

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
III SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA RGE N. 296/2023

TRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

**AMCO-ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®




I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	55

A L L E G A T I

ALLEGATO: LOTTO UNICO

1. Planimetria con indicazione con ottici
 - 1.1. Planimetria con indicazione con ottici appartamento sub 4
 - 1.2. Planimetria con indicazione con ottici appartamento sub 5
2. Rilievo fotografico
 - 2.1. Rilievo fotografico intero edificio
 - 2.2. Rilievo fotografico intero edificio appartamento sub 4
 - 2.3. Rilievo fotografico intero edificio appartamento sub 5
3. Rilievo Planimetrico
 - 3.1. Rilievo planimetrico appartamento sub 4
 - 3.2. Rilievo planimetrico appartamento sub 5
4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
 - 4.1. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale sub 4
 - 4.2. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale sub 5
5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo
 - 5.1. Confronto tra Rilievo e Titolo abilitativo sub 4
 - 5.2. Confronto tra Rilievo e Titolo abilitativo sub 5
6. Estratto di Mappa Catastale
7. Visure Storiche Catastali
8. Elaborato planimetrico
9. Planimetrie Catastale
10. Ispezioni Ipotecarie
11. Certificazioni comunali
12. Titoli abilitativi
13. Atto di Compravendita del **21/11/2002**
14. Atto di Compravendita del **21/06/1991**
15. Verbale di Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel **primo sopralluogo, il giorno 25/06/2024 alle ore 12:15**, il Custode Giudiziari avv RINALDI Marianna unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro XXXXXXXX XXXXXXXX, iscritta al n° 296 del Registro 2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Marcianise (CE) alla Via Gaetano Donizetti, ivi giunti, si è riscontrata la presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria dell'intero edificio, la quale dichiara di occupare insieme ai figli [REDACTED] [REDACTED] appartamento al piano primo, mentre l'appartamento al piano terra è abitato dalla figlia con il suo nucleo familiare. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico, alle ore 13:15, si concludevano le operazioni peritali.

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

RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 1 Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.”, nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.”, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione “CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.” dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

C.E.:

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **07/12/2023** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore precedente, l'istante ha provveduto a depositare in data **18/12/2023** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore precedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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.

C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **14/12/2023**, ai nn° **46736/36990**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni della sig.ra **XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100 della sig.ra **XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** dell'unità:

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, facente parte di un edificio appartenente ad un più ampio complesso edilizio con corte interna, posto al piano terra e con annessi **depositi** di pertinenza al piano terra e al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448**, sub. **4**, piano T e S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;
- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, facente parte di un edificio appartenente ad un più ampio complesso edilizio con corte interna, posto al piano primo e con annesso **sottotetto** in corso di costruzione al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448**, sub. **5**, piano 1 e 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

- **appartamento** con annesso piano cantinato, identificato al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448**, sub. **4**, piano T e S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;
- Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	4	A/3	3	4,5 vani	€ 299,80	Totale: 105 m ² Totale: escluse aree scoperte**:	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

105 m
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Usufrutto 1/1 Situazione degli intestati 25/06/2003
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Nuda proprietà 1/1 Situazione degli intestati 25/06/2003

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2007

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	4	A/3	3	4,5 vani	€ 299,80		VOLTURA D'UFFICIO del 22/11/2002 Pratica n. CE0163851 in atti dal 27/03/2007 COMPRAVENDITA (n. 7179.1/2007)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Usufrutto 1/1 Situazione degli intestati 25/06/2003									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Nuda proprietà 1/1 Situazione degli intestati 25/06/2003									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2003

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	4	A/3	3	4,5 vani	€ 299,80		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2003 Pratica n. 33538 in atti dal 11/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2030.1/2003)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Usufrutto 6/9 Situazione degli intestati 22/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/9 Situazione degli intestati 22/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Nuda proprietà 6/9 Situazione degli intestati 22/11/2002									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2002

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	4	A/3	3	4,5 vani	€ 299,80		DIVISIONE DEL 18/11/2002 Pratica n. 309106 in atti dal 18/11/2002 DIVISIONE (n. 15650.1/2002)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									

- **appartamento** con relativo piano sottotetto, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1 e 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	5	A/3	3	6 vani	€ 399,74	Totale: 150 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 133 m	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano 1-2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 22/11/2002									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2003

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	5448	5	A/3	3	6 vani	€ 399,74		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

										11/02/2003 Pratica n. 33538 in atti dal 11/02/2003 VARIAZIONE DI CL ASSAMENTO (n. 2030.1/2003)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1 Situazione degli intestati 22/11/2002										

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2002

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA	
	6	5448	5	A/3	3	6 vani	€ 399,74		DIVISIONE DEL 18/11/2002 Pratica n. 309106 in atti dal 18/11/2002 DIVISIONE (n. 15650.1/2002)	
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-SI										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										

Le unità immobiliari in oggetto, identificate al N.C.E.U. al foglio 6, particella 5448 e subalterni 4 - 5, derivano dalla divisione del sub. 3 che a sua volta è stato originato dalla soppressione del sub. 2. Per completezza si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto:

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/11/2002

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA	
	6	5448	3	A/3	3	10,5 vani	€ 699,54		VARIAZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 309088 in atti dal 18/11/2002 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 15649.1/2002)	
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2-SI										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/10/2002

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA	
	6	5448	2	A/3	3	7 vani	€ 466,36		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2002 Pratica n. 286415 in atti dal 28/10/2002 VARIAZIONE DI CL ASSAMENTO (n. 14342.1/2002)	
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002										

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2002

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA

N.C.E.U.	6	5448	2	A/3	3	7 vani	€ 466,36		VARIAZIONE del 21/10/2002 Pratica n. 277358 in atti dal 21/10/2002 CONFERMA ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 13841.1/2002)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2001

N.C.E.U.	6	5448	2						DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 20/09/1990 Pratica n. 310645 in atti dal 30/11/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 2028/B.1/1990)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 18/11/2002									

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/11/2001

N.C.E.U.	6	5448		A/6	4	3,5 vani		L. 157.500	DERIVANTE DA VARIAZIONE del 30/11/2001 Pratica n. 310433 in atti dal 30/11/2001 COLL. CT- CU (n. 16528.1/2001)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.C.E.U.	6	618		A/4	4	7,5 vani		L. 862.500	DERIVANTE DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 6/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/15 Situazione degli intestati 08/06/1991									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/1989

N.C.E.U.	6	618		A/4	4	7,5 vani		L. 1.320	DERIVANTE DA CLASSAMENTO del 03/05/1989 in atti dal 02/09/1998 (n. 1221/B.1/1989)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 10/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987

▪ *Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/1989*

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	618		A/6	4	3,5 vani		L. 560	AMPLIAMENTO del 03/05/1989 in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 1221B/1989)
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 10/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									

▪ *Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico*

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	6	618		A/6	4	3,5 vani		L. 560	Impianto meccanografico del 30/06/1987
VIA GAETANO DONIZETTI n. 2 Piano T-1 - 2									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 10/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									
XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/15 Situazione degli intestati 30/06/1987									

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si rende necessario la formazione di un **Unico lotto** di vendita così costituito:

LOTTO UNICO

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

confinante a:

NORD - Via Gaetano Donizetti	EST- sub 6 e sub 7
SUD - sub 12	OVEST - particella 5415

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

confinante a:

NORD - Via Gaetano Donizetti	EST- sub 7 e particella 6519
SUD - sub 12	OVEST - particella 5415

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n. **5448** del foglio 6 del Comune di Marcanise (CE).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

