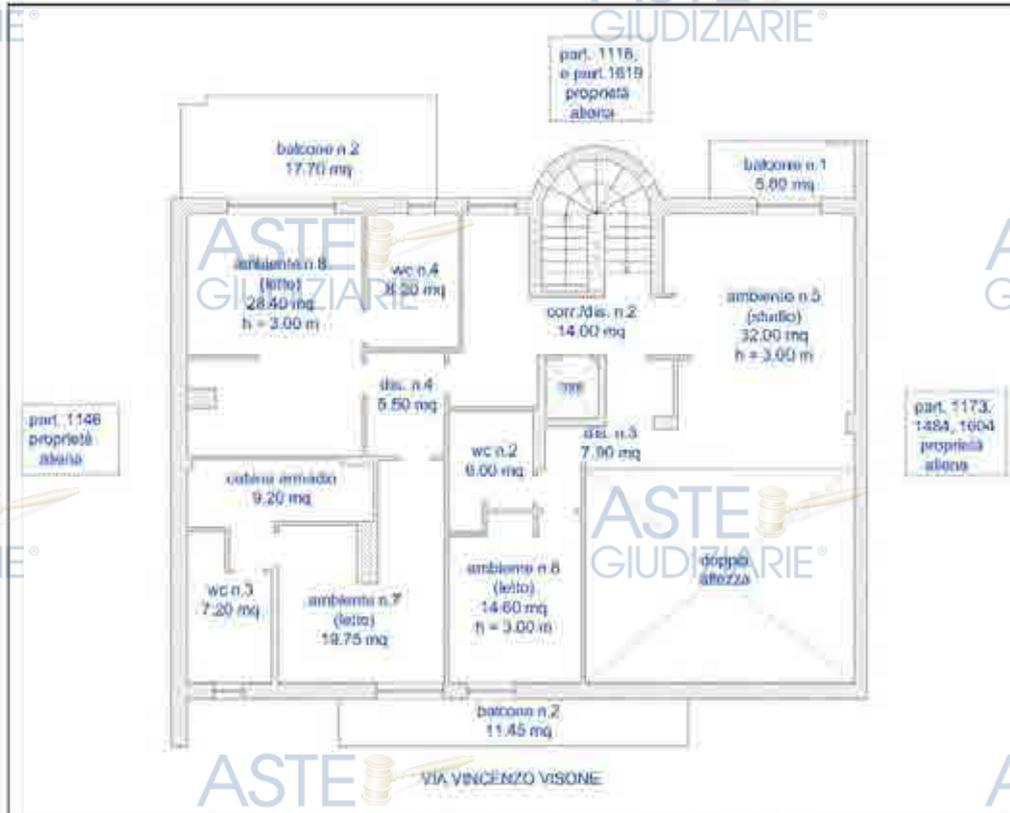


Figura n.7: Planimetria piano terra - 17/06/2021



Figure nn. 8 - 17: Ambienti piano terra



ASTE GIUDIZIARIE® **Figura n. 18: Planimetria 1° piano - 17/06/2021**





Figure nn. 19 - 25: Ambienti 1° piano

SECONDO PIANO

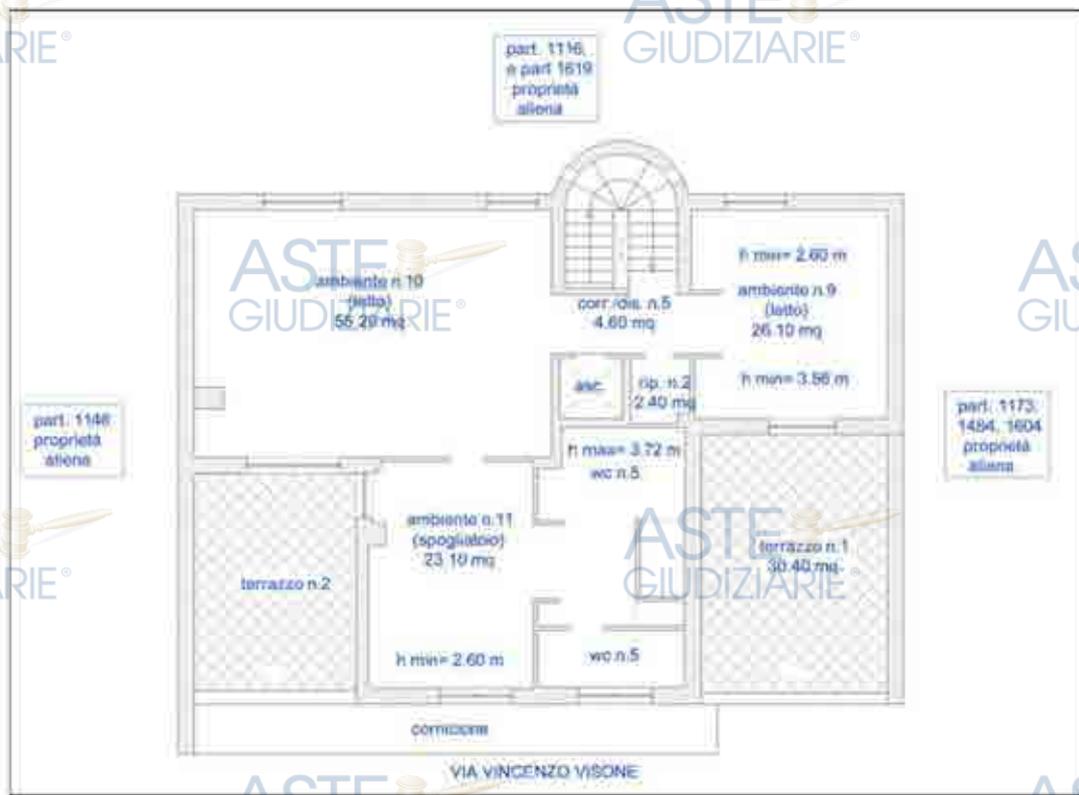


Figura n.26: Planimetria 2° piano - 17/06/2021





Figure nn. 27 -35: Ambienti 2° piano



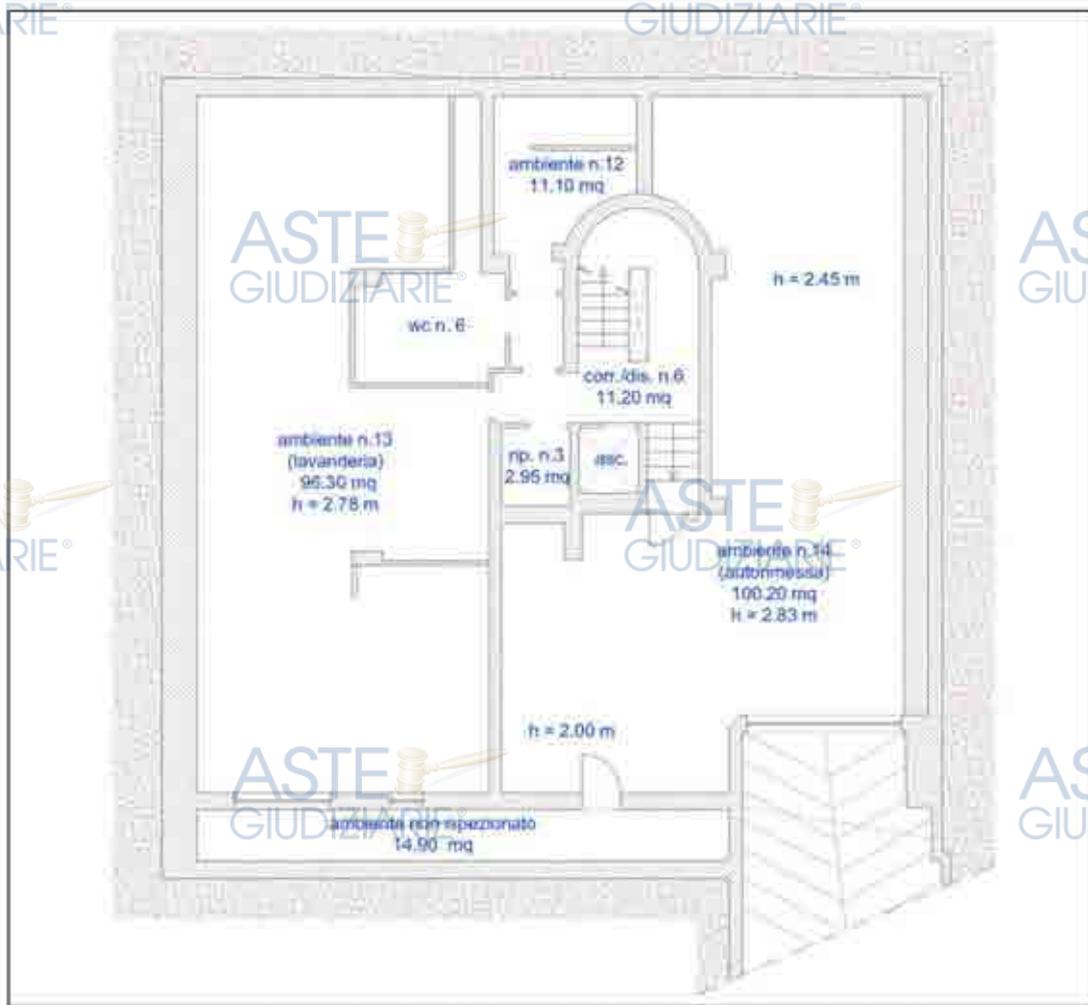


Figura n.36: Planimetria piano seminterrato - 17/06/2021





Figure nn. 37 - 45: Ambienti piano seminterrato

Per quanto riguarda il **confronto con la planimetria catastale** si rappresenta che per un immobile accatastato come "*in corso di costruzione*" **non è previsto il deposito di planimetria**, e quindi neanche l'indicazione del classamento, della consistenza, della superficie e della rendita in visura; tuttavia, risulta depositato un **elaborato catastale** in data **30/07/2015**, al quale non risulta conforme, ovviamente, lo stato dei luoghi, per la realizzazione della divisione interna nei vari piani, in quanto in un elaborato planimetrico viene riportato unicamente il profilo esterno di un immobile. Si riporta di seguito un confronto tra lo stato dei luoghi ed il suddetto elaborato (Cfr. [quesito n.3](#)):

