



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA **L. CATAGNA**

PROCEDIMENTO

***** / 2017**

TRA

CONTRO

I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI	6
CONCLUSIONI	84

A L L E G A T I

1. ALLEGATO 1: Lotto N° 1

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
 - 1.1.1. *Piano Terra: Quota +0,10 ml e Piano Primo: Quota +2,90 ml*
 - 1.1.2. *Piano Terra: Area di Pertinenza - Locale Deposito e Tettoie*
 - 1.1.3. *Piao Terra : Deposito fg 3 part 5600 sub 2*
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
 - 1.3.1. *Piano Terra: Quota +0,10 ml e Piano Primo: Quota +2,90 ml*
 - 1.3.2. *Piano Terra: Area di Pertinenza - Locale Deposito e Tettoie*
 - 1.3.3. *Piao Terra : Deposito fg 3 part 5600 sub 2*
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
 - 1.4.1. *Piano Terra: Quota +0,10 ml e Piano Primo: Quota +2,90 ml*
 - 1.4.2. *Piano Terra: Area di Pertinenza - Locale Deposito e Tettoie*
 - 1.4.3. *Piao Terra : Deposito fg 3 part 5600 sub 2*
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo [C.E. n° 353/01]
 - 1.5.1. *Piano Terra: Quota +0,10 ml e Piano Primo: Quota +2,90 ml*
 - 1.5.2. *Piano Terra: Area di Pertinenza - Locale Deposito e Tettoie*
 - 1.5.3. *Piao Terra : Deposito fg 3 part 5600 sub 2*
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastali
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Certificazioni Comunali
- 1.11. Conc. in Sanatoria n° **353/01** del **10/10/2001**
- 1.12. Certificato agibilità
- 1.13. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 1.14. Atto di Donazione del **21/03/1987**
- 1.15. Atto di Compravendita del **22/12/1984 rep 448**
- 1.16. Atto di Compravendita del **22/12/1984 rep 449**
- 1.17. Atto di Compravendita del **26/08/1985**
- 1.18. Verbali di Sopralluogo

2. ALLEGATO 2: Lotto N° 2

- 2.1. Planimetria con indicazione con ottici
- 2.2. Rilievo Fotografico
- 2.3. Rilievo Planimetrico
- 2.4. Estratto di Mappa Catastale
- 2.5. Visure Storiche Catastali
- 2.6. Planimetrie Catastali
- 2.7. Ispezioni Ipotecarie
- 2.8. Certificazioni Comunali

- 2.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 2.10. Atto di Compravendita del **25/09/1992**
- 2.11. Verbali di Sopralluogo

3. ALLEGATO 3: Lotto N° 3

- 3.1. Planimetria con indicazione coni ottici
 - 3.1.1. *Piano Rialzato: Locale Deposito*
 - 3.1.2. *Piano Seminterrato: Locale Garage*
- 3.2. Rilievo Fotografico
- 3.3. Rilievo Planimetrico
 - 3.3.1. *Piano Rialzato: Locale Deposito*
 - 3.3.2. *Piano Seminterrato: Locale Garage*
- 3.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
 - 3.4.1. *Piano Rialzato: Locale Deposito*
 - 3.4.2. *Piano Seminterrato: Locale Garage*
- 3.5. Confronto tra Rilievo e Istanza Condono ai sensi L. 47/85
 - 3.5.1. *Piano Rialzato: Locale Deposito*
 - 3.5.2. *Piano Seminterrato: Locale Garage*
- 3.6. Estratto di Mappa Catastale
- 3.7. Visure Storiche Catastali
- 3.8. Planimetrie Catastali
- 3.9. Ispezioni Ipotecarie
- 3.10. Certificazioni Comunali
- 3.11. Istanze Conc. in Sanatoria ai sensi L.47/85 del **23/06/1986** prot. **4043**
- 3.12. Atto di Compravendita del **14/09/1987**
- 3.13. Verbali di Sopralluogo

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel **Primo sopralluogo**, il giorno 22 febbraio 2018 alle ore 10:00, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Dott.ssa *****, nominati nella procedura ***** con sede legale in Napoli alla Via Toledo n° 177 CF 04485191219 contro *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE). CF VLL NMR 52T43 A755S, iscritta al n° *** del Registro **2017** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Vitulazio (CE), Via Tutuni presso gli immobili pignorati. Ivi giunti si è avuta la presenza del Sig. Francesco LOFFREDO nato il 25/10/1969 a Napoli, qualificatosi di essere presente in sostituzione del sig. Emilio DI MARTINO amministratore della Società Edil Vitulazio srl quale rappresentante legale della società conduttrice in forza di contratto di fitto dei locali oggetto di pignoramento; è altresì presente la sig.ra Addelio Beatrice nata a Bellona il 31/12/976 e ivi residente alla Via Matilde Serao, figlia della debitrice esecutata. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si procede ad un rilievo metrico e fotografico; alle ore 11:4530, riservandosi ulteriori accessi, si chiudono, le operazioni peritali presso gli immobili in Vitulazio proseguono presso gli immobili pignorati siti in Bellona alla Via Giordano; entrambi gli immobili risultano chiusi pertanto alle ore 13:00 riservandosi ulteriore accesso.

Nel **Secondo sopralluogo**, il giorno 22 marzo 2018 alle ore 12:00, il Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE unitamente al C.G. Dott.ssa *****, nominati nella procedura ***** con sede legale in Napoli alla Via Toledo n° 177 CF 04485191219 contro *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE). CF VLL NMR 52T43 A755S, iscritta al n° *** del Registro **2017** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Bellona alla Via Giordano Bruno n. 22 presso gli immobili pignorati. Ivi giunti si è avuta la presenza del Sig. Pierino BIOCCA nato il 17/08/1958 a Sulmona, qualificatosi occupante dell'immobile staggito e identificato come garage. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si procede ad un rilievo metrico e fotografico; il sopralluogo

prosegue presso l'immobile sito nello stesso stabile ed allo stesso indirizzo, ma al piano superiore. Ad attendere l'occupante sig. SALZILLO Paolo nato a Bellona il 20/11/59, si procede ad un rilievo fotografico e metrico dell'unità in oggetto; riservandosi ulteriori accessi, si chiudono, alle ore 14:00.

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.

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.