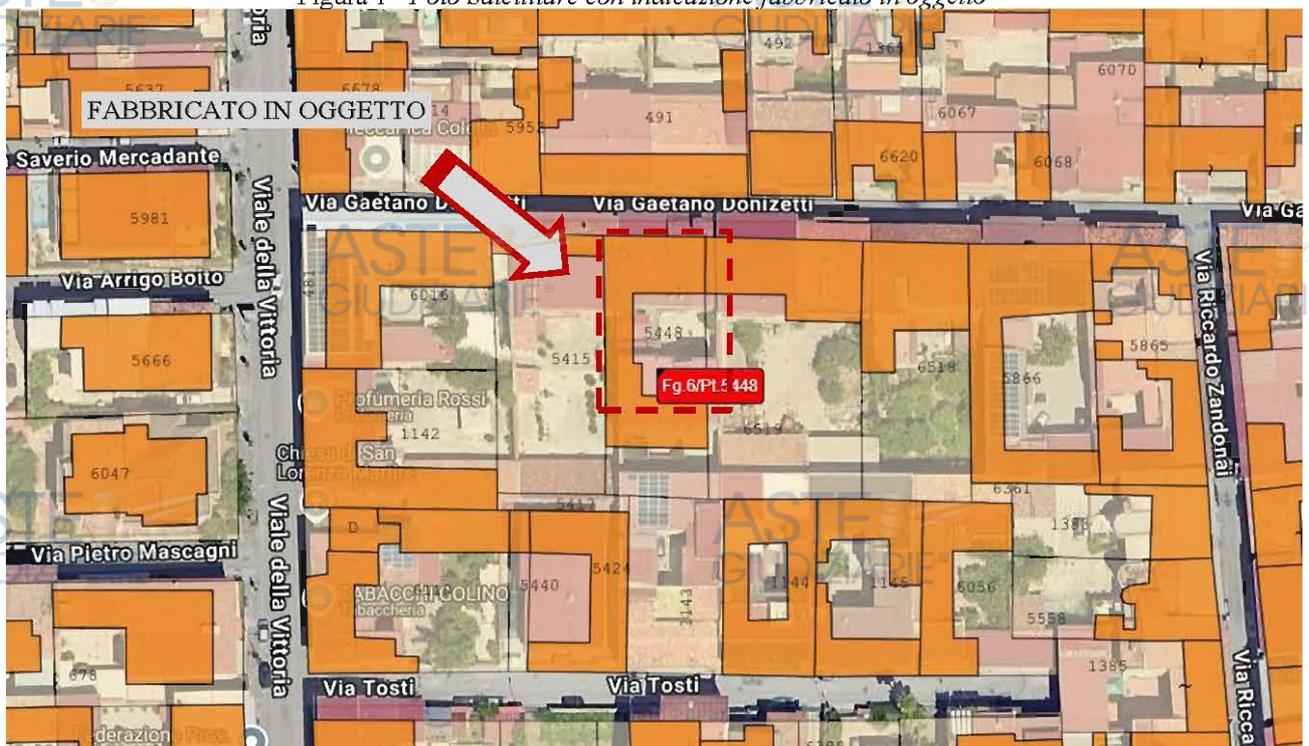


Figura 2 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

C. E. .:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

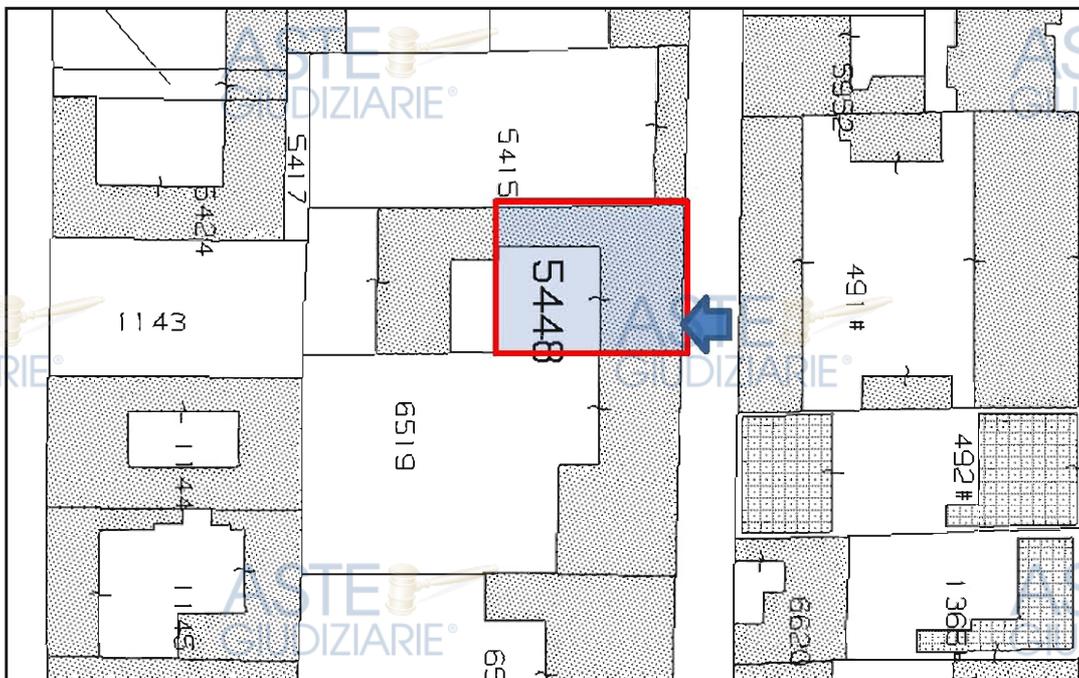
Il lotto pignorato è rappresentato da un **intero edificio** terra/cielo sito nel comune di Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, costituito da due appartamenti di cui uno posto al piano terra con annesso deposito al piano seminterrato, altro appartamento al piano primo con annesso sottotetto in corso di costruzione, inoltre al piano terra, a servizio esclusivo dell'edificio vi è un porticato e una piccola area di corte. Il compendio risulta in **piena proprietà** della sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I cespiti oggetto di descrizione sono posizionati lungo Via Donizetti in posizione sub centrale molto vicino al centro del paese e contemporaneamente vicino allo svincolo di Caserta-Sud dell'autostrada del sole A1 che svolge un ruolo primario per la viabilità extraurbana.

La zona cui il lotto appartiene risulta ben collegata alla rete viaria a scorrimento veloce, ed è a prevalente sviluppo residenziale dotata di servizi e aree verdi. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono abbastanza agevoli.

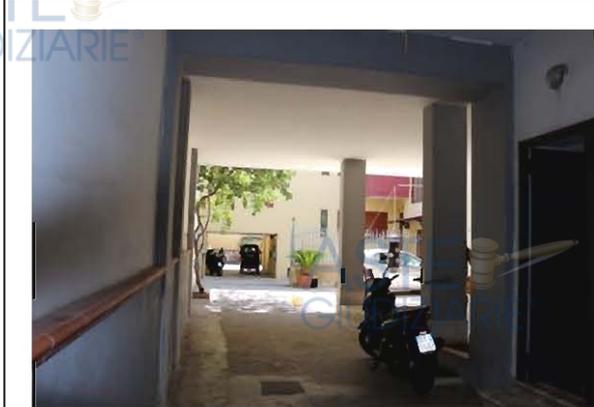


L'edificio, cui appartengono le unità staggite costituenti il lotto unico è posto lungo via Donizetti dove è sistemato il portone in ferro d'ingresso che consente l'accesso all'intero aggregato edilizio.



L'ampio portone in ferro introduce ad un adrone coperto comune a due edifici; con maggior dettaglio è possibile descrivere che percorrendo l'androne comune si rileva sulla destra l'edificio in questione con antistante un porticato e una piccola area di corte a servizio delle unità pignorate; in prosecuzione altra area di corte e altro edificio.

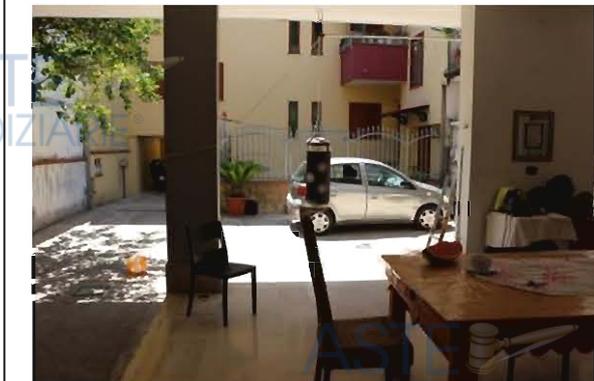
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



L'ingresso alla scala comune di collegamento ai vari livelli è posto sia in corrispondenza dell'androne comune che del porticato prima descritto.

▪ APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO

L'accesso principale all'appartamento posto al piano terra è sistemato in corrispondenza del porticato, dove un portoncino in legno introduce ad un piccolo ingresso/disimpegno (*di superficie pari a 3,24 m²*)



che collega sulla destra un vano adibito a cucina (*di superficie pari a 26,78 m²*), a sinistra una camera da letto (*di superficie pari a 17,45 m²*) e in posizione frontale un servizio igienico (*di superficie pari a 4,80 m²*);

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano Terra



dal vano cucina poi è possibile accedere ad altra camera da letto (*di superficie pari a 16,48 m²*).

Si rileva un'altezza utile pari a 3,75 mt

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



La scala di collegamento ai vari livelli con accesso sia dal porticato che dall'androne comune consente di accedere al livello seminterrato.



In corrispondenza del quale un portoncino in legno di caposcala consente l'accesso ad un piccolo disimpegno (di superficie pari a $1,05 \text{ m}^2$) che collega a sinistra un servizio igienico (di superficie pari a $2,32 \text{ m}^2$) e in posizione frontale un ampio vano adibito a tavernetta (di superficie pari a $42,77 \text{ m}^2$). Si rileva un'altezza utile pari a $2,60 \text{ mt}$



Piano Primo Sottostrada

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



In fondo alla sala, sulla parete sinistra si rileva un vano adibito a cantina (di superficie pari a 20,55 m²); da tale vano sul lato opposto è possibile accedere ad altra scala di collegamento con il piano terra con smonto in corrispondenza dell'area di corte esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Al piano terra di fianco all'accesso della scala descritta, sulla parte sinistra si rileva un piccolo servizio igienico (*di superficie pari a 2,22 m²*) e sulla destra un vano soppalcato adibito pluriuso deposito/lavanderia/garage (*di superficie pari a 20,25 m²*).

DATI CATASTALI

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST– sub 6 e sub 7
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato negli anni 80, è stato realizzato con materiali locali: è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione ampliamenti; le strutture portanti prevalenti sono del tipo in muratura di tufo, mentre l'ampliamento realizzato in corrispondenza della corte interna è in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio, sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di medio livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da persiane in alluminio preverniciato del tipo alla napoletana, così come anche quelli di chiusura esterna, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità buona.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento è del tipo a collettore complanare con caldaia autonoma a gas e corpi scaldanti in alluminio; in più stanze risultano installati condizionatori tipo split a pompa di calore; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano buone condizioni di manutenzione.