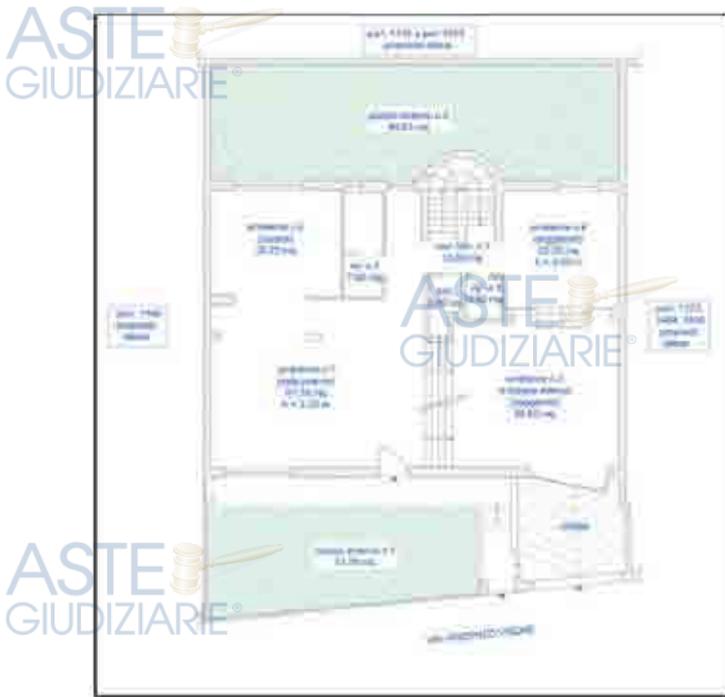


Figura n.46: Planimetria stato dei luoghi PT del 17/06/2021

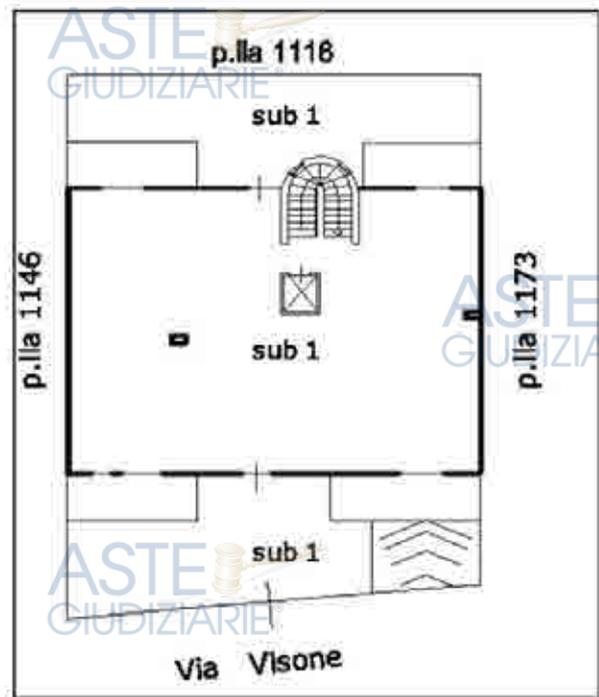


Figura n.47: Elaborato planimetrico PT del 30/07/2015



Figura n.48: Planimetria stato dei luoghi 1°P del 17/06/2021



Figura n.49: Elaborato planimetrico 1°P del 30/07/2015

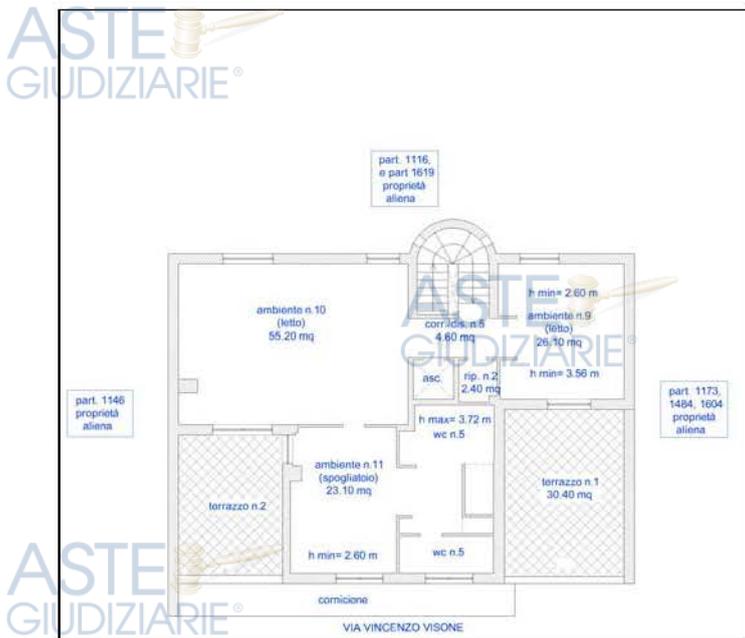


Figura n.50: Planimetria stato dei luoghi 2°P del 17/06/2021



Figura n.51: Elaborato planimetrico 2°P del 30/07/2015

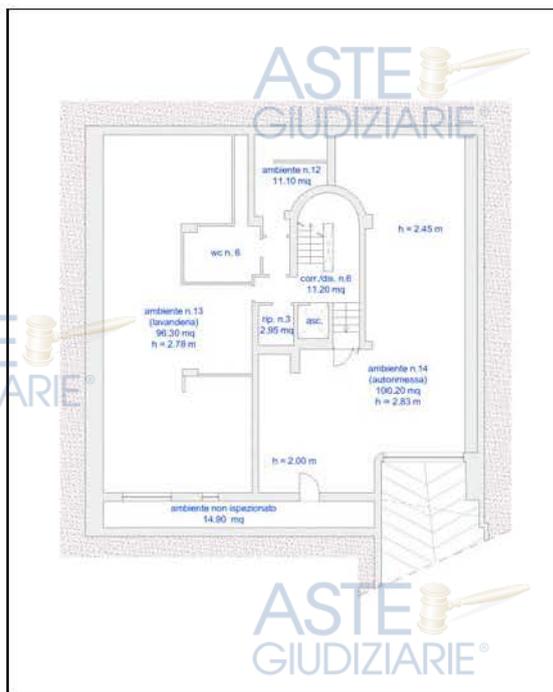


Figura n.52: Planimetria stato dei luoghi 2°P del 17/06/2021

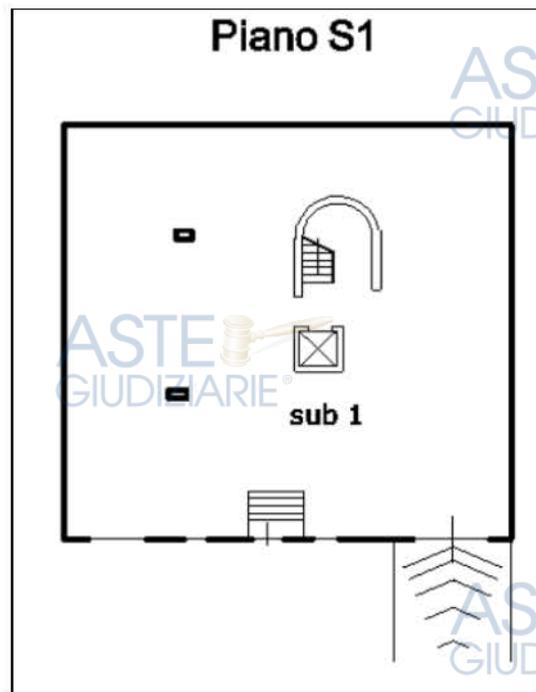


Figura n.53: Elaborato planimetrico 2°P del 30/07/2015

Per completezza, si evidenzia che detto elaborato risulta presentato successivamente all'acquisto del bene da parte del debitore, avvenuto in data 20/11/2007, in occasione del cambio/rettifica di subalterno e particella da "part 1116 sub 2" a "part 1622 sub 1", con il quale contestualmente si è provveduto anche al cambio di categoria catastale, da ex "A7- abitazione in villino" a "F3 - in corso di costruzione". Detta variazione è stata eseguita, con buona probabilità, a seguito di quanto indicato nel Decreto di Trasferimento in favore dell'esecutato nel quale viene indicato che "(...) l'unità immobiliare in oggetto non è correttamente individuata in catasto, in quanto

l'attuale identificativo catastale posiziona l'immobile sulla particella 1116 del fg 31 del Comune di Caivano, mentre in realtà il fabbricato è stato edificato su parte della p.lla 1530 del detto foglio distaccata dalla p.lla 1116 giusta frazionamento n. 1220/80 (...) (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato). Per completezza si evidenzia che l'ex sub 2 risulta costituito in atti al Catasto in data 29/10/1991 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

A seguito dei rilievi effettuati (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata, quale somma della "superficie lorda" dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" delle aree esterne (giardini e rampa), dei balconi, delle aree lavanderia e autorimessa, al piano seminterrato e della mansarda, per le quali è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa) che risulta, pertanto, pari a:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 234,35 \text{ mq} + (75,23 \text{ mq} \times 0,10) + (28,50 \text{ mq} \times 0,15) + (89,34 \text{ mq} \times 0,10) + \\ &229,10 \text{ mq} + (5,80 \text{ mq} \times 0,30) + (11,45 \text{ mq} \times 0,30) + (17,70 \text{ mq} \times 0,30) + \\ &(159,56 \text{ mq} \times 0,80) + (34,00 \text{ mq} \times 0,35) + (25,60 \text{ mq} \times 0,35) + \\ &(164,60 \text{ mq} \times 0,60) + (143,95 \text{ mq} \times 0,50) \\ \text{Sup. comm.} &= 810,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