C.E.: Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **30/10/2017** e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Notaio Maria PANTOLONE BALICE con studio in Alba Adriatica (TE) alla Via Olimpica n° 31 allegata dal creditore procedente, è stata depositata in data **21/12/2017** rispettando il termine di 120 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 procedente non

ha depositato alcuna planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e nessuna visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui al punto **q)** 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la 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.la, 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 del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **30/11/2017**, ai nn° **38796/29464**, i beni oggetto di procedura esecutiva, ai danni della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE).

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

– Della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S in *piena ed intera proprietà*,

- 1) **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **5611**, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell' Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all' impianto meccanografico:

Situazione dell'immobile dal 30/08/2012

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	3	5611	FU D ACCERT	500,0 m ²	-----	-----	Tipo mappale del 30/08/2012 prot. n. CE0322778 in atti dal 30/08/2012 presentato il 27/08/2012 (n. 322778.1/2012)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 652

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 5600

▪ Situazione dell'Immobilabile che ha originato il precedente dal 22/11/2011

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	3	662	FU D ACCERT	518,0 m ²	-----	-----	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 protocollo n. CE0590619 in atti dal 22/11/2011 (n. 3811.1/2011)

▪ Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	3	662	SEMIN ARBOR 3	518,0 m ²	Euro 6,42 L. 12.432	Euro 3,21 L. 6.21	Impianto meccanografico del 26/03/1985

2) Appezamento di terreno sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 647, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell' Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all' impianto meccanografico:

▪ Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	3	647	SEMIN ARBOR 3	1.460,0 m ²	Euro 18,10 L. 35.040	Euro 9,05 L. 17.520	Impianto meccanografico del 26/03/1985

3) Locale deposito sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5600, sub 2, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell' Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 17/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	2	C/2	3°	16,0 mq	€ 33,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2014

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	2	C/2	3°	16,0 mq	€ 33,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2014 protocollo n. CE0201509 in atti dal 30/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 69115.1/2014)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2013

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	2	C/2	3°	16,0 mq	€ 33,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/08/2013 protocollo n. CE0180603 in atti dal 31/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37169.1/2013)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2012

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	2	C/2	3°	16,0 mq	€ 33,05	VARIAZIONE del 31/08/2012 protocollo n. CE0328970 in atti dal 31/08/2012 DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10 (n. 24668.1/2012))

▪ Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/12/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	1	C/2	3°	39,0 mq	€ 80,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2011 protocollo n. CE0625222 in atti dal 06/12/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79163.1/2011)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5600	1	C/2	3°	39,0 mq	€ 33,05	COSTITUZIONE del

								22/11/2011 protocollo n. CE0590620 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 9978.1/2011)
--	--	--	--	--	--	--	--	---

4) Area Urbana sita in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 455, cl. ente urbano, cons. 2.554,00 mq, R.c.-----.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

▪ Area di enti urbani e promiscui dal 01/06/2001

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	3	455	ENTE URBANO	2.554,0 m ²	-----	-----	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/2001 protocollo n.00148156 in atti dal 01/06/2001 T. M. N.97350 DEL 07/12/1989 (n. 757.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 3 particella 653

▪ Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	3	653	SEMIN ARBOR 3	2.554,0 m ²	Euro 18,10 L. 35.040	Euro 9,05 L. 17.520	Impianto meccanografico del 26/03/1985

Si evidenzia che su tale area urbana è stato realizzato un locale commerciale per una consistenza catastale di mq 68 con circostante area a servizio di mq 2.486,0.

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

▪ Unità Immobiliare dal 10/08/2015

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	3	455		C/1	6°	68,0 mq	€ 1.415,30	VARIAZIONE del 10/08/2015 protocollo n. CE0146997 in atti dal 10/08/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 50613.1/2015)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	3	455		C/1	6°	68,0 mq	€ 1.415,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CE0485406 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 60005.1/2011)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/1990

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	455		C/1	6°	68,0 mq	Euro 0,41 L. 788	CLASSAMENTO del 08/01/1990 in atti dal 10/08/1998 (n. 138/D/1990)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 04/09/1990

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	455						COSTITUZIONE in atti dal 04/09/1990

5) Area Urbana sita in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinta al NCEU al foglio 3 del

Comune di Vitulazio (CE), particella **5541**, sub **1**, cat. Area urbana, cons. 81 mq, R.c. --.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 10/08/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5541	1	area urbana		81,0 mq	-----	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. CE0221586 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81764.1/2014)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	3	5541	1	area urbana		81,0 mq	-----	COSTITUZIONE del 13/05/2010 protocollo n. CE0209725 in atti dal 13/05/2010 COSTITUZIONE (n. 1675.1/2010)

6) Locale deposito sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del

Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3**, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

▪ Unità Immobiliare dal 01/08/1987

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	3	C/1	3°	79,0 mq	L. 545	CLASSAMENTO del 01/08/1987 in atti dal 28/09/1999 (n. 12449.1/1987)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1987

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	3	C/1	3°	79,0 mq	L. 545	VARIAZIONE del 15/07/1987 in atti dal 24/01/1990 INSERIMENTO PLANIMETRIE (n. 12429/1987)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	3	in corso di definiz.	3°	79,0 mq	L. 545	Impianto meccanografico del 30/06/1987

7) Locale garage sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **20**, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna 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 al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino all'impianto meccanografico:

▪ Unità Immobiliare dal 9/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	20	C/6	3°	30,0 mq	€ 57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2014

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	20	C/6	3°	30,0 mq	€ 57,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2014 protocollo n. CE0008010 in atti dal 15/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1501.1/2014)

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	20	C/6	3°	30,0 mq	Euro 57,33 L. 111.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.C.E.U.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	DERIVANTE DA
	1	1207	3	in corso di definiz.				Impianto meccanografico del 30/06/1987

In considerazione della distribuzione degli accessi e delle pertinenze, nel caso specifico si rende necessario la formazione di più lotti, che consente l'individuazione di unità indipendenti così costituite partendo con quella di maggior valore economico:

LOTTO n° 1

- **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30
- **Locale deposito** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **5600**, sub **2**, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05.
- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **5611**, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

confinante a:

NORD - particella 647, 441, 665 quinta traversa

SUD - strada privata uso pubblico

OVEST- particella 648

EST - quarta traversa Via Tutuni



Figura 1 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale

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° **455 (ex 653) e 5611 (ex 652)** del foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE).