STATO DI CONSERVAZIONE

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

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di medio valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in buone condizioni di conservazione, per cui non necessitano immediati lavori di ringiovanimento, conseguenza di una ordinaria opera di manutenzione ed anche per le parti esterne.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

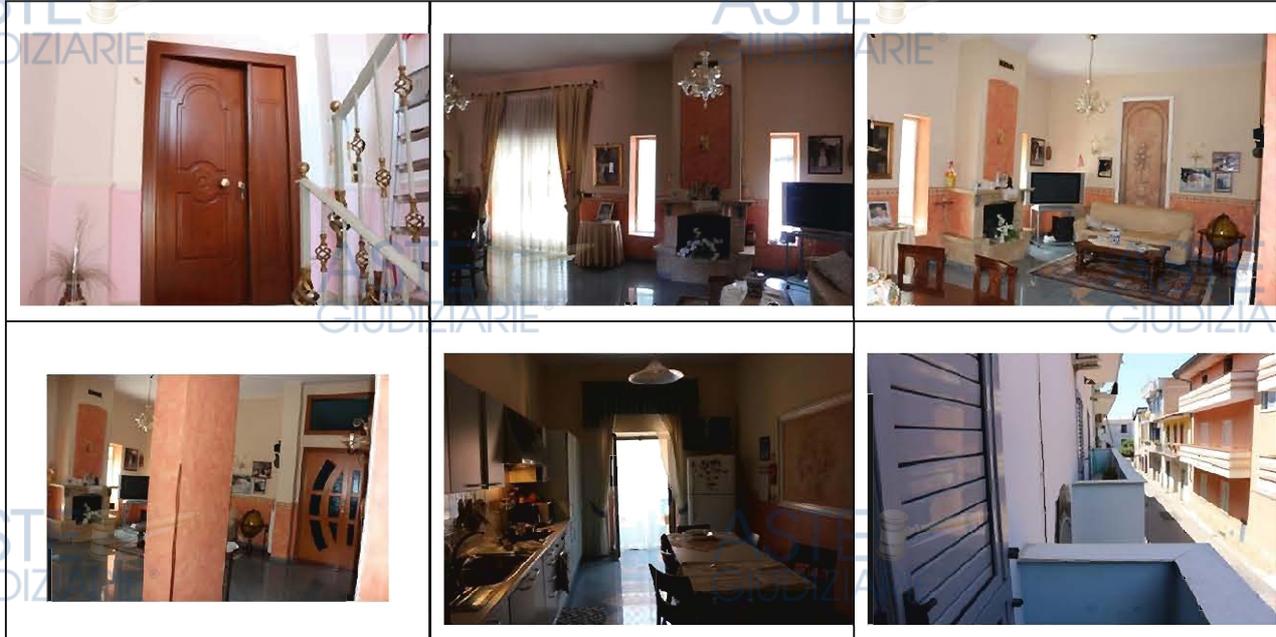
DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m ²]
Appartamento piano terra	85,18	1,00	85,18
Deposito al piano seminterrato	52,78	0,25	13,19
Porticato piano terra	40,95	0,25	10,24
Corte esclusiva	51,65	0,10	5,16
Locale box- deposito	20,25	0,45	13,06
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			126,83

▪ **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO**

Il portoncino in legno di caposcala dell'appartamento al piano primo, posizionato frontalmente sul pianerottolo di smonto, introduce direttamente in un ampio vano adibito a soggiorno-salone (di superficie pari a 41,07 m²),



Piano Primo



sulla sinistra si rileva la cucina (di superficie pari a 20,54 m²) con a servizio un balconcino (di superficie pari a 2,10 m²) che si affaccia su via Donizetti;

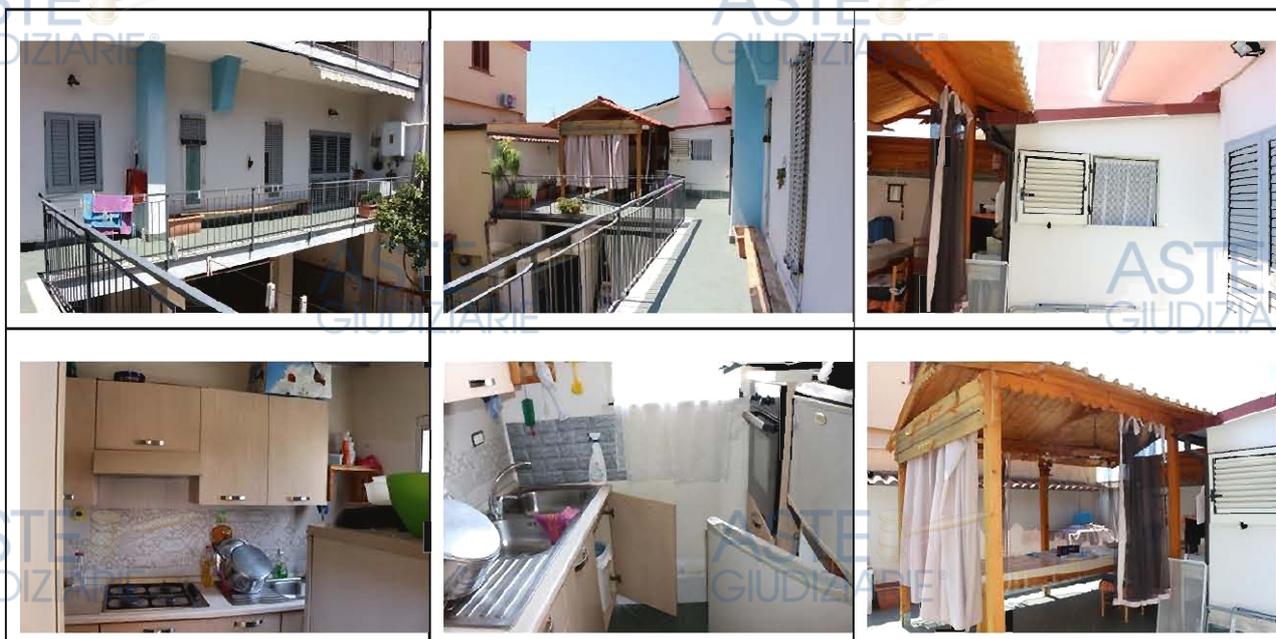


sulla parte sinistra del soggiorno trova sistemazione un connettivo (di superficie pari a $8,05 \text{ m}^2$) che collega in sequenza un servizio igienico (di superficie pari a $8,57 \text{ m}^2$), una lavanderia (di superficie pari a $6,12 \text{ m}^2$), e una camera da letto (di superficie pari a $21,05 \text{ m}^2$), mentre in posizione frontale altro servizio igienico (di superficie pari a $5,15 \text{ m}^2$).



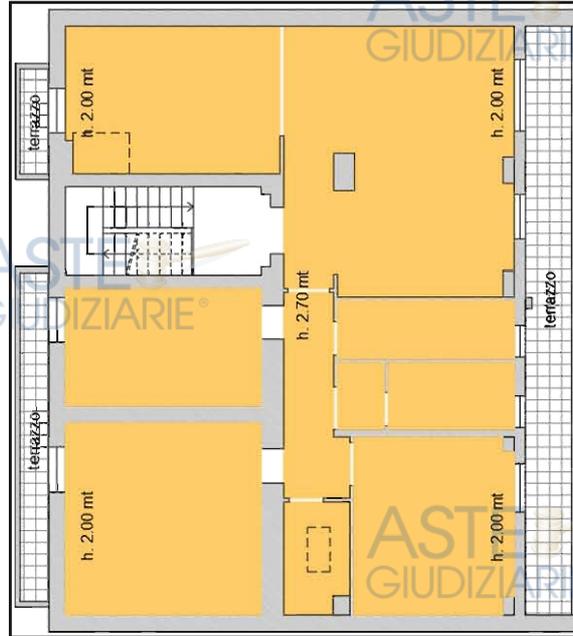
Sulla sinistra del corridoio vi è una camera da letto piccola (di superficie pari a $16,50 \text{ m}^2$) e un'altra di dimensioni maggiori (di superficie pari a $26,78 \text{ m}^2$); quest'ultimi vani letto sono serviti da altro balconcino (di superficie pari a $6,60 \text{ m}^2$) che si affaccia su via Donizetti.

Si rileva un'altezza utile pari a $3,40 \text{ mt}$.



Le stanze esposte a sud sono servite da un balcone (di superficie pari a $14,65 \text{ m}^2$) che conduce ad un terrazzo (di superficie pari a $30,20 \text{ m}^2$) su cui insiste un piccolo corpo di fabbrica adibito a cucinino (di superficie pari a $4,70 \text{ m}^2$) e una tettoia a doppia falda in legno (di superficie pari a $11,73 \text{ m}^2$).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Secondo

Salendo ancora di un piano la scala comune si arriva ad altro pianerottolo di smonto, dove sempre in posizione frontale è sistemato il portoncino in ferro caposcala che costituisce l'ingresso al sottotetto allo stato grezzo.