234,35 mq	=	superficie "lorda" piano terra
75,23 mq	=	superficie "lorda" area esterna antistante - zona giardino
0,10	=	coefficiente di omogeneizzazione per giardini di case indipendenti
28,50 mq	=	superficie "lorda" area esterna antistante - zona rampa
0,15	=	coefficiente di omogeneizzazione per spazi esclusivi di circolazione
89,34 mq	=	superficie "lorda" area esterna posteriore
0,10	=	coefficiente di omogeneizzazione per giardini di case indipendenti
229,10 mq	=	superficie "lorda" 1° piano
5,80 mq	=	superficie "lorda" balcone n.1
11,45 mq	=	superficie "lorda" balcone n.2
17,50 mq	=	superficie "lorda" balcone n.3
0,30	=	coefficiente di omogeneizzazione per balcone
159,56 mq	=	superficie "lorda" 2° piano/mansarda
0,80	=	coefficiente di omogeneizzazione per mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,80 m
34,00 mq	=	superficie "lorda" terrazzo n.1
25,60 mq	=	superficie "lorda" terrazzo n.2
0,35	=	coefficiente di omogeneizzazione per terrazzo a livello
164,60 mq	=	superficie "lorda" piano S1- area lavanderia

- 0,60 = coefficiente di omogeneizzazione per locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina)
- 143,95 mq = superficie "lorda" piano S1- area autorimessa
- 0,50 = coefficiente di omogeneizzazione per autorimessa

L'immobile **non risulta** dotato di **attestato di prestazione energetica** e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo pari a € **500,00**

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (casa portiere, posti auto comuni, giardini, ecc.), trattandosi di una costruzione isolata non sussistono **parti comuni** (Cfr. All. n.9 - *Documentazione fotografica*).

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

Presso gli Uffici del Catasto di Caivano, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'**estratto catastale storico**, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la presenza di un **elaborato planimetrico** presentato in data 30/07/2015; **non risulta depositata la planimetria catastale** in quanto l'immobile è stato denunziato, alla suddetta data, con categoria catastale "F3 - *in corso di costruzione*" e, pertanto, allo stato attuale non presenta né classamento, né consistenza, né superficie, né rendita. Per il deposito della planimetria occorre che un immobile risulti "abitabile".

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

- Immobile ad **ex uso abitazione in villino**

N.C.E.U. di Caivano, fg. 31, part. 1622, sub 1, cat. **in corso di costruzione**, cl. -, cons. -, rend. € - (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

INTESTATO											
1											
Unità immobiliare dal 30/07/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1622	1			in corso di costruz.				
Indirizzo: VIA VINCENZO VIGONE n. SN piano: T-1-2-S1 scala: U.											