LOTTO n° 2

- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **647**, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10.

NORD - strada privata e sesta traversa Via Tutuni	OVEST - sesta traversa Via Tutuni
SUD - particella 648 e 5611	EST - particella 441



Figura 2 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale

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° **647** del foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE).

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare, censita al N.C.E.U. al foglio **3** del Comune di Vitulazio, particella **5541**, sub **1**, rappresenta l'area di sedime di una

porzione di strada privata di uso pubblico realizzata con porzione di terreno di tutti i confinanti alla stessa strada; non risulta ancora formalizzato l'acquisizione da parte del comune quale strada comunale anche se si riscontrano realizzati i sottoservizi pubblici quali fognature e pubblica illuminazione oltre al pacchetto stradale completato con tappetino d'usura di asfalto; pertanto detta particella di terreno costituita all'urbano non sarà oggetto di trattazione nella seguente relazione peritale, in quanto si ritiene non appetibile da un punto di vista commerciale.

A dimostrazione di quanto asserito e anche al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato, di seguito proposto evidenzia che la porzione di area urbana pignorata altro non è che parte della strada privata ad uso pubblico che collega la quarta e la sesta traversa di Via Tutuni del Comune di Vitulazio (CE).



Figura 3 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale



Figura 4 – Sovrapposizione Foto satellitare –Elaborato planimetrico particella 5541 con evidenziazione del sub 1
LOTTO n° 3

- **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 3, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40.
- **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33, confinante a:

NORD - scala esclusiva altra ditta
OVEST - porticato di accesso comune

SUD -altra ditta
EST - foglio 4

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata eseguita 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° 1207 del foglio 1 del Comune di Bellona (CE).



Figura 5 – Sovrapposizione Catastale – E.D.M. Catastale

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.

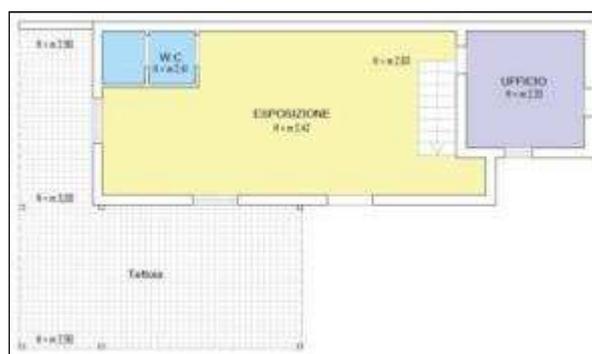
C.E.:

LOTTO n° 1

Il lotto pignorato è rappresentato da un **locale commerciale** e relativo piazzale di servizio oltre a pertinenze quali **locale deposito** e **tettoie** sito nel Comune di Vitulazio alla località *Tutuni*, in Via Tutuni, quarta traversa. Il compendio risulta di **piena proprietà** della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF ***** Il fabbricato in oggetto ubicato nel Comune di Vitulazio alla *località Tutuni*, si trova in una zona immediatamente a ridosso dell'area posta a Nord-Ovest del paese di Vitulazio, prossima al centro ma ben collegata con esso da ampie strade interne. L'intera zona è a prevalente sviluppo residenziale, ma non mancano diverse attività commerciali al dettaglio; essa, inoltre, è dotata di parcheggi, servizi ed aree verdi. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono abbastanza agevoli.



Il cespite pignorato è rappresentato da un fabbricato avente tipologia di manufatto a servizio di un'attività commerciale, in cui si rilevano vani adibiti ad ufficio, altri ad esposizione ed altri a deposito oltre un ampio piazzale da utilizzare quale stoccaggio dei materiali; si evidenzia che l'intero compendio è stato realizzato nel tempo al fine di costituire una rivendita di materiali edili.



Piano Terra

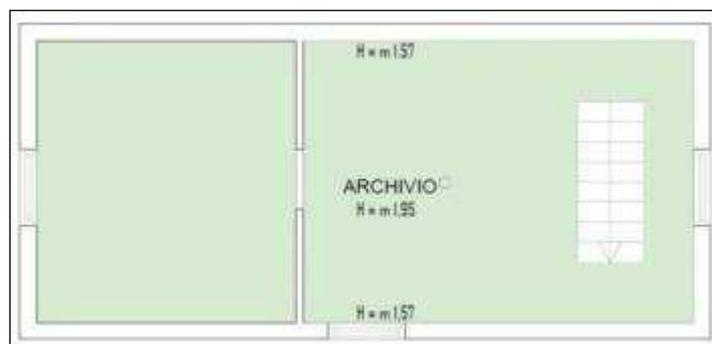
L'intero complesso prende accesso dalla quarta traversa di Via Tutuni, dove un cancello in ferro prospiciente la strada consente l'ingresso all'ampio piazzale con pavimentazione in asfalto abbastanza usurata. All'interno dello spiazzo si distingue un primo manufatto di forma pressoché rettangolare che si sviluppa per due livelli. Tutti gli ambienti al piano terra riportano vani/porta direttamente comunicanti con l'esterno; si distingue un primo piccolo vano adibito ad ufficio (*di superficie pari a 9,00 m²*) riportante un'altezza pari a 2,20 ml; la parte posteriore del manufatto è contornata da una tettoia realizzati con scatolari in ferro e lamiera grecata (*di superficie pari a 35,00 m²*) e altezza di 2.90 ml.



alle spalle di detto vano si ricontra un altro più ampio, suddiviso a sua volta tramite gli arredi che ne indicano le attività di spazio espositivo e di ufficio (*di superficie pari a 33,00 m²*),



in fondo a destra si trovano disposti un antibagno ed un servizio igienico (*di superficie pari a 1,58 m² e di 1,46 m²*), l'interno di questi ambienti presenta una controsoffittatura dove sono stati disposti e coperti gli impianti, riducendo così l'altezza interna a 2.42 ml; sempre in corrispondenza del vano in oggetto addossata alla parete una scala in ferro consente il collegamento al piano superiore.