Il portoncino d'ingresso immette in un ampio vano (di superficie pari a $65,38 \text{ m}^2$) con forma ad elle che affaccia sia sul balcone (di superficie pari a $2,10 \text{ m}^2$) che dà su via Donizetti che su quello disposto in corrispondenza della corte interna.



Sulla destra del vano ad elle, un corridoio (di superficie pari a $8,02 \text{ m}^2$) collega sulla sinistra un servizio igienico (di superficie pari a $7,33 \text{ m}^2$), una lavanderia (di superficie pari a $8,28 \text{ m}^2$) e un vano letto (di superficie pari a $20,10 \text{ m}^2$), di fronte un servizio igienico (di superficie pari a $5,15 \text{ m}^2$), e sul lato destro due camere: una minore (di superficie pari a $16,48 \text{ m}^2$) e una di dimensione maggiori (di superficie pari a $26,78 \text{ m}^2$); quest'ultimi due vani affacciano su un balconcino (di superficie pari a $6,60 \text{ m}^2$) posto su via Donizetti, i vani a sud sul terrazzino che affaccia sulla corte interna. Si rileva un'altezza utile media pari a $2,35 \text{ mt}$



Nel vano ad elle in corrispondenza della parte che si affaccia su via Donizetti un lucernaio consente di accedere, per il tramite di una scala a pioli, alla copertura parzialmente piana e parzialmente a falde.

DATI CATASTALI

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST- sub 7 e particella 6519
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato negli anni 80, è stato realizzato con materiali locali: è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione ampliamenti; le strutture portanti prevalenti sono del tipo in muratura di tufo, mentre l'ampliamento realizzato in corrispondenza della corte interna è in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio per il piano primo mentre per il piano secondo parzialmente si rileva un'orditura principale costituita da profilati in ferro tipo IPE e pannelli coibentati tipo sandwich, sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Si precisa che il piano sottotetto è allo stato grezzo, con maggior dettaglio è possibile descrivere che sono da completare gli impianti tecnologici, mancano gli infissi, le pavimentazioni e le tinteggiature.

Per quanto attiene le rifiniture del piano primo, quest'ultime sono di medio livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da persiane in alluminio preverniciato del tipo alla napoletana, così come anche quelli di chiusura esterna, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità buona.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento al piano primo è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda e quello di riscaldamento è del tipo a collettore complanare con caldaia autonoma a gas e corpi scaldanti in alluminio; in più stanze risultano installati condizionatori tipo split a pompa di calore; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano buone condizioni di manutenzione.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di medio valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in buone condizioni di conservazione, per cui non necessitano immediati lavori di ringiovanimento, conseguenza di una ordinaria opera di manutenzione ed anche per le parti esterne.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m ²]
Appartamento piano primo	178,74	1,00	178,74
Balcone piano primo	8,70	0,30	2,61
Cucinino	5,16	0,25	1,29
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	0,30	2,46
Terrazzo oltre i 25 mq	31,78	0,30	0,84
Sottotetto piano secondo fino a 25 mq	25,00	0,15	3,75
Sottotetto piano secondo oltre a 25 mq	158,27	0,05	7,91
Balcone sottotetto	8,70	0,30	2,46
Balcone sottotetto	19,23	0,30	0,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			200,9

LOTTO UNICO

PREZZO BASE – LOTTO UNICO € 151.300,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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;

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

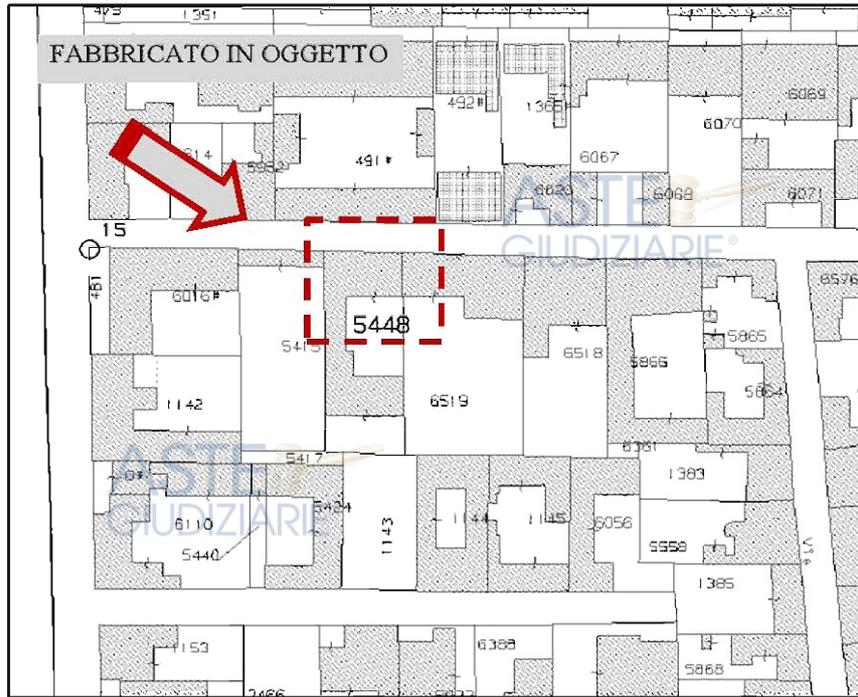
ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

C.E.:

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:



Estratto di Mappa Catastale

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

▪ **APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO**

- **appartamento** sito in Marcanise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST- sub 6 e sub 7
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

per il diritto di *piena ed intera proprietà pari a 100/100*

della sig.ra XXXXXXXXXX Xxxxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

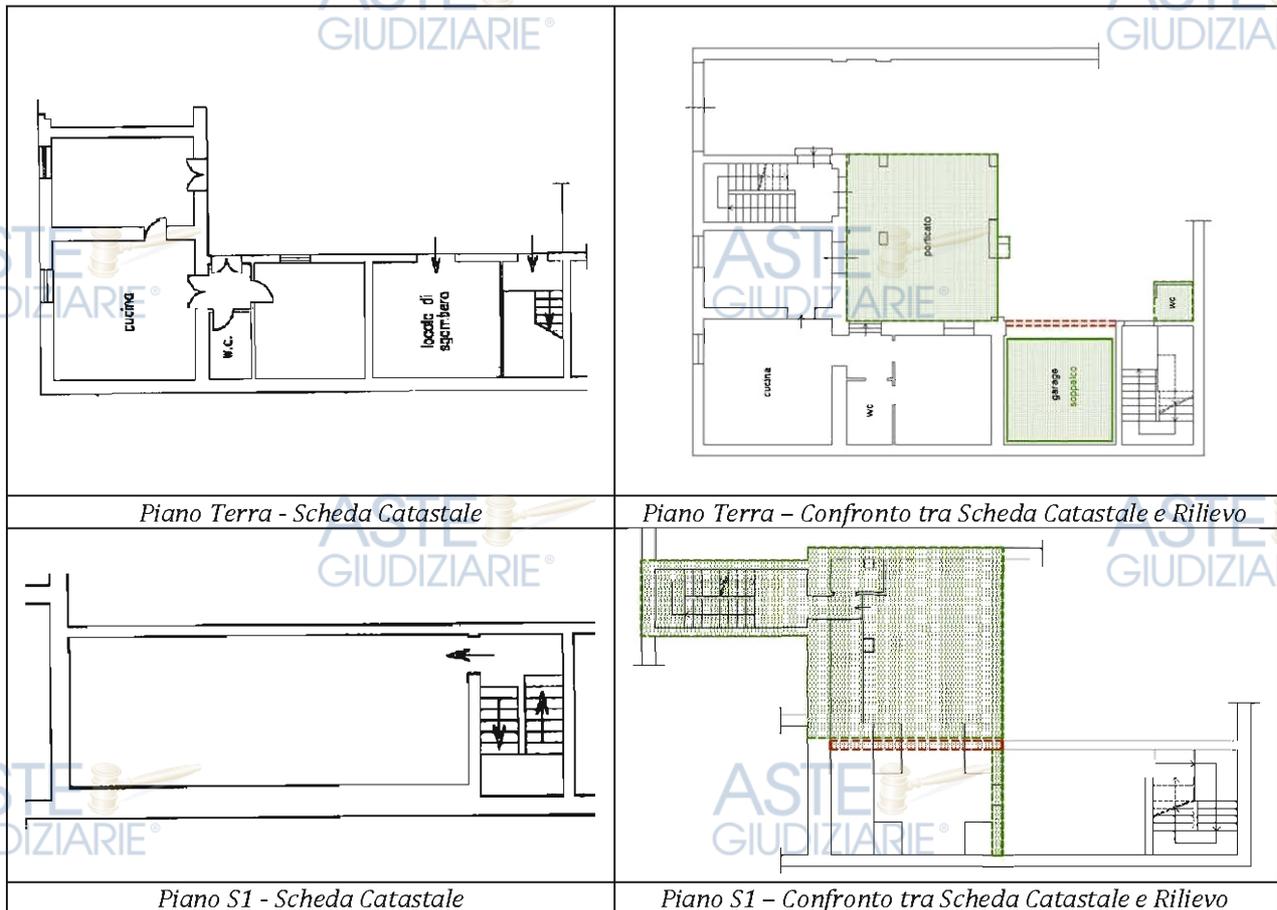
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Marcianise, foglio 6, particella 5448, sub 4 - (Piano T-S1)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Marcianise	Marcianise	Marcianise	Marcianise
Località	-	-	-	-
Foglio	6	6	6	6
Particella	5448	5448	5448	5448
Sub	4	4	4	4
Piano	T - S1	T - S1	T - S1	T - S1
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€ 299,80	€ 299,80	€ 299,80	€ 299,80
Consistenza	4,5 vani	4,5 vani	4,5 vani	4,5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensili difformità rappresentate essenzialmente da un porticato non presente nella scheda catastale e da un soppalco realizzato nel locale di sgombero. (cfr. Allegato 1.4.1).