Figura n.54: Stralcio visura catastale sub 1

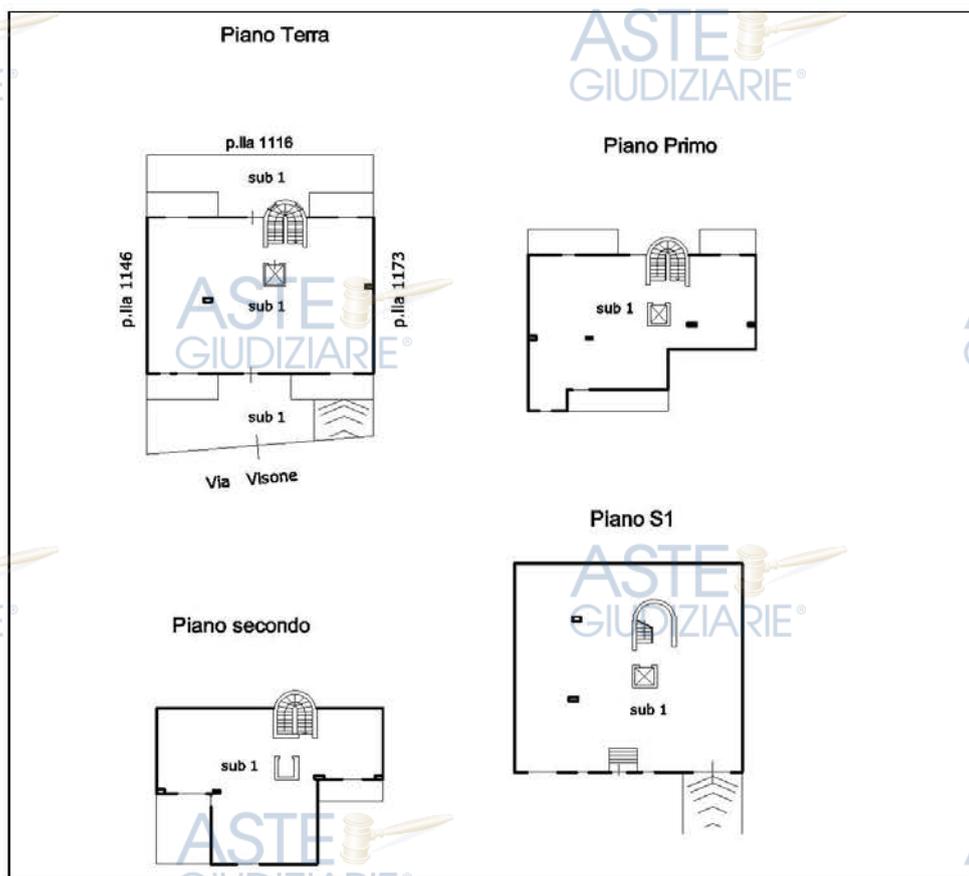


Figura n.55: Elaborato planimetrico sub 1 del 30/07/2015

Si ribadisce che lo stato dei luoghi **non è conforme** all'elaborato planimetrico, in quanto l'elaborato planimetrico riporta, per normativa, solo il profilo esterno di un immobile (Cfr. quesito n.2).

L'immobile **sub 1** risulta costituito in atti al Catasto dal **30/07/2015** con denuncia di *variazione* protocollo n. NA0317849 per "errato classamento"; detto immobile, difatti, deriva dall'**ex sub 2 part 1116** che risultava essere un immobile con categoria "A7 - abitazioni in villini" e di consistenza 21 vani (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*); detti dati sono stati variati, con buona probabilità, anche a seguito delle lavorazioni di ristrutturazione richieste dal debitore (e regolarmente autorizzate dal Comune di Caivano) nell'anno **2008** che prevedevano, comunque, un'abitazione unifamiliare (cfr. quesito n.6)

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **10/01/2020** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. presente in atti), risulta essere l'atto di **compravendita** del **18/06/1981** del Notaio _____ di Afragola, trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2, il 25/06/1981, ai nn. 16032/13900, a favore del Sig. _____, nato a _____ il _____ e contro il figlio Sig. _____, nato a _____ il _____, relativo tuttavia, a dei precedenti beni, esistenti sulla precedente particella poi frazionata, consistenti in: **un giardino di 306 mq, un capannone con wc e pollaio, un capannone con wc ed una grotta posta al di sotto del giardino** (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*). Detti beni furono poi oggetto di una prima **Concessione Edilizia n.108 del 22/02/1988** per la **realizzazione di una villa bifamiliare su due livelli**, rilasciata al Sig. _____, i cui lavori

rimasero incompiuti e, successivamente di un Permesso a Costruire n.399 del 03/04/2008 rilasciato all'attuale debitore, per la realizzazione dell'attuale costruzione, tuttavia, anch'essa nuovamente lasciata incompleta (Cfr. All. n.6 - Doc. Uff. Tecnico).

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

- in merito alla storia catastale del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per lo stesso si sono verificate variazioni (Cfr. All. n.5 - Visure catastali). In particolare, l'attuale consistenza dei bene è rimasta invariata successivamente al 2008, data di autorizzazione dei lavori di ristrutturazione;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il bene pignorato è stato edificato, la stessa risulta essere attualmente la part.1622 del fg. 31 del Comune di Caivano ed il fabbricato risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni (Cfr. All. n.5 - Dati catastali); detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "ente urbano" dal 30/07/2015 a seguito di fusione e soppressione di precedenti particelle.
- in merito all'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto del 20/11/2007 in favore dell'esecutato (Cfr. All. 4.1 - Atto in favore dell'esecutato) e del 18/06/1981, atto ultraventennale (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 - Dati catastali), si riscontrano differenze quanto a particella e subalterno, in quanto variate nel tempo, come si evince anche dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio. Difatti, i dati catastali identificano univocamente il bene in questione, con gli attuali identificativi catastali sub 1 part 1622, dal 30/07/2015; nell'atto in favore dell'esecutato, il bene, nella sua precedente consistenza (cat. "A7" di 21 vani) è identificato con sub 2 part 1116 e prima ancora, nell'atto ultraventennale, i beni precedenti risultavano identificati con schede n. 1061 e 1059 del 01/04/1980 (i capannoni) e part 1530 fg 31 (il giardino); in merito, si rappresenta di aver rinvenuto unicamente la scheda 1061 (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).
- in merito alla quota pignorata, come già indicato nel quesito n.1, la quota risulta corretta (1/1 della proprietà);
- in merito alle 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, non sono state accertate variazioni successive;
- in merito alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale dell'immobile pignorato, si ribadisce che non sussiste una planimetria catastale per il bene staggito ma unicamente un elaborato planimetrico, al quale non risulta conforme lo stato dei luoghi.

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

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

LOTTO UNICO: Proprietà per la quota di 1/1 di villino in costruzione in Caivano, alla Via Vincenzo Visone snc, piano terra, primo, secondo e seminterrato; l'immobile definito unicamente nella divisione interna, negli infissi e nella predisposizione degli impianti, è composto al piano terra da soggiorno, sala pranzo, cucina, wc, ripostiglio e due spazi esterni destinati in parte a giardini; mediante una scala interna è possibile accedere ad un primo piano dove sono ubicate tre camere da letto con tre bagni e balconi, uno studiolo ed un ripostiglio; al secondo piano sono presenti invece due ampie camere con terrazzi a livello, uno spogliatoio ed un ampio locale wc con un ulteriore balcone; è presente altresì un vano per l'alloggiamento dell'ascensore; al piano seminterrato, al quale si accede sia dall'interno della costruzione sia dall'esterno mediante una rampa, è presente un'autorimessa ed una zona destinata a lavanderia, un bagno ed un deposito; presenta una superficie commerciale di circa 810,00 mq; presenta un'altezza interna variabile nei vari piani; confina: a Nord part. 1116 e part. 1619 di proprietà aliena; a Sud con la Via Visone; ad Est con part. 1173, 1484, 1604 di proprietà aliena; a Ovest con part 1146 di proprietà aliena; è identificato al N.C.E.U. di Caivano al fg. 31, part. 1622, sub 1, cat. *in corso di costruzione*, cl. -, cons. -, rend. € -. Non vi è planimetria catastale ma solo elaborato planimetrico; il bene versa in stato di conservazione "scarso" per lo stato di conservazione e di incompiutezza in cui versa. Risulta libero da cose e da persone. Risulta realizzato con Permesso a Costruire n. 399 del 03/04/2008, al quale risulta sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona "A3 - Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato", del P.R.G. del Comune di Caivano.