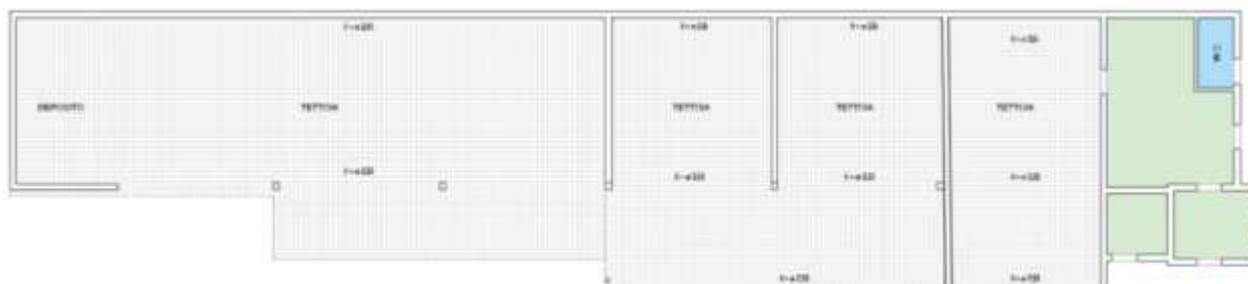


Piano Primo

Percorrendo la rampa di scala, si raggiunge il primo piano, costituito anch'esso da due ambienti caratterizzati da una copertura a falde disposte lungo l'asse longitudinale;



anche quest'ultimi vani sono adibiti ad ufficio (*di superficie pari a 24,46 m² e di 16,25 m²*) e sono completati con controsoffittatura, misurano un'altezza massima nella parte centrale di 1,95ml, mentre dove la falda si interseca con i muri perimetrali, l'altezza diminuisce fino a 1,57ml.



Piano Terra



Percorrendo il piazzale nel senso della lunghezza ed in direzione degli altri manufatti si riscontra altro cancello in ferro rappresentante ulteriore accesso da quinta traversa Via Tutuni e successivamente altro blocco di corpi di fabbrica.



Il primo manufatto realizzato in muratura con solai in latero cemento risulta suddiviso in tre vani di cui due collegati tra di loro (di superficie pari a $4,00\text{ m}^2$ e $5,50\text{ m}^2$) ed uno indipendente (di superficie pari a $19,50\text{ m}^2$) oltre ad un servizio igienico (di superficie pari a $2,70\text{ m}^2$); tutti con accesso diretto dal piazzale; i vani sono adibiti a deposito mentre in uno dei piccoli risulta ancora installata l'attrezzatura relativa alla pesa disposta sul piazzale. L'altezza misurata è pari a $3,00\text{ ml}$.



In posizione retrostante al corpo di fabbrica descritto si rilevano numero sette tettoie di diversa dimensione con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera grecata collegate tra di loro (di superficie totale pari a 275,00 m²) con altezza media pari a 3.40 ml.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Bellona (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, risulta quella di :

- “ Zona “84” Area Urbana Periferica –Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati;
- *Il mappale 5611 è interessato da viabilità privata ad uso pubblico”*

DATI CATASTALI

- **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 455, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30
- **Locale deposito** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5600, sub 2, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05.
- **Appezzamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5611, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

confinante a:

NORD - particella 647, 441, 665 quinta traversa

OVEST– particella 648

SUD – strada privata uso pubblico

EST – quarta traversa Via Tutuni

STRUTTURA E FINITURE

Il corpo di fabbrica principale adibito ad uffici ed esposizione e il manufatto a cui sono collegate in posizione retrostante le tettoie sono realizzati con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono costituite da muratura portante; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati di cm 8; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e

tinteggiate con pittura lavabile; il solaio di copertura è rappresentato da tetto a falde inclinate rivestite da tegole in coppi di laterizio e/o lamiera grecate.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di scarso livello e bisognevoli di sensibili interventi di manutenzione straordinaria. In particolare gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e/o in ferro; le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato e/o maioliche. Il servizio igienico è provvisto dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo economico. Il servizio igienico prospiciente il piazzale è invece in stato di abbandono.

Le tettoie realizzate in corrispondenza del piazzale di servizio riportano una struttura portante verticale in blocchi di cemento e scatolari in ferro con copertura in lamiera grecata, tutto quanto realizzata in maniera alquanto approssimata.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è provvisto 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, non si riscontra l'impianto di riscaldamento; alcuni ambienti sono provvisti di condizionatore climatico; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posizionati all'interno di canaline sterne e alquanto approssimato, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano oramai non conformi alle normative vigenti per cui risulta necessario prevedere comunque un intervento di verifica alle vigenti norme di settore, interventi pesanti di rifacimento con successivo rilascio delle certificazioni di conformità.

Gli impianti tecnologici con riferimento alle tettoie sono del tutto inesistenti.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di scarso valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in condizioni di conservazione scadenti, conseguenza di una poca o inesistente opera di manutenzione.

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]
Piano Terra Corpo Uffici	56,95	1,00	56,95
Piano Primo Archivio	48,35	0,20	9,67

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**66,62**

Per il computo della superficie commerciale, dei terreni si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Gli appezzamenti terreni identificati riportano una superficie commerciale pari a:

Foglio	P.lla	DESCRIZIONE	Sup Tot. Cat. (mq)	Sup. Strada e Manufatti	Sup. Utile (m ²)
3	455	Area Edificabile di pertinenza	2.554,00	- 305,95	2.248,05,00
3	5611	Area Edificabile	500,00	-73,00	427,00
3	5600	Area Edificabile	16,00	----	16,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					2.691,05

PREZZO BASE - LOTTO N° 1 € 205.000,00

LOTTO n° 2

Apprezzoamento di Terreno ubicato nel Comune di Vitulazio (CE) alla Località "Tutuni". di piena proprietà della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

Il lotto in oggetto, composto da n° 1 distinta particella catastale di terreno, per una superficie catastale totale di 1.460,00 mq è ubicato, come si evince dalla foto satellitare in seguito riportata, in un'area periferica a ridosso del centro urbano del Comune di Vitulazio (CE).

L'unità immobiliare in oggetto ubicata nel Comune di Vitulazio alla località Tutuni, si trova in una zona immediatamente a ridosso dell'area posta a Nord-Est del paese di Vitulazio, in una zona prossima al centro ma ben collegata con esso da ampie strade interne. L'intera zona è a prevalente sviluppo residenziale, ma non mancano diverse attività commerciali al dettaglio; essa, inoltre, è dotata di parcheggi, servizi ed aree verdi. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono abbastanza agevoli.