Piano Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale le difformità rilevate sono maggiori e rappresentate dalla scala di collegamento e da un vano e al piano seminterrato in corrispondenza del porticato al piano terra superiore. (cfr. Allegato 1.4.1)

▪ **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO**

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST– sub 7 e particella 6519
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

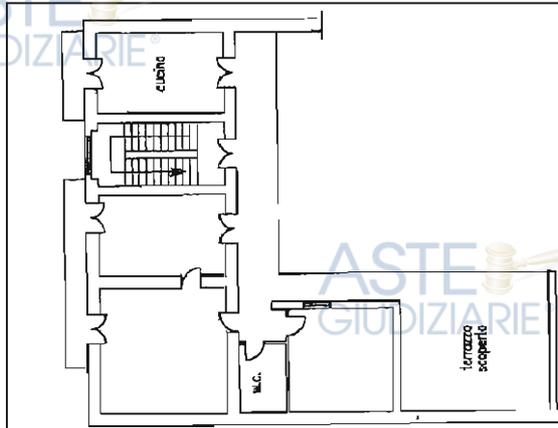
per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100

della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

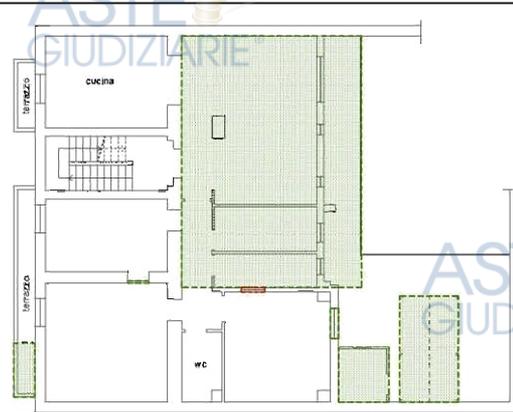
Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Marcianise, foglio 6, particella 5448, sub 5 - (Piano 1 – 2)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Marcianise	Marcianise	Marcianise	Marcianise
Località	-	-	-	-
Foglio	6	6	6	6
Particella	5448	5448	5448	5448
Sub	5	5	5	5
Piano	1 – 2	1 – 2	1 – 2	1 – 2
Categoria	A/3	A/3	A/3	A/3
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€ 399,74	€ 399,74	€ 399,74	€ 399,74
Consistenza	6 vani	6 vani	6 vani	6 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

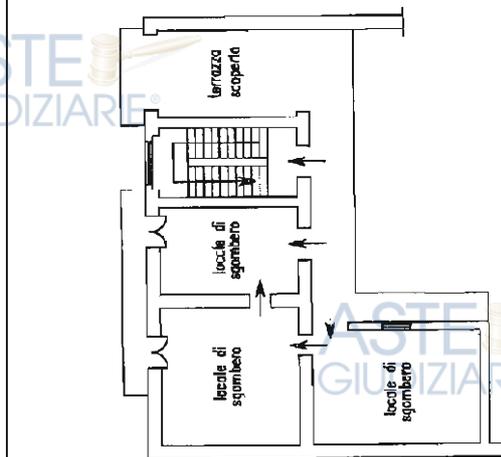
Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



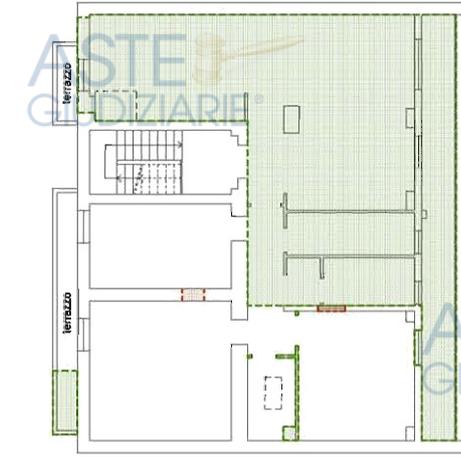
Piano Primo - Scheda Catastale



Piano Primo - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo



Piano Secondo - Scheda Catastale



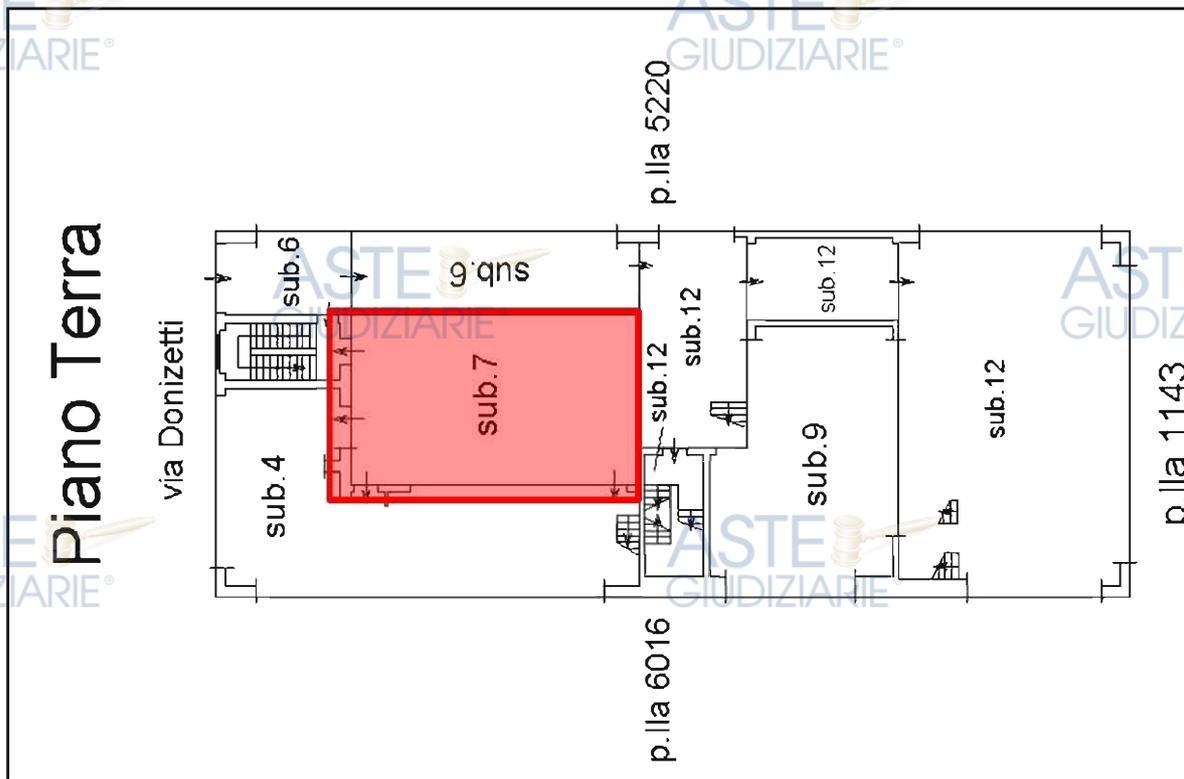
Piano Secondo - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano notevoli difformità costituito da un ampliamento del fabbricato con annesso balcone, realizzato in corrispondenza della corte interna, non presente nella scheda catastale oltre ad altro ampliamento rappresentato dal corpo di fabbrica adibito a cucinino e dalla tettoia in legno in corrispondenza del terrazzo ad ovest. (cfr. Allegato 1.4.2).

Piano Sottotetto: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale le difformità rilevate sono simili a quelle del piano primo ovvero ampliamento del fabbricato con annesso balcone, realizzato in corrispondenza della corte interna e anche dal lato di via Donizetti, ampliamento del balconcino esistente sulla facciata a nord sempre su via Donizetti, diversa disposizione interna con la creazione di un servizio igienico nel vano posto ad ovest e chiusura di alcuni vani porta di comunicazione tra gli ambienti. (cfr. Allegato 1.4.2).



Si precisa altresì che la porzione di area di corte esclusiva e di pertinenza dell'intero edificio, indicata nell'elaborato planimetrico con il **sub 7** (che di fatto risulta costituito parzialmente da porticato e parzialmente da area scoperta) non è riportata nell'elenco subalterni.

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre n. 4 pratiche catastali tipo "Docfa" che allineino le schede catastali allo stato dei luoghi, oltre alla costituzione del bene comune non censibile sub 7 che è comune ai sub 4 e 5 e ai subalterni da essi derivati; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 3.000,00 (tremila/00 euro).

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.