PREZZO BASE euro 545.000,00 (prezzo a base d'asta)

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

Dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caivano (Ex Territorio) e l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (10/01/2000 - 10/01/2020) ed oltre:

- in data 20/11/2007 con Decreto di Trasferimento rep. n.1001364 emesso dal Tribunale di Napoli - V Sez. Civ., trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 17/12/2007, ai nn 81364/43248, il debitore Sig. _____ nato a _____ (Na) il _____, acquistava, il bene oggetto di esecuzione, identificato con i precedenti identificativi catastali sub 2, part 1116, fg 31, cat A7, cl.2, cons. 21 vani, rend. € 2.777,57 (scheda

n.16244.1/1991 del 29/10/1991) e così descritto: "villino su quattro livelli composto da piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano/mansarda, e precisamente: - il piano seminterrato, al quale si accede sia dalla scala interna che con l'ascensore, è composto da sette locali e due ripostigli; - il piano terra è composto da ingresso/disimpegno, salone, tre vani, antibagno e bagno, nonché giardino anteriore di mq 92,00 e giardino posteriore di mq 70.00 circa; - il primo piano è composto da quattro vani, un antibagno, due bagni e ripostiglio; il secondo piano/mansarda è composto da quattro vani, un bagno ripostiglio e terrazzo (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*); l'immobile era appartenuto ai Sigg

, nato a il e , nata a il ,
coniugati in separazione dei beni.

- in data 18/06/1981 con atto di *compravendita* del Notaio di Afragola rep. n.818, racc. n.346, trascritto presso la Conservatoria di RR.II. di Napoli 2, il 25/06/1981, ai nn. 16032/13900, il Sig. , nato a il acquistava dal padre, Sig. nato a il , i beni precedentemente esistenti al posto del cespite oggetto di esecuzione ed, in particolare: "porzione di giardino annesso al fabbricato cui si accede da Via Garibaldi n.10 e al quale giardino si accede anche da Via Visone; e precisamente una porzione di detto giardino della superficie di metri quadrati trecentosei (mq 306) con annessi due capannoni uno dei quali posto sulla sinistra per chi guarda la via Visone, fornito di gabinetto e pollaio ed un altro posto sulla destra sempre per chi guarda da detta strada anch'esso fornito di solo wc (...) E' compresa nella vendita anche la grotta naturale situata al di sotto del giardino alla quale si accede da un accesso identificato catastalmente dalla particella 1483 del foglio 31. Il giardino è riportato in catasto alla partita 1 - foglio 31 - particella 1116, dal quale viene frazionato col nuovo numero 1530 per are 3,06 in base al tipo frazionamento n. 1220 anno 80 (...) I due capannoni con gli annessi gabinetti e pollaio benché di vecchia costruzione non sono censiti nel N.C.E.U. per cui sono stati accatastati con schede reg.te il 1 aprile 1980 ai n.ri 1061 e 1059" (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Si rappresenta che in merito alla situazione degli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, gli stessi non risultano correttamente riportati; e difatti nel documento viene anche indicato "Passaggi intermedi da verificare" (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

Dalla lettura degli atti di provenienza (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento*) e dalle indagini effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano (Cfr. All. n.6 - *Doc Ufficio Tecnico*) è stato possibile accertare che il bene oggetto di esecuzione risulta realizzato con: Permesso a Costruire n.399 del 03/04/2008, rilasciato al debitore dal Comune di Caivano, per la "ristrutturazione edilizia consistente essenzialmente nella manutenzione e completamento della costruzione". L'immobile, difatti, già oggetto della Concessione Edilizia n.108/87, rilasciata al

precedente proprietario per la costruzione di una villa bifamiliare al posto degli originari capannoni con bagni e pollaio citati nell'atto ultraventennale, era stato acquistato dal debitore nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al R.G. n.711/2013 del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile e, nel Decreto di Trasferimento, viene riportato che alla suddetta data, il bene non risultava "abitabile in quanto i lavori, giunti quasi allo stato di completamento, sono stati interrotti dal 1991" (Cfr. All. n.4.1 – Atto in favore dell'esecutato).

Per completezza e per un'immediata comprensione della storia urbanistica del bene, si riportano alcune figure rappresentative delle variazioni che hanno interessato la costruzione in esame:



PARTECOLAR PLANIMETRICO CON INDICAZIONE DEL LOTTO E DELLA LARGHEZZA STRADALE E UBICAZIONE DEL FABBRICATO; NO INTEGRAZIONE DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA IN CAIVANO ALLA VIA VIGONE DI PROPRIETA' DEL GEOM. ANGELENO DOMENICO. 108/85

- 1) Fabbricato proprietà Angelina Luigi (adesso in disuso).
- 2) Ex capannone annesso al giardino di mq. 75,00 (venduto in compagnia con l'Edificio della Via Vigone al sig. Angelino Domenico)
- 3) Zona di corridoio di mq. 298,00 (venduto al sig. Angelino Domenico)
- 4) Zona di giardino di mq. 310,00 (venduto al sig. Angelino Domenico)
- 5) Zona di ingresso di mq. 50,00 (venduto al sig. Angelino Domenico)
- 6) Particella 1482 di mq. 50,00 (venduto al sig. Angelino Domenico)
- 7) Particella 1483 di mq. 42,00 (venduto al sig. Angelino Domenico)

strada su via Vigone mt. 10,00 x 0,50 = mq. 5,00
 TOTALE mq. 1151,00

Zona di sedime del fabbricato in progetto

COMUNE DI CAIVANO
 Protocollo n. 24.5.87
 n. 10342

Figure nn. 56,57: Stato dei luoghi prima del 1987 con sagoma della villa bifamiliare da realizzare con la Concessione n.108/87

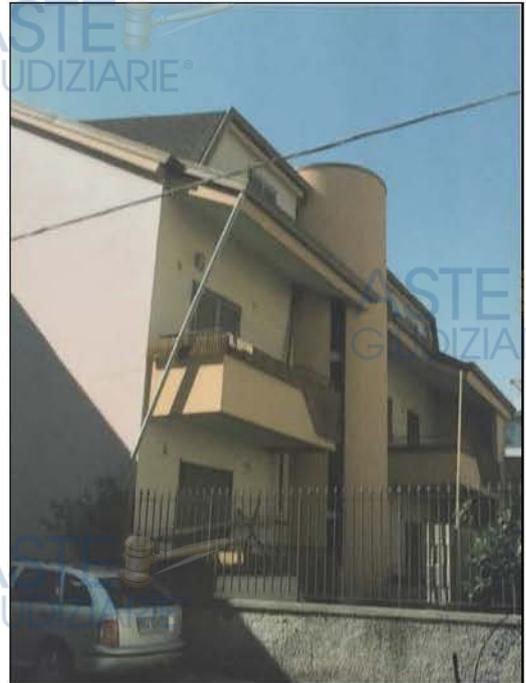


Figure nn. 58, 59: Stato dei luoghi post Concessione n. 108/87



Figure nn. 60,61: Stato attuale dei luoghi post Permesso a Costruire n. 399/08

L'Esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere copia del suddetto Permesso a Costruire, riscontrando una **sostanziale conformità** tra lo stato di fatto ed i grafici di progetto, come di seguito riportato:

PIANO TERRA:

Le difformità che si riscontrano per il piano terra consistono in:

- a) una diversa sagoma del locale wc
- b) una diversa sagoma del ripostiglio
- c) una diversa dimensione dei gradini interni
- d) una diversa forma dell'infisso a tutta altezza
- e) differenti bucatore della scala



Figura n.62: Planimetria stato dei luoghi PT del 17/06/2021



Figura n.63: Grafico d progetto del 03/04/2008

1° PIANO:



Figura n.64: Planimetria stato dei luoghi 1°P del 17/06/2021

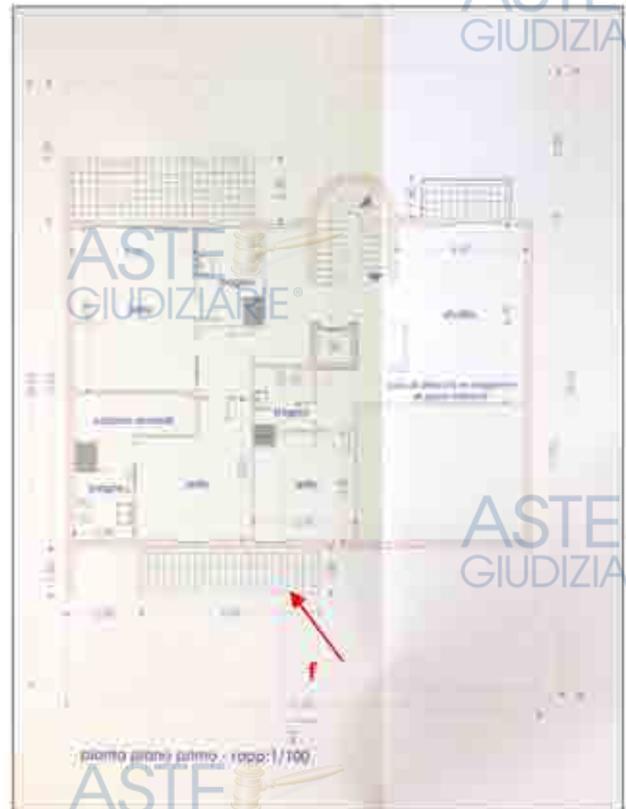


Figura n.65: Grafico d progetto del 03/04/2008

La difformità che si riscontra per il 1° piano consiste in:

- f) una diversa dimensione del balcone n.2

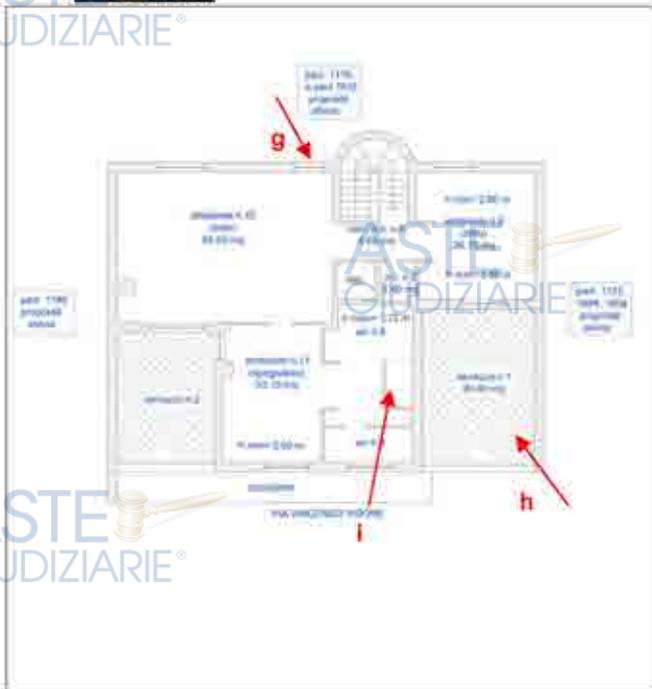


Figura n.66: Planimetria stato dei luoghi 2°P del 17/06/2021



Figura n.67: Elaborato planimetrico 2°P del 30/07/2015

- Le difformità che si riscontrano per il 2° piano consistono in:
- g) una diversa bucaura nel vano letto di dimensione maggiore
 - h) un terrazzo antistante il vano letto di dimensione minore
 - i) un ulteriore tramezzo nel wc n.5

PIANO SEMINTERRATO:

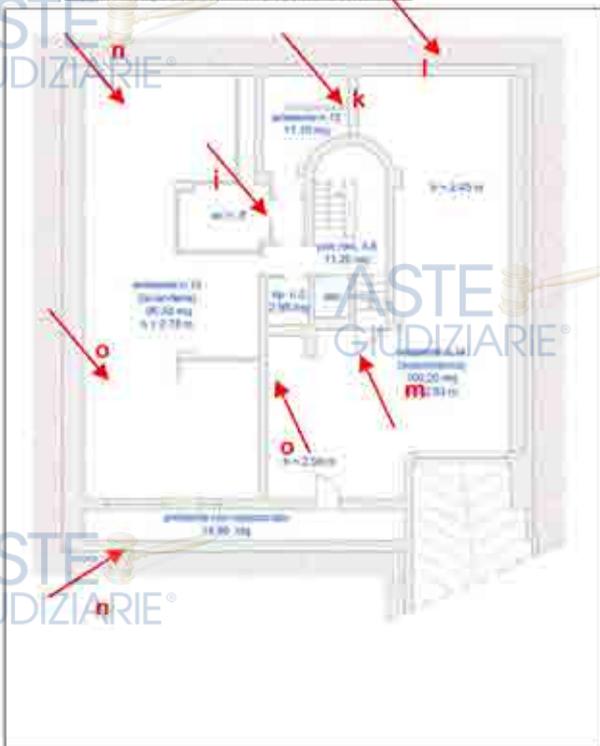


Figura n.68: Planimetria stato dei luoghi 2°P del 17/06/2021

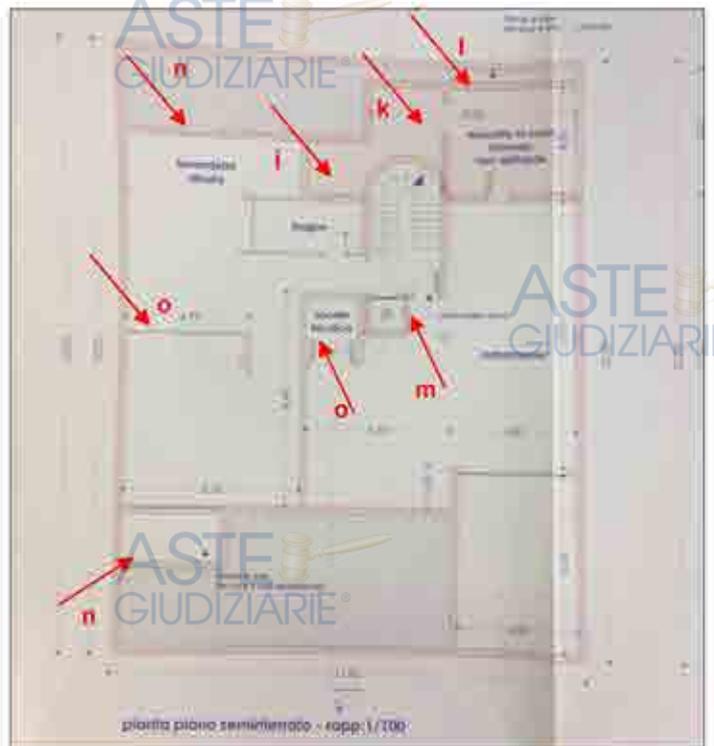


Figura n.69: Grafico di progetto del 03/04/2008

Le difformità che si riscontrano per il piano seminterrato consistono in:

- j) una diversa distribuzione degli ambienti adiacenti la scala
- k) una diversa dimensione dell'area deposito retrostante la scala, allo stato attuale unico ambiente con l'autorimessa
- l) la mancanza allo stato attuale di una camera d'aria retrostante il deposito di progetto
- m) un diverso accesso all'autorimessa
- n) un diverso spazio antistante e retrostante la lavanderia e la mancanza di bucatore
- o) diverse tramezzature

In merito alle suddette difformità, data l'entità, si rappresenta che le stesse **risultano sanabili** ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/01 e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caivano, è stato accertato che il nuovo eventuale acquirente potrà provvedere alla **regolarizzazione urbanistica** del manufatto mediante la presentazione di una **S.C.I.A. per completamento al precedente permesso a costruire rilasciato**, ancorché quest'ultimo non più in corso di validità; successivamente, dovrà provvedere anche alla **regolarizzazione catastale** del bene, mediante la presentazione di una **pratica Docfa** da presentarsi a firma di un tecnico abilitato presso gli Uffici del Catasto di Caivano pr la presentazione della planimetria catastale. I costi per le suddette regolarizzazioni sono di seguito riportati:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
SCIA DI COMPLETAMENTO AL PERMESSO A COSTRUIRE RILASCIATO		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica Pdc	€ 1.200,00
2	Diritti di segreteria Comune di Caivano (per immobili oltre 400 mq)	€ 516,65
3	Oneri di urbanizzazione per completamento progetto presentato (per il Comune valgono gli oneri già pagati per il progetto presentato nel 2008; sono da considerare solo eventuali aggiornamenti istat o eventuali oneri corrispondenti a presentazione di progetti diversi)	€ 0
TOTALE 1		€ 1.716,65
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica docfa	€ 750,00
2	Diritti Agenzia delle Entrate	€ 50,00
TOTALE 2		€ 800,00

Non si rinviene dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per il bene staggito, tuttavia, il progetto risulta regolarmente depositato agli atti del Genio Civile (Cfr. All. n.6 – Doc. Uff. Tecnico).