Il cespite pignorato è rappresentato da un lotto di terreno avente tipologia di manufatto a servizio di un'attività commerciale, lo stesso è stato utilizzato quale deposito/stoccaggio a servizio di una rivendita di materiale edile.



Trattasi di Appezamento di terreno (CE) alla Località “Tuttuni”, censiti al N.C.T. al Foglio 3, particella n° 647, la zona in cui è ubicato è situata in posizione periferica ma non eccessivamente distante dal centro del Comune di Vitulazio (CE) ed è indicata come Località Tutuni.



Al suddetto fondo l’accesso, allo stato attuale non diretto, potrebbe essere possibile dalla VI traversa di Via Tutuni o dalla traversa privata di uso pubblico che si diparte dalla VI di Via Tutuni; il lotto è prospiciente a entrambe le strade indicate e riporta una forma pressoché quadrata presentando un’ottima esposizione con riferimento ai punti cardinali.

Il terreno ha una destinazione urbanistica di tipo “Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati” (cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*).



Al momento il lotto presenta una pavimentazione in asfalto bituminoso alquanto usurata e degradata. L'intero terreno si presenta in uno stato di semiabbandono, provvisto di recinzione a meno per il lato a confine con la particella 5611, non risulta installato alcun impianto di illuminazione.

Si precisa che in prossimità dell'appezzamento, essendo la zona piuttosto urbanizzata si sono riscontrati gli ordinari sottoservizi pubblici quali condutture elettriche, idriche, fognarie e telefoniche.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Bellona (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di :

- " Zona "84" Area Urbana Periferica – Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati;
- **Il mappale 5611 è interessato da viabilità privata ad uso pubblico**"

DATI CATASTALI

- **Appezzamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 647, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10; confinante a:

NORD - strada privata e sesta traversa Via Tutuni	OVEST - sesta traversa Via Tutuni
SUD - particella 648 e 5611	EST - particella 441

L'appezzamento di terreno identificato riporta una superficie commerciale pari a:

Foglio	P.lla	DESCRIZIONE	Sup Tot. Cat. (mq)	Sup. Strada e Manufatti	Sup. Utile (m ²)
3	647	Area Edificabile	1.460,00	- 290,00	1.170,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					1.170,00

PREZZO BASE - LOTTO N° 2 € 85.000,00

LOTTO n° 3

Il lotto pignorato è rappresentato da un locale deposito oltre alla pertinenza del locale garage sito nel Comune di Bellona, in Via G. Bruno. Il compendio risulta di piena proprietà del Sig.ra

*****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF ***** Il fabbricato in oggetto ubicato nel Comune di Bellona, si trova in una zona immediatamente a ridosso dell'area posta a Nord-Est del paese di Bellona, in una zona prossima al centro ma ben collegata con esso da ampie strade interne. L'intera zona è a prevalente sviluppo residenziale, ma non mancano diverse attività commerciali al dettaglio; essa, inoltre, è dotata di parcheggi, servizi e aree verdi. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono abbastanza agevoli.



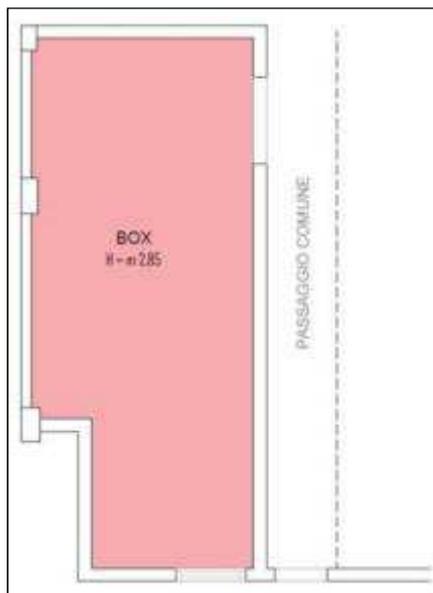
Piano Terra

Il cespite pignorato appartiene ad un complesso edilizio ben più ampio costituito da due stecche di immobili; l'immobile in oggetto appartiene a quella di destra; l'edificio si sviluppa a piano rialzato con una tipologia a ballatoio dove un porticato consente l'ingresso alle diverse unità che si affacciano su di esso; detto ballatoio/porticato prende accesso direttamente su Via Giordano dove per il tramite di alcuni gradini è assicurato l'ingresso.



Percorrendo detto ballatoio, in fondo si trova posizionata la porta d'ingresso dell'unità staggita. Il vano porta/ingresso (*di superficie pari a 37,50 m²*) introduce in un ampio ambiente adibito ad esposizione, a sinistra si individua altro vano vuoto (*di superficie pari a 15,90 m²*), e alle spalle un disimpegno (*di superficie pari a 8,50 m²*) che collega in posizione frontale altri due vani (*di superficie pari a 13,00 m²* e di *16,00 m²*) e in posizione laterale un servizio igienico (*di superficie pari a 6,50 m²*). L'altezza utile interna risulta essere in tutti gli ambienti di 2,90 ml. a differenza di quello d'ingresso in cui è stata realizzata una controsoffittatura che diminuisce l'altezza fino a raggiungere i 2,75 ml.





Piano Seminterrato



L'accesso al garage al piano interrato è consentito dalla rampa comune di collegamento il cui ingresso è posto su Via Giordano Bruno;



La porta basculante sistemata sul lato lungo permette di entrare al garage di forma pressoché rettangolare allungata (*di superficie pari a 6,50 m²*), riportante un'altezza utile pari a mt 2,85.



Il box affaccia, inoltre, su una corte comune sistemata parte a verde e parte pavimentata posta ad una quota inferiore rispetto alla strada, detta corte è accessibile tra l'altro da un'ampia scala comune prospiciente Via Giordano Bruno. In corrispondenza della corte si affacciano e prendono accesso diversi locali posti al livello inferiore rispetto alla strada, tra cui quello staggito.

Il box adibito a deposito, copre una superficie di circa 32,00 mq ed ha un'altezza utile interna di 2,85 ml.