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




C.E.:

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di un **intero edificio** terra/cielo sito nel comune di Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, costituito da due appartamenti di cui uno posto al piano terra con annesso deposito al piano seminterrato, altro appartamento al piano primo con annesso sottotetto in corso di costruzione, inoltre al piano terra, a servizio esclusivo dell'edificio vi è un porticato e una piccola area di corte. L'unità immobiliare al piano terra è costituita da un disimpegno, cucina e camera da letto oltre ad un servizio igienico e altra camera da letto, con annesso porticato e deposito adibito a tavernetta al piano seminterrato, completa l'unità un locale pluriuso con soppalco adibito a garage/lavanderia con annesso servizio igienico; distinto al NCEU al foglio n. 6, particella **5448** sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80; confinante a Nord con Via Gaetano Donizetti, a Sud con sub. 12, a Est con sub. 6 e sub. 7, a Ovest con la particella 5415. L'unità al piano primo è composta da un ampio vano soggiorno/salone, cucina, connettivo che collega due servizi igienici, una lavanderia e tre camere da letto, completano l'appartamento due balconi a nord e un terrazzo a sud su cui insistono un cucinino e una tettoia in legno; è annesso all'unità un sottotetto allo stato grezzo con relativi balconi a nord e sud, distinto al NCEU al foglio n. 6, particella **5448** sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani r.c. € 399,74. confinante a Nord con Via Gaetano Donizetti, a Sud con sub. 12, a Est con sub. 7 e particella 6519, a Ovest con la particella 5415. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3170/93** del **09/07/1993** rilasciata dal Sindaco del Comune di Marcianise (CE) e **Progetto di Ristrutturazione** depositato al Genio Civile in data **14/12/1994** al n. **49880** cui lo stato dei luoghi non risulta conforme essenzialmente per un ampliamento terra/cielo in corrispondenza della corte interna posta a sud, oltre ad una diversa distribuzione interna, soppalco e servizio igienico al piano terra, cucinino e tettoia in legno al piano primo. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.*

PREZZO BASE Lotto Unico: € 151.300,00**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti 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.



C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento: con riferimento alla procedura RGE n. 296/2023 è stato notificato in data **10/11/2023** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio in data **14/12/2023**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio FARAONE Silvana in data **22/11/2002** repertorio notarile n. **4373** raccolta n. **1244**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **06/12/2002** ai nn. **36735/29132**, con il quale le sig.re **XXXXXXXXXX** **XXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **[REDACTED]** **XXXXXXXXXX** **XXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **GGLMGH47T41E932W**, **XXXXXXXXXX** **XXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **[REDACTED]** vendevano alla sig.ra **XXXXXXXXXX** **XXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**:

- la piena proprietà pari a 100/100 delle unità immobiliari identificate al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448** sub. **5**, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, cons. 6 vani, r.c. 399,74;
- la piena proprietà della quota pari ad 1/9 ciascuno dalle sig.ra **[REDACTED]** e la nuda proprietà della quota pari 6/9 dalla sig.ra **[REDACTED]** e unità immobiliari identificate al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448** sub **4**, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. di € 299,80;

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a **mero titolo esemplificativo**, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società

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

private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Marcianise (CE) non sono emersi precisi titoli abilitativi per le unità oggetto di relazione; a seguito di istanza, accesso agli atti e studio della documentazione effettuata presso gli archivi del comune, è stato accertato che i titoli abilitativi presenti in archivio del Comune di Marcianise sono rappresentati da una **Concessione in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della legge 47/85 n. 3170 del 09/07/1993**, rilasciata alle sig.re [REDACTED]

Maria per opere edili di demolizione, ricostruzione ed ampliamento del fabbricato; in possesso del debitore una tavola depositata al Genio Civile di Caserta in data 14/12/1994 per lavori di Sostituzione della copertura esistente con solaio in c.a. e per la realizzazione di una scala al fabbricato sito in Marcianise alla Via Donizetti a nome di [REDACTED]

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano notevoli difformità urbanistiche.

Con riferimento a:

▪ APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

**Legenda:**

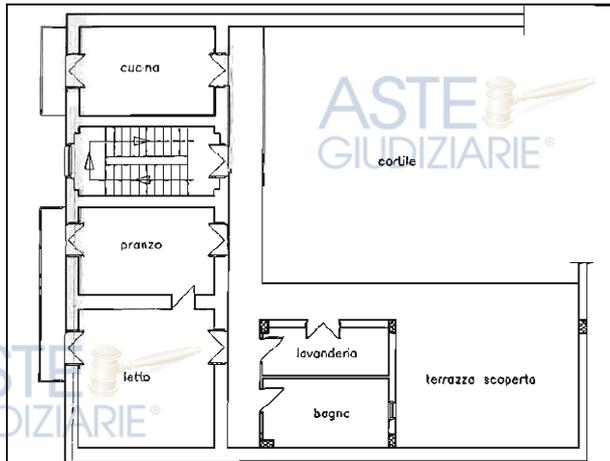
- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensili difformità rappresentate essenzialmente da un porticato non presente nella scheda catastale e da un soppalco realizzato nel locale di sgombero. (cfr. Allegato 1.5.1).

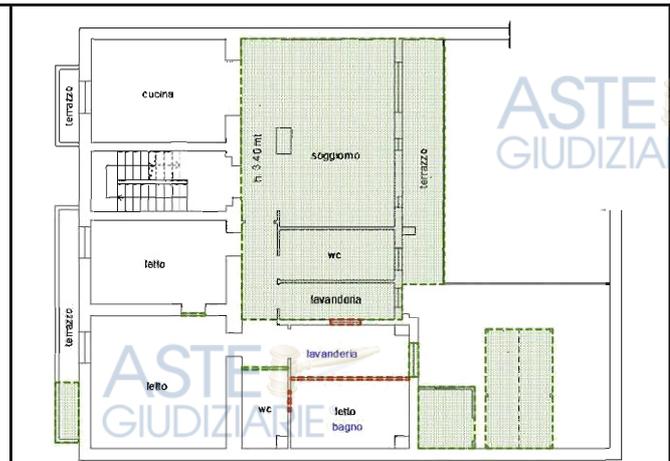
Piano Seminterrato: confrontando i grafici accertati con il rilievo esperito le difformità rilevate sono l'assenza di alcuni pilastri, un minor volume realizzato nella parte ad est, una diversa distribuzione interna con la realizzazione di un vano adibito a servizio igienico e relativo disimpegno. (cfr. Allegato 1.5.1)

▪ APPARTAMENTO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO
--

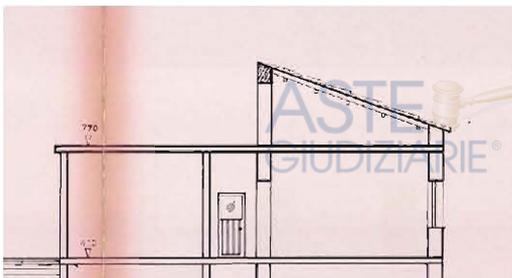
- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;



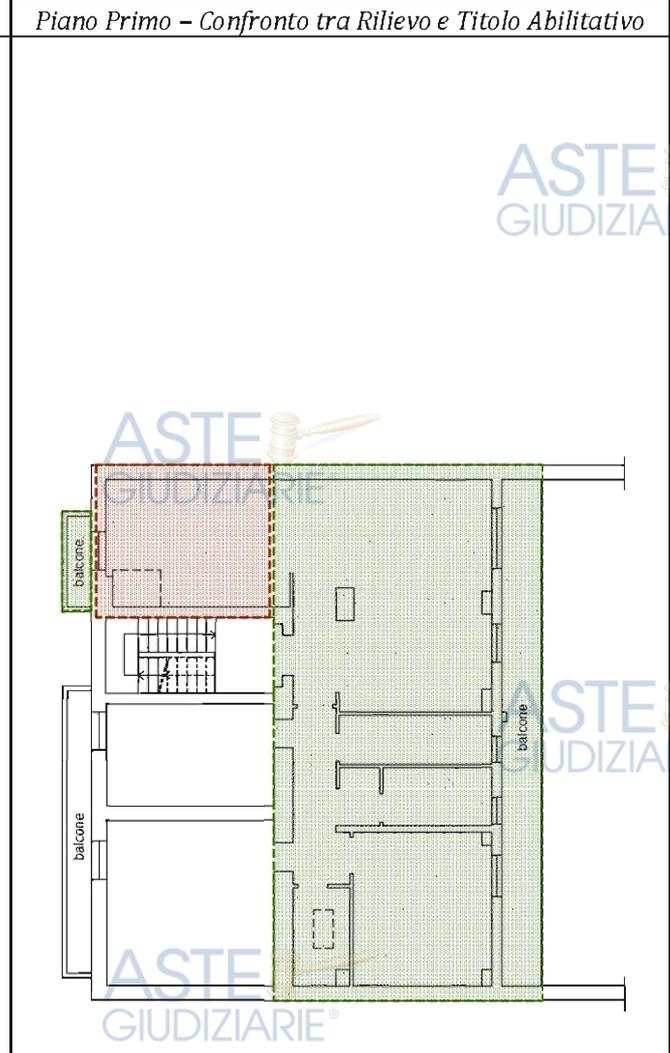
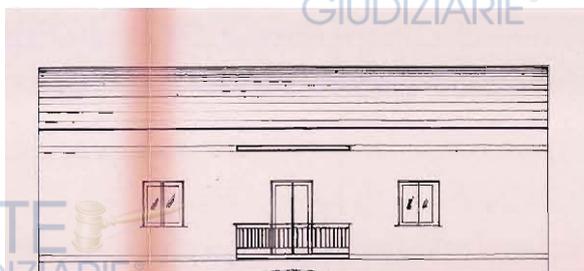
Piano Primo – Titolo abilitativo



Piano Primo – Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo



Piano Secondo – Titolo abilitativo



Piano Secondo – Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si riscontrano notevoli difformità costituito da un ampliamento del fabbricato con annesso balcone realizzato in corrispondenza della corte interna, realizzando il vano soggiorno, servizio igienico e lavanderia in maniera abusiva; tale aumento di volume è stato edificato in corrispondenza del porticato individuato al piano terra. Inoltre, si rileva altro ampliamento rappresentato dal piccolo corpo di fabbrica adibito a cucinino e dalla tettoia in legno in corrispondenza del terrazzo ad ovest. (cfr. *Allegato 1.5.1*).