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, si ritiene che per l'immobile in questione sia garantita la legittimità e la commerciabilità.

In merito alla verifica di censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà (per la quota 1/1), ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni dell'edificio, si ribadisce che trattasi di una costruzione indipendente.

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del terreno sul quale insiste la costruzione in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella n. **1622 fg. 31**, nell'ambito del P.R.G. del Comune di Caivano (Cfr. *quesito n.2 ed All. n. 7 - Grafici di inquadramento*):
 - rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona "**A3 - Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato**", normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione
 - non ricade a zona sottoposta a vincoli.

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/06/2021, il bene risultava libero da cose e persone, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati e, dunque, non abitabile (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*).

La scrivente, comunque per completezza, ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Caivano e del Comune di Sessa Aurunca il certificato di residenza storico del debitore Sig. _____, dal quale si evince che lo stesso non risulta, e non è mai risultato, residente all'indirizzo del bene in questione (Cfr. All. n.3 - *Certificati*).

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

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

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (e la procedura riunita) sul medesimo lotto pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive;
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, sull'attuale sub 1 e sull'ex sub 2 risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):

- la trascrizione del 10/01/2020 nn. 879/651, relativa al presente pignoramento;
- la trascrizione del 26/11/2020 nn. 45328/33187, relativa alla procedura riunita;
- l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 24/12/2007 ai nn. 83184/24426 per € 700.000,00, a favore del _____ con sede in Napoli e contro il Sig. _____, a garanzia di un mutuo fondiario di € 350.000,00, per atto del Notaio _____ del 17/12/2007, rep. n.17050/6318, gravante sul sub 2 - durata 20 anni.

Inoltre, per completezza si evidenzia che le ulteriori formalità:

- trascrizione del 03/02/1995 nn 3271/2436 (pignoramento)
- trascrizione del 09/07/2003 nn. 28582/20508 (pignoramento)
- trascrizione del 26/07/2004 nn. 37705/26557 (sentenza)
- iscrizione del 23/02/2005 nn. 8506/2452 (ipoteca legale)
- trascrizione del 10/11/2006 nn. 82759/40405 (sentenza)

sono da ritenersi solo formalmente accese, in quanto precedenti ai Decreti di trasferimento dell'immobile del 20/11/2007;

- c) non sussistono ulteriori contenziosi o giudizi in corso per il bene in esame;
- d) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale per il bene in questione, il debitore risulta regolarmente coniugato (Cfr. All. n.3 - Certificati);
- e) non sussistono vincoli storico-artistici sui bene;
- f) non sussistono vincoli secondo il P.R.G. di Caivano (Cfr. All. n.7 - Grafici di Inquadramento);
- g) non sussiste un'Amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio;
- h) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- i) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2- Ispezioni ipotecarie);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, non sussistono oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;
- k) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:

- i costi necessari per la cancellazione della trascrizione relativa al presente pignoramento pari a € 294,00;
- i costi necessari per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento riunito pari a € 294,00;

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato di un bene (Cfr. quesito n. 12).

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle

pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, come si evince dallo stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma di seguito riportato.

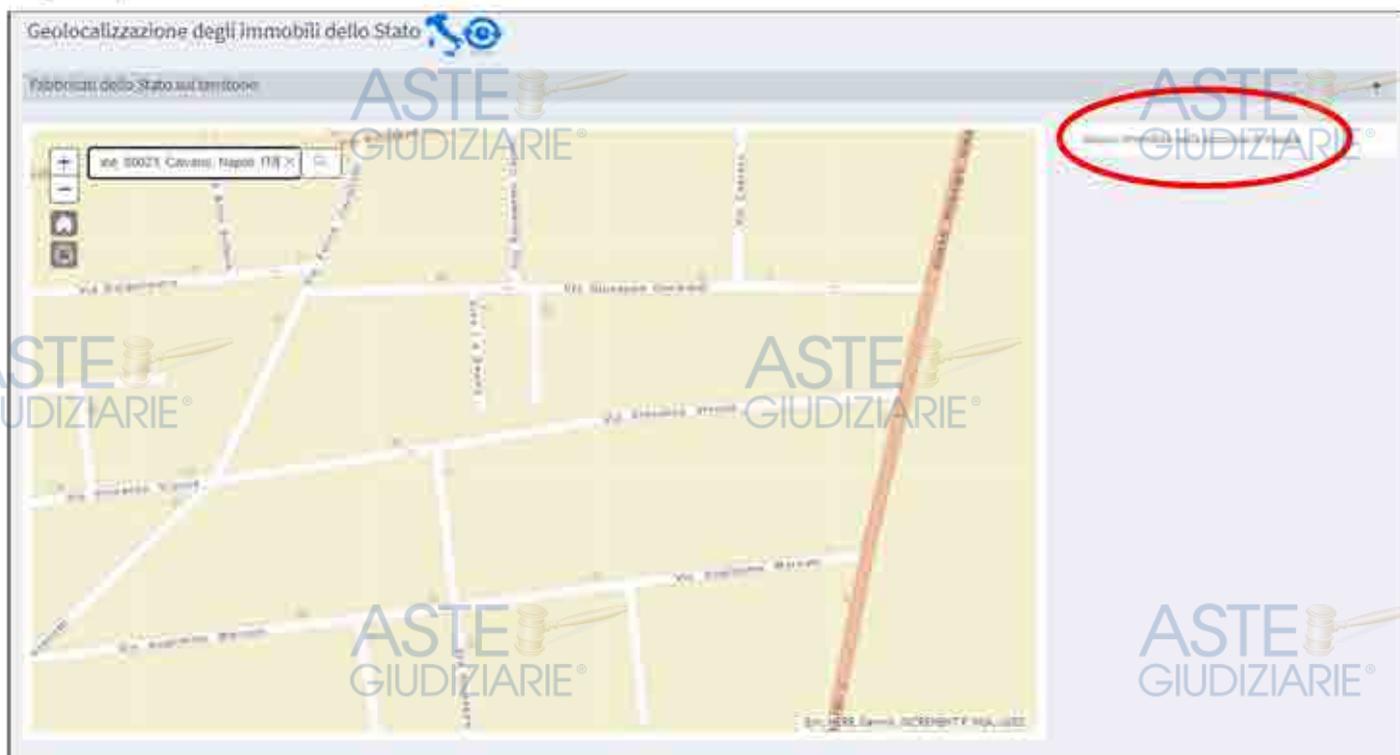


Figura n.70: Cartografia Open Demanio

Il bene oggetto di esecuzione, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Caivano al fg.31 part. 1622 che risulta essere un "ente urbano" dal 30/07/2015 (data di presentazione mappale) (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

Per un'immediata lettura si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale, nonché una sovrapposizione tra i due elaborati:



Figura n.71: Ortofoto



Figura n.72: Mappa SOGEI



Figura n.73: Sovrapposizione ortofoto - Mappa SOGEI

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

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

Il diritto sul bene risulta di proprietà, per la quota 1/1, del debitore esecutato, Sig. _____, nato a _____ il _____, per Decreto di trasferimento del **20/11/2007** rep. n.1001364 emesso dal Tribunale di Napoli – V Sez. Civ., trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 17/12/2007, ai nn 81364/43248 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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

Per il bene pignorato, non sussiste un'Amministrazione condominiale e quindi non sussistono spese fisse di manutenzione di parti comuni.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, sussiste unicamente il presente pignoramento (e quello relativo alla procedura riunita).