DATI CATASTALI

- **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 3, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40, confinante a:

NORD - scala esclusiva altra ditta	SUD -altra ditta
OVEST - porticato di accesso comune	EST - foglio 4

- **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33,; confinante a:

NORD - terrapieno	SUD - passaggio comune
OVEST - corte interna comune	EST - altra ditta

STRUTTURA E FINITURE

Il fabbricato, edificato negli anni ottanta, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati; 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 per il locale al piano rialzato gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, 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. Il servizio igienico è provvisto dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità commerciale. Il vano garage è allo stato grezzo, in pratica non presenta alcun tipo di rifiniture. Gli infissi sono in ferro e l'accesso è consentito per il tramite di una porta garage in ferro del tipo basculante.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile al piano rialzato è provvisto 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, assente l'impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia alquanto approssimato l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano oramai non conformi alle normative vigenti per cui risulta necessario prevedere un intervento di verifica alle vigenti norme di settore, interventi di rifacimento con successivo rilascio delle certificazioni di conformità.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, nel suo insieme, è rifinita con materiali di scarso valore commerciale e, in rapporto a suoi anni, si presenta in condizioni di conservazione per cui necessitano lavori di ringiovanimento, conseguenza di una scarsa opera di manutenzione.

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]
Piano Rialzato Deposito	117,50	65,00	76,38
Piano S1 Garage	34,40	0,45	15,48
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			91,86

PREZZO BASE - LOTTO N° 3 € 20.000,00

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 accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

C.E.: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili in oggetto della presente relazione risultano identificati con i seguenti dati:

LOTTO N° 1

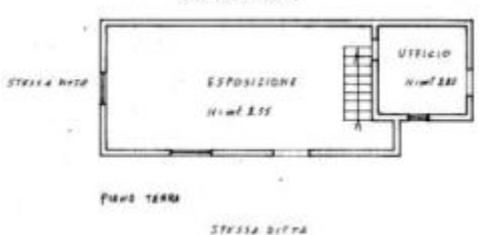
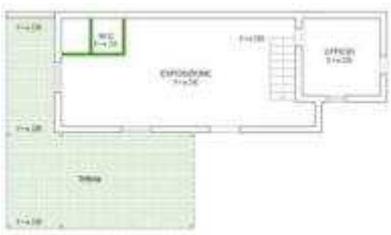
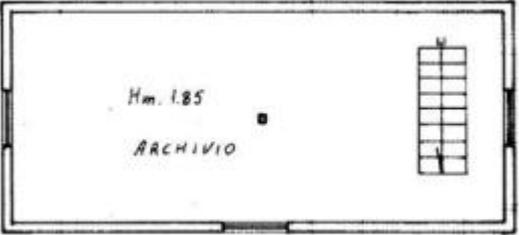
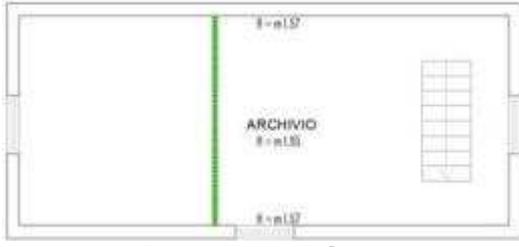
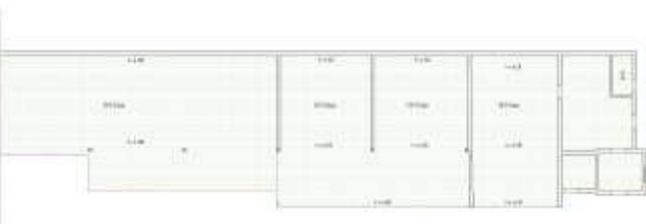
Locale commerciale sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30 che insiste su un ampio spiazzo di pertinenza oltre le relative pertinenze per il diritto di piena proprietà della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

I dati catastali accertati **non corrispondono** a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 3, particella 455				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni
Località	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio
Foglio	3	3	3	3
Particella	455	455	455	228/av
Sub	***	***	***	***
Piano	T-1	T-1	T-1	***
Categoria	C/1	Ente Urbano	Ente Urbano	***
Classe	6°	****	****	3°
Rendita	€ 1.415,30	****	****	***
Consistenza	68,0 m ²	****	****	***
Qualità				Sem. arb.
Reddito A.				L. 45,97
Reddito D.				L. 166,01
Superficie		2.554,0 m ²	2.554,0 m ²	2.550,0 mq

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

 <p><i>Piano Terra - Scheda Catastale</i></p>	 <p><i>Piano Terra - Rilievo</i></p>
 <p><i>Piano Primo - Scheda Catastale</i></p>	 <p><i>Piano Primo-Rilievo</i></p>
 <p>La scheda planimetrica non riporta</p>	 <p><i>PIANO TERRA</i></p>

il corpo di fabbrica in oggetto <i>Piano Terra – Tettoie - Scheda Catastale</i>	<i>Piano Terra – Tettoie - Rilievo</i>
--	--

Legenda:

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Piano Terra: in relazione al corpo uffici si rileva una diversa distribuzione interna sia al piano terra in ordine al servizio igienico e relativo antibagno rilevato e non riportato in scheda. (cfr. Allegato 1.4.1)

Piano Primo: la scheda è costituita da un unico ambiente mentre sui luoghi si rilevano due vani divisi da un tramezzo trasversale. (cfr. Allegato 1.4.1)

Piano terra –Area di Pertinenza: si rileva in posizione retrostante all'ufficio una tettoia in ferro e lamiera grecate non accatastata e in posizione più ad ovest, superato il secondo cancello, un primo manufatto realizzato in muratura suddiviso in tre vani di cui due collegati tra di loro ed uno indipendente oltre ad un servizio igienico non riportato in mappa; ed ancora sempre in direzione ovest in prosecuzione al descritto corpo di fabbrica si rilevano numero sette tettoie di diversa dimensione con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera grecata collegate tra di loro anche quest'ultimo non riportate in mappa. (cfr. Allegato 1.4.2)

- **Locale deposito** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5600, sub 2, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05, per il diritto di piena proprietà della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