Piano Sottotetto: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti le difformità rilevate sono simili a quelle del piano primo ovvero ampliamento del fabbricato con annesso balcone, realizzato in corrispondenza della corte interna; mentre dal lato di via Donizetti, la porzione di edificio in corrispondenza della verticale dell'androne, che doveva essere coperta a tetto oggi è una copertura piana ed ancora è stato realizzato un balconcino sempre sulla facciata a nord su via Donizetti. (cfr. *Allegato 1.5.1*).

In ordine a tali difformità si precisa che è possibile ritenere che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi: per quanto riguarda in particolare l'aumento di volume con la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica cielo-terra, rappresentante l'ampliamento del fabbricato in corrispondenza della corte interna, e i corpi di fabbrica al piano terra quale servizio igienico, e al piano primo insistenti sulla terrazza quali cucinino e tettoia in legno non essendoci alcuna documentazione è legittimo pensare che questi abusi siano stati realizzati in epoca recente;
- la data di nascita delle ragioni del credito pari al **27/02/2006** coincidente con la data di stipula del mutuo ipotecario e relativa erogazione;
- e inoltre che almeno una delle date individuate è successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio; pertanto, **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm. ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

In merito alle altre difformità riscontrate, nello specifico relative alla realizzazione dell'ampliamento terra-cielo in corrispondenza della corte interna, del servizio igienico a piano terra, alla realizzazione di una copertura piana calpestabile al piano sottotetto, del soppalco all'interno del locale di sgombero al piano terra, al piccolo cucinino e tettoia in legno insistenti sul

terrazzo al piano primo, **non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Stante l'enorme incertezza circa la conformità urbanistica, l'assenza di documentazione nei relativi fascicoli dell'archivio del Comune di Marcianise, l'assenza di informazioni da parte dell'ufficio tecnico circa eventuali provvedimenti repressivi per l'edificio in questione pare oltremodo ragionevole **destrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto unico al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate circa la sanabilità delle opere una riduzione al valore finale pari al 35% dell'importo stimato.**

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.).

C.E.:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

Il compendio pignorato è rappresentato da:

▪ APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO

- appartamento sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

risulta abitato dalla figlia della debitrice [REDACTED] unitamente ai suoi figli di 19 e 13 anni;

▪ **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO**

- **appartamento** sito in Marcanise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

risulta abitato dalla debitrice e dai suoi figli [REDACTED]

In definitiva l'intero edificio è occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differmità 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).

C.E.:

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre, in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

LOTTO UNICO**1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638 *contro* la sig.ra **XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di S. Maria Capua Vetere notificato in data **10/11/2023**, rep. n. **7576** e gravante sulla piena proprietà del seguente immobile:

- **appartamento** ubicato al piano seminterrato S1 e al piano terra, identificato al NCEU al foglio **6**, particella **5448** sub **4**, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;
- **appartamento** ubicato al piano primo e al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. **6**, particella **5448** sub. **5**, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 14/12/2023 ai nn. 46736/36990.

1.2.2 ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA in favore di **BANCA POPOLARE DI BARI** con sede in Bari (BA) c.f. 00254030729 *contro* sig.re **XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per i diritti pari a **1/1 di nuda proprietà**, e **XXXXXXXXX XXXXXXXX**

nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto del seguente immobile:

- **unità immobiliare** ubicata al piano seminterrato S1 e al piano terra, identificata al NCEU al foglio 6, particella 5448 sub 4, piano S1-T, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

e sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del seguente immobile:

- **unità immobiliare** ubicata al piano primo e al piano secondo, identificata al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

quali datrici di ipoteca a garanzia di mutuo in virtù di atto del notaio D'ANNA Maria Luisa del 27/02/2006, rep. n. 92493/32206 per € 75.000, a garanzia di € 150.000, durata 15 anni, e gravante sulla piena proprietà.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 02/03/2006 ai nn. 13069/5247.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

Il compendio pignorato è rappresentato da:

▪ **APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO**

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

• **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO**

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

da accertamenti effettuati l'edificio cui appartengono le unità pignorate non è stato edificato né rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

Il compendio pignorato è rappresentato da:

▪ **APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO**

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella **5448**, sub. **4**, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

• **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO**

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella **5448**, sub. **5**, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

Per i beni della presente procedura non risulta costituito condominio e le spese di manutenzione vengono sostenute direttamente dal proprietario dell'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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.

C.E.:

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

LOTTO UNICO

Nello specifico il bene si trova nel Comune di Marcianise, un Comune di 40.000 abitanti circa, della Provincia di Caserta in Campania. Dista 25 km da Napoli e 10 km da Caserta, non presenta rilievi montuosi ed è quindi al 100% pianeggiante. Marcianise confina con i seguenti Comuni: Acerra (NA), Caivano (NA), Capodrise, Carinaro, Gricignano di Aversa, Macerata Campania, Maddaloni,

Orta di Atella, Portico di Caserta, San Marco Evangelista, San Nicola la Strada, Santa Maria Capua Vetere, Succivo. Il Comune di Marcianise è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; ogni singola zona immobiliare del Marcianise è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare è suddiviso in 8 zone totali. Queste zone sono appositamente identificate perché ognuna ha caratteristiche proprie che servono per definire la valutazione di ogni immobile nel Marcianise. La parte residenziale della città è divisa in vari quartieri che prendono un nome particolare, in base alla loro storia originaria, al personaggio storico o religioso del luogo, o in base a un'antica struttura monumentale presente in zona.

Marcianise, insieme ad altri comuni italiani, è definita "città canguro" da un rapporto del Censis dei primi anni ottanta perché ha trasformato rapidamente la sua economia da quella tradizionalmente agricola ad industriale, anche grazie alla vicinanza con il confine settentrionale della città metropolitana di Napoli.

È praticato in modo diffuso l'allevamento ovino, e uno spazio importante è occupato anche da diverse coltivazioni, sulle quali spicca quella del tabacco.

Nell'anno 2001 a Marcianise si contavano 303 industrie, secondo i dati emersi dell'8° Censimento generale dell'industria e dei servizi. La recessione ha ridotto il numero a poco meno della metà, lasciando strutture inutilizzate e fatiscenti che gravano pesantemente su un territorio ormai martoriato da inquinamento, in gran parte proveniente da altre regioni, e incuria da parte delle istituzioni. È mancata una politica di prevenzione sociale che, all'opposto, ha preferito la cessione massiccia di larga fetta del territorio, sottratto in questo modo all'uso agricolo, dandolo in pasto alla speculazione selvaggia.

Nella zona industriale, ubicata a poca distanza dal casello dell'autostrada A1 Milano-Napoli, si trovano anche gli stabilimenti di due importanti aziende multinazionali come Jabil, Coca-Cola (dal cui stabilimento nacque la Fanta^[44]), oltre alla Barilla (dal 1968, assieme a Voiello, che dopo la sua acquisizione da parte di Barilla ha trasferito la sua produzione da Torre Annunziata) e alla Getra, e ha ospitato in passato anche altre come Olivetti (dal 1969), 3M, Siemens e (prima di essa) GTE.

Nel territorio cittadino sono presenti importanti centri produttivi, commerciali e logistici.

La zona sud della città è collegata alla rete autostradale A1, uscita casello Caserta Sud. L'autostrada assorbe soprattutto il traffico generato dai mezzi di trasporto pesante che operano nella zona industriale e interportuale.

La Strada statale Sannitica collega la zona sud-est della città con il Sannio ed accoglie principalmente il traffico connesso agli scambi commerciali, mentre la superstrada Sannitica nuova collega Marcianise con i comuni dell'hinterland napoletano.

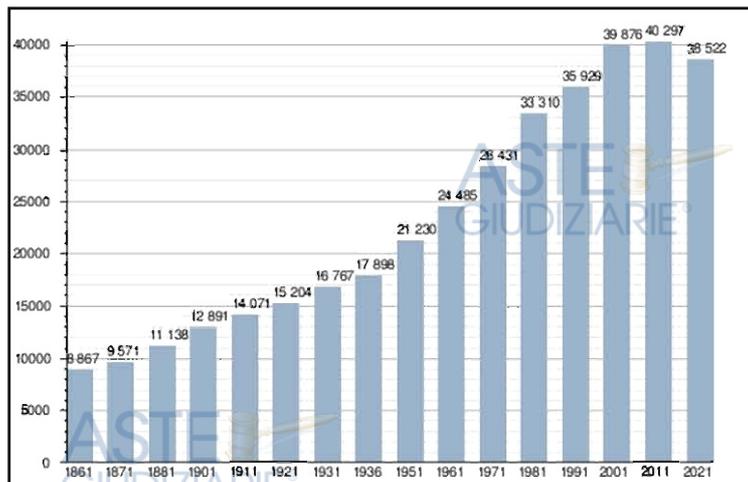
La Strada Provinciale 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano - Marcianise) attraversa diversi comuni casertani e conduce sull'Asse Mediano.