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei bene.

Preliminarmente è d'uopo precisare che ancorché il bene, dal 30/07/2015 sia stato accatastato come "in corso di costruzione", da progetto presentato e regolarmente autorizzato dal Comune di Caivano, risulta essere destinato ad un'abitazione in villino. Inoltre, per completezza si rappresenta che detta destinazione d'uso risultava essere quella già assegnata al bene prima delle lavorazioni iniziate (e non concluse) dal debitore nell'anno 2008. Pertanto, la presente stima è stata condotta prendendo in considerazione la suddetta destinazione d'uso ed apportando, ovviamente, il dovuto decremento per lo stato di incompiutezza e di conservazione in cui esso si trova.

Dunque, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A7 - "abitazione in villino"), le caratteristiche intrinseche

(tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

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

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.10 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Il sem. 2020 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobile, comparse recentemente nei quotidiani di Caivano, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Caivano, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.10 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Il sem. 2020 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020

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

Stima analitica. Trattandosi, di un bene da identificare catastalmente con la categoria A/7 - "abitazioni in villino", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Il semestre 2020 (ultimo aggiornamento) considerando immobili di categoria A/2 - "abitazioni di tipo civile", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/7, applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,20% (Cfr. "Solo stime" - Dei Editore);
- al portale www.quotazionimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di "villini"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,20 % (Cfr. "Solo stime" - Dei Editore).

Pertanto, per la particolare zona in cui si trova il lotto oggetto di esecuzione, definita "**B4 - Centrale/CENTRO STORICO**" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio, e zona "**CENTRALE: C.SO PRINCIPE UMBERTO, VIA MATTEOTI, VIA DE GASPERI, CAIVANO**", dal

portale www.quotazionimetroquadro.it, il canone di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa 810,00 mq, "libero" ed in uno stato di conservazione "normale", può:

- per l'O.M./ - Il semestre 2020, essere compreso tra a € 2.800,00 e € 4.180,00 mensili, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 3.300,00 mensili;
- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, aggirarsi intorno ai € 3.890,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira intorno a € 3.650,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore locativo di € 3.480,00 mensili, per un immobile in condizioni "normali" e "libero", di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 41.760,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 29.232,00.

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

Tenuto conto della zona in cui l'immobile è situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3,3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 29.232,00 / 0,033 = € 885.818,18$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/7 "abitazioni in villino", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "**B4 - Centrale/CENTRO STORICO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio e zona definita "**CENTRALE: C.SO PRINCIPE UMBERTO, VIA MATTEOTI, VIA DE GASPERI, CAIVANO**", dal portale www.quotazionimetroquadro.it.

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/2 - "abitazioni di tipo civile", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/7 applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,20 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.quotazionimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "villino"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,20 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, per la categoria A/7 - "abitazioni in villino", il valore a metro quadro di un immobile con caratteristiche similari all'immobile pignorato, di circa 810,00 mq di superficie commerciale, in uno stato di conservazione "normale", può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2020, essere compreso tra 1.100,00 - 1.700,00 €/mq; in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 1.100,00 €/mq;

- secondo il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020, aggirarsi intorno a 1.140,00 €/mq, ed in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 1.100,00 €/mq

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione proprio il valore di 1.100,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2} = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 810,00 \text{ mq} = \text{€ } 891.000,00$$

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

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 885.818,18 + \text{€ } 891.000,00) / 2 =$$

€ 888.400,00

(valore di un immobile libero in condizioni normali e libero)

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita di case indipendenti delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; tuttavia, è da considerare che detti annunci mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi riguardano immobile che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobile ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il lotto pignorato; immobile in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobile con diversa esposizione e panorama, immobile con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc. - o immobile, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

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

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) l'adeguamento per stato di occupazione (0%)
- d) lo stato di conservazione degli immobile che risulta essere "scarso" (- 35 %);
- e) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);

f) gli oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica (€ 1.716,65);

g) gli oneri per la regolarizzazione catastale (€ 800,00);

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

$V_{m \text{ lotto}} = 575.000,00$

valore di mercato del lotto pignorato

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

h) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 20% ovvero pari a:

$V_{asta} = € 545.000,00$

valore d'asta del lotto pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU 4 LIVELLI VIA VINCENZO VISIONE SNC. CAIVANO (NA)		
	superficie commerciale lotto	810,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	€ 888.400,00
	valore a €/mq	ca 1.095,00 €/mq
a)	assenza di contratti di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "scarso"	- 35 %
e)	vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%

f)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	€ 1.716,65
g)	oneri per la regolarizzazione catastale	€ 800,00
	valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni	€ 575.000,00
	valore a €/mq	ca 700,00 €/mq
h)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 20%
i)	prezzo base asta del lotto pignorato	€ 545.000,00
j)	cancellazione delle trascrizioni: n. 2 pignoramento (€ 294,00 ciascuno)	€ 588,00
k)	Attestazione di prestazione energetica	€ 500,00

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

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per la quota di **proprietà pari a 1/1**. Considerato il particolare sviluppo planimetrico dello stesso, se ne propone la vendita come **unico lotto**.

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

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

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso risulta coniugato con la Sig.ra _____, dal 25/07/1985, con regime patrimoniale della comunione dei beni. Successivamente, con atto del Notaio _____ del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, del 29/03/2006, rep. n.13862 racc. n.4558 (data **antecedente** l'acquisizione del bene, avvenuto con decreto di trasferimento del 20/11/2007 del Tribunale di Napoli), gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- il certificato di residenza storica anagrafica del debitore, accertando che lo stesso alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 10/01/2020, non risiedeva, e non ha mai risieduto all'indirizzo al quale è ubicato il lotto pignorato.

ALLEGATI:

Allegato n.1 Verbale di accesso del 17/06/2021

Allegato n.2 Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato sub 1
- Elenco formalità immobile ex sub 2

Allegato n.3 Documentazione Off. Servizi Demografici Comune di Caivano e Comune di Sessa Aurunca

- Estratto di matrimonio debitore
- Certificati di residenza storica debitore

Allegato n.4 Atti di trasferimento

- Decreto di trasferimento del 20/11/2007 rep. n.1001364 emesso dal Tribunale di Napoli – V Sez. Civ., trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 17/12/2007, ai nn 81364/43248 (*All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutato*)
- Atto di compravendita del Notaio di Afragola del 18/06/1981, trascritto presso la Conservatoria de RR.II. di Napoli 2 il 25/06/1981, ai nn. 16032/13900 (*All. n.4.2 - Atto ultraventennale*)

Allegato n.5 Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 1
- Planimetria catastale non rilasciabile
- Inesistenza planimetrie precedenti (ex sub 2)
- Elaborato planimetrico prot. n. NA0317849 del 30/07/2015
- Visura storica particella di terreno part. 1622 fg 31
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part. 1622 fg 31

Allegato n.6 Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Caivano

- Permesso a Costruire n. 399 del 03/04/2008
- Relazione tecnica del 18/12/2007 e doc. fotografica
- Relazione tecnica del 11/03/2008 e doc. fotografica
- Grafici stato di fatto
- Grafici di progetto
- Comunicazione inizio lavori
- Deposito al Genio Civile

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Caivano:
- tav. zonizzazione e art. 35 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici.

Allegato n.10

Banca dati quotazioni immobiliari

- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), II sem. 2020 (ultimo aggiornamento)
- il portale www.quotazionimetroquadro.it, anno 2020
- annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 40 pagine (1 facciata) oltre n.35 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 06/08/2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Federica Ruocco