La zona in oggetto, dove è situato l'immobile in oggetto, ricade nella parte della fascia centrale del Comune.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI MARCIANISE

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Marcianise:

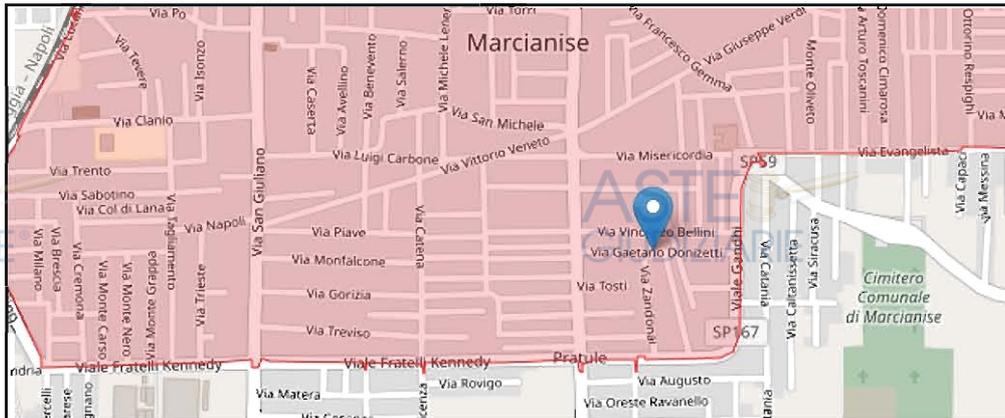


INTERO EDIFICIO

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,4	3,6	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Zona: PRIMA FASCIA MEDIA: Espansione Sud S.s. 158 E Via A. Moro (Abitazioni civili)

Quotazioni Minimo	Quotazione Media	Quotazioni Massimo
773 €/mq	1.014 €/mq	1.255 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

MARCIANISE					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 172.120	145,00	Abitaz. Indip. /Via San Michele	-----	1.187,00	€ 1.131,30
€ 161.000	113,00	Abitaz. Indip. /Via San Michele	-----	1.425,00	
€ 180.000	134,00	Abitaz. Indip. /Via Gandhi	-----	1.343,00	
€ 175.000	115,00	Abitaz. Indip. /Via Scarlatti	-----	1.522,00	
€ 190.000	189,00	Abitaz. Indip. /Via Archimede	-----	1.005,00	
€ 130.000	129,00	Abitaz. Indip. /Via Finizio	-----	1.007,00	
€ 135.000	92,00	Abit. Indip./Via Guido Rossa	-----	1.467,00	
€ 155.000	100,00	Abit. Indip./Via Caserta	-----	1.550,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori medi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 1.131,17 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

▪ APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO DEPOSITO SEMINTERRATO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **126,83**.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di piccole dimensioni	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	buone	1,00
DOTAZIONI CONDOMINIALI	buone	1,00
ALTEZZA SOFFITTI	altezza soffitti	1,10
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	commerciali	0,90
PROSPETTI	su due lati	0,85
VISTA	ordinaria	0,85
ESPOSIZIONE	scarsa	0,80
RECINZIONE	presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	libero	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,62**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.113,67 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 763,04**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **126,83** avremo un valore di **€ 87.976,99**.

▪ APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO SOTTOTETTO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **200,90**.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di grandi dimensioni	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	buone	1,10
DOTAZIONI CONDOMINIALI	buone	1,00
ALTEZZA SOFFITTI	altezza soffitti	1,10
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	buone	1,00
PROSPETTI	su due lati	0,85
VISTA	ordinaria	0,85
ESPOSIZIONE	scarsa	0,80
RECINZIONE	presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	libero	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,85**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.113,67 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 942,02**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **200,90** avremo un valore di **€ 189.251,80**.

LOTTO UNICO

INTERO EDIFICIO

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, composto da:

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, riportato al NCEU:
 - foglio n. **6**, particella **5448**, sub. **4**, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;
- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, riportato al NCEU
 - foglio n. **6**, particella **5448**, sub. **5**, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

per il diritto di *piena ed intera proprietà pari a 100/100 della sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 277.228,79**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.000,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 35% dell'importo stimato

Infine, considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 151.300,00 (centocinquantunomilatrecento/00 euro).

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono in piena proprietà della sig.ra XXXXXXXXXX
XXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La quota
in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena 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**.

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Marcianise – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutata sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta essere residente in Marcianise (CE) alla Via Gaetano Donizetti n. 4, alla data 02/07/2019;

Dal certificato rilasciato dal Comune di Imola, Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha contratto matrimonio in Imola (BO) il giorno 12/09/1976, con il sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con regime di separazione dei beni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassego la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE




CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST– sub 6 e sub 7
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

confinante a:

NORD – Via Gaetano Donizetti	EST– sub 7 e particella 6519
SUD – sub 12	OVEST – particella 5415

DESCRIZIONE:

*Piena ed intera proprietà di un **intero edificio** terra/cielo sito nel comune di Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, costituito da due appartamenti di cui uno posto al piano terra con annesso deposito al piano seminterrato, altro appartamento al piano primo con annesso sottotetto in corso di costruzione, inoltre al piano terra, a servizio esclusivo dell'edificio vi è un porticato e una piccola area di corte. L'unità immobiliare al piano terra è costituita da un disimpegno, cucina e camera da letto oltre ad un servizio igienico e altra camera da letto, con annesso porticato e deposito adibito a tavernetta al piano seminterrato, completa l'unità un locale pluriuso con soppalco adibito a garage/lavanderia con annesso servizio igienico; distinto al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80; confinante a Nord con Via Gaetano Donizetti, a Sud con sub. 12, a Est con sub. 6 e sub. 7, a Ovest con la particella 5415. L'unità al piano primo è composta da un ampio vano soggiorno/salone, cucina, connettivo che collega due servizi igienici, una lavanderia e tre camere da letto, completano l'appartamento due balconi a nord e un terrazzo a sud su cui insistono un cucinino e una tettoia in legno; è annesso all'unità un sottotetto allo stato grezzo con relativi balconi a nord e sud, distinto al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani r.c. € 399,74. confinante a Nord con Via Gaetano Donizetti, a Sud con sub. 12, a Est con sub. 7 e particella 6519, a Ovest con la particella 5415. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3170/93 del 09/07/1993** rilasciata dal Sindaco del Comune di Marcianise (CE) e **Progetto di Ristrutturazione** depositato al Genio Civile in data **14/12/1994** al n. **49880** cui lo stato dei luoghi non risulta conforme essenzialmente per un ampliamento terra/cielo in corrispondenza della corte interna posta a sud, oltre ad una diversa distribuzione interna, soppalco e servizio igienico al piano terra, cucinino e tettoia in legno al piano primo. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.*

PREZZO BASE Lotto Unico: € 151.300,00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio FARAONE Silvana in data **22/11/2002** repertorio notarile n. **4373** raccolta n. **1244**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **06/12/2002** ai nn. **36735/29132** inerente a
 - **unità immobiliare** suddivisa tra piano terra e piano seminterrato, con spazio di cortile pertinenziale esclusivo, di complessivi quattro vani e mezzo catastali; identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;

FAVORE: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 6/9 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 6/9 di usufrutto

XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. GGLRSO49M58E932F, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà

–unità immobiliare al primo piano con sovrastante sottotetto, il tutto per complessivi vani catastali sei; identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

FAVORE: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 8/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 6/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agencia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **14/12/2023 ai nn. 46736/36990**.

FAVORE: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli c.f. 05828330638

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA VOLONTARIA, trascritto presso l'Agencia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **02/03/2006 ai nn. 13069/5247**, inerente a:

–unità immobiliare suddivisa tra piano terra e piano seminterrato, con spazio di cortile pertinenziale esclusivo; identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80

–unità immobiliare al primo piano con sovrastante sottotetto; identificato al NCEU al foglio n. 6, particella 5448 sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;

FAVORE: BANCA POPOLARE DI BARI con sede in Bari c.f. 00254030729

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

FAVORE: BANCA POPOLARE DI BARI con sede in Bari c.f. 00254030729

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà;

XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di usufrutto

VALUTAZIONE DEL BENE:

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, composto da:

- **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annessi depositi al piano terra e al piano seminterrato S1, riportato al NCEU:
 - foglio n. 6, particella 5448, sub. 4, piano T-S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 299,80;
 - **appartamento** sito in Marcianise (CE) alla Via Donizetti n. 6, con annesso sottotetto al piano secondo, riportato al NCEU
 - foglio n. 6, particella 5448, sub. 5, piano 1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. € 399,74;
- per il diritto di piena ed intera proprietà pari a 100/100 della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 277.228,79.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.000,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 35% dell'importo stimato

Infine, considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 151.300,00 (centocinquantomilatrecento/00 euro).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto

Ing. Fabrizio GENTILE



Fabrizio Gentile