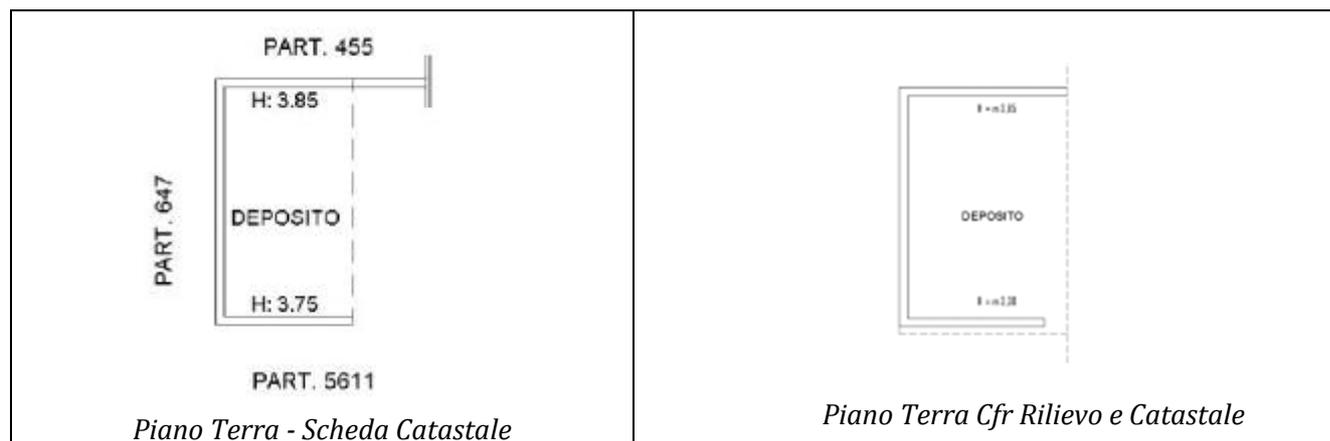
I dati catastali accertati **non corrispondono** a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 3, particella 5600, sub 2				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni
Località	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio
Foglio	3	3	3	3
Particella	5600	5600	5600	228/au
Sub	2	2	2	***
Piano	T	T	T	***
Categoria	C/2	C/2	C/2	***

Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€33.05	€ 33.05	€ 33.05	***
Consistenza	16,0 m ²	16,0 m ²	16,0 m ²	***
Qualità				Sem. arb.
Reddito A.				L. 9,32
Reddito D.				L. 33.67
Superficie				518,0 mq

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 nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Piano Terra: non si rilevano difformità sostanziali tra quanto rilevato e quanto riportato nella corrispondente planimetria catastale. (cfr. Allegato 1.4.3)

- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5611, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----, per il diritto *di piena proprietà* della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

I dati catastali accertati **non corrispondono** a quelli specificati: nell’Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: foglio 3, particella 5600 (Terreno)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D’acquisto
Ubicazione	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni
Località	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio
Foglio	3	3	3	3
Particella	5600	5600	5600	228/au

Sub	***	***	***	***
Qualità	FUDACCERT	FUDACCERT	FUDACCERT	Sem. arb.
Classe	***	***	***	3°
Reddito A.	***	***	***	L. 9,32
Reddito D.	***	***	***	L. 33.67
Superficie	500,0 m ²	518,0 m ²	518,0 m ²	518,0 mq

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita dapprima provvedere alla redazione della pratica tipo "Pregeo" allo scopo di inserire in mappa la parte ampliata rappresentata dalle tettoie in prossimità del corpo uffici ed esposizione e di quelle in corrispondenza dell'area di pertinenza rappresentate dal corpo di fabbrica in muratura e dalle sette tettoie; successivamente dovrà essere predisposta una pratica catastale tipo "Docfa" che allinea la scheda allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 3.000,00 (duemilaeuro/00).

LOTTO N° 2

- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 647, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10, per il diritto *di piena proprietà* della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: foglio 3, particella 647 (Terreno)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni	4° Trav Via Tutuni
Località	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio	Vitulazio
Foglio	3	3	3	3
Particella	647	647	647	647
Sub	***	***	***	***
Qualità	Semin. Arbor.	Semin. Arbor	Semin. Arbor	Semin. Arb.
Classe	3°	3°	3°	3°
Reddito A.	€ 9,05	€ 9,05	€ 9,05	L. 17,250
Reddito D.	€ 18,10	€ 18,10	€ 18,10	L. 35,040
Superficie	1.460,0 m ²	1.460,0 m ²	1.460,0 m ²	1.460,0 m ²

LOTTO N° 3

Locale deposito sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3**, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40. oltre la relativa pertinenza costituita da un **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **20**, cat. C/1, cl. 6, cons. 70 mq, R.c. € 93,00.

Di seguito si relazionerà in merito ai singoli sub costituenti l'intera unità immobiliare.

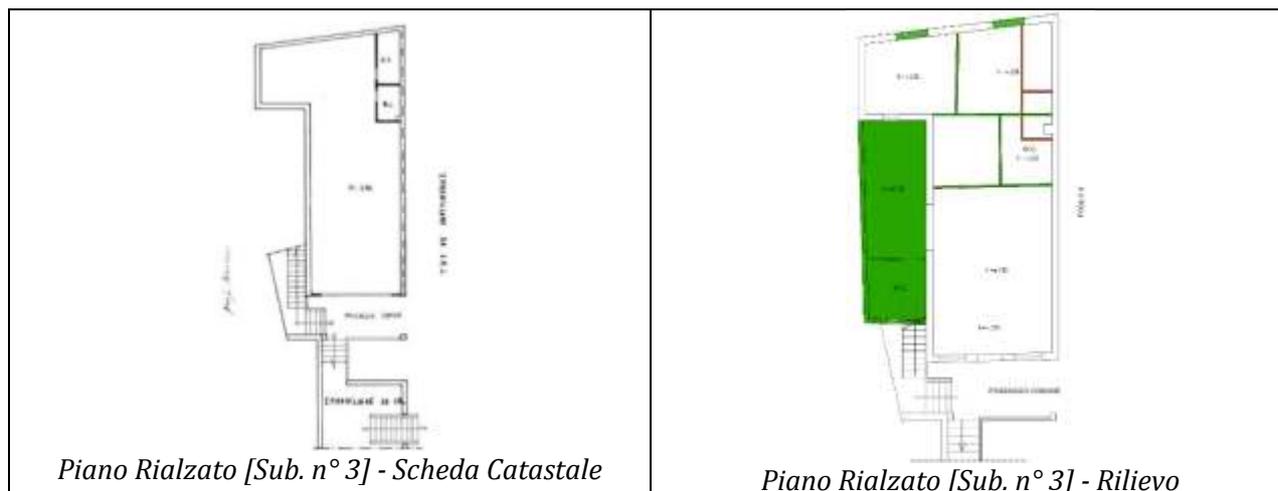
- **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3**, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40 per il diritto *di piena proprietà* della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 1 , particella 1207 , sub 3				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Via G. Bruno	Via G. Bruno	Via G. Bruno	Via G. Bruno
Località	Bellona	Bellona	Bellona	Bellona
Foglio	1	1	1	1
Particella	1207	1207	1207	1207
Sub	3	3	3	3
Piano	T	T	T	T
Categoria	C/1	C/1	C/1	C/1
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€1.040,40	€1.040,40	€1.040,40	€1.040,40
Consistenza	79,0 m ²	79,0 m ²	79,0 m ²	79,0 m ²
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:



-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Piano Rialzato: in relazione alla porzione di piano rialzato destinata a deposito secondo i grafici assentiti e destinata ad attività commerciale secondo la scheda catastale si riscontra la realizzazione di due vani a sinistra dell’ambiente di ingresso non rappresentati in scheda oltre ad una diversa distribuzione dei ambienti interni in particolare la scheda riporta un unico vano il rilievo evidenzia oltre al vano di ingresso e due laterali in posizione posteriore un disimpegno che collega due vani ed un servizio igienico. (cfr. Allegato 3.4.1).

- **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33, per il diritto di piena proprietà della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF *****

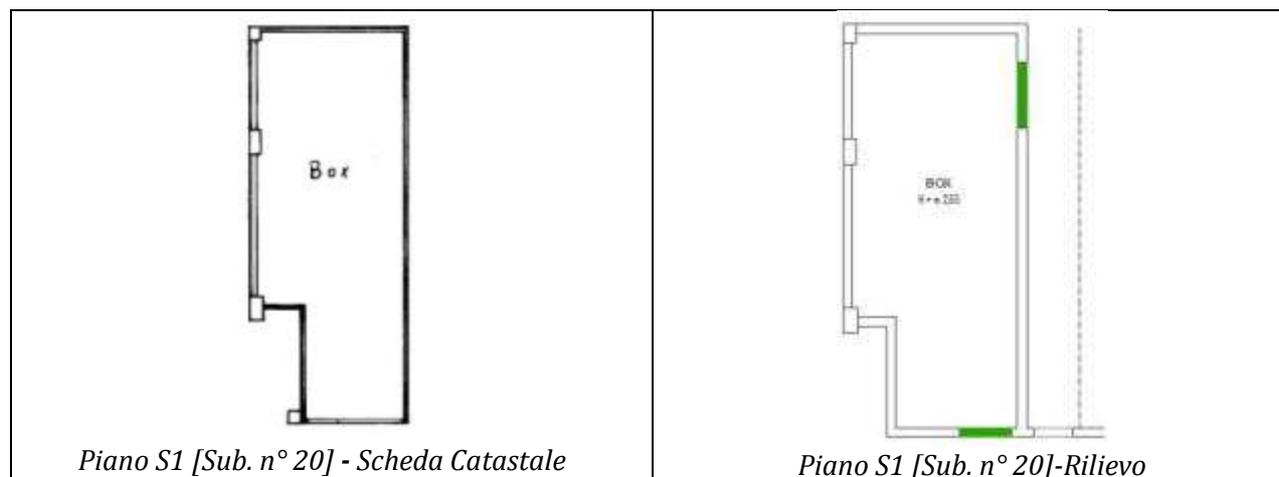
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell’Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 1, particella 1207, sub 20				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D’acquisto
Ubicazione	Via G. Bruno	Via G. Bruno	Via G. Bruno	Via G. Bruno
Località	Bellona	Bellona	Bellona	Bellona
Foglio	1	1	1	1
Particella	1207	1207	1207	1207
Sub	20	20	20	20
Piano	S1	S1	S1	S1
Categoria	C/6	C/6	C/6	C/6

Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	€57,33	€57,33	€57,33	€57,33
Consistenza	30,0 m ²	30,0 m ²	30,0 m ²	30,0 m ²
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:



-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
-  Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

Piano Seminterrato: in relazione alla porzione di piano seminterrato adibito a garage non si rileva alcuna difformità. (cfr. Allegato 3.4.2).

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita allo scopo inserire in mappa la parte ampliata rappresentata dai due vani a sinistra del vano d'ingresso; dovrà essere predisposta una pratica catastale tipo "Docfa" che allinea la scheda allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 500,00 (cinquecentoeuro/00).

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già

scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

C.E.:

LOTTO n° 1

Piena ed intera proprietà di un **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, composto da un vano ufficio, esposizione e servizio igienico al piano ettra vani ufficio e archivio al piano primo, distinto al NCEU al foglio **3**, particella **455**, che insiste su un ampio spiazzo di pertinenza oltre le relative pertinenze costituite da un **Locale deposito** in murature e lamiere grecate distinto al NCEU al foglio **3**, particella **5600**, sub **2**; il tutto confinante con particella particella 647, 441, 665 quinta traversa a Nord, con strada privata uso pubblico a sud, con particella 648 ad ovest, con quarta traversa Via Tutuni est; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° **353** del **10/10/2001**, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto n° 1: € 205.000,00.

LOTTO n° 2

Apprezzamento di terreno distinto al NCT al foglio **3**, particella **647**; il tutto confinante con particella 646, 645, quinta traversa, 724 a Nord, con Sesta traversa Via Tutuni, particella 648 a sud, con particella 648 e strada privata uso pubblico ad ovest, con particella 441 e Quarta traversa Via Tutuni est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade in zona "Zona "B4" Area Urbana Periferica –Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati".

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto n° 2: € 85.000,00.

LOTTO N° 3

Piena ed intera proprietà di un **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, l'unità appartiene ad un edificio con una tipologia a ballatoio, ed è costituita da un ampio vano, altro locale a sx, oltre un disimpegno che collega in posizione frontale altri due vani e in posizione laterale un servizio igienico; distinto al NCEU al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**, relativa pertinenza **garage** distinto al NCEU al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**, il tutto confinante con scala esclusiva altra ditta e terrapieno a Nord, con altra ditta a sud, con porticato accesso comune ad ovest, con foglio 4 ad est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in maniera abusiva e per la stessa esiste pratica di Concessione in Sanatoria presentata in data 26/06/1986 al prot. 4043 ai sensi della Legge 47/85, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto n° 3: € 20.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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 è stato notificato in data **05/09/2017** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) in data **13/10/2017**, 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 N° 1

ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio ORSI Raffele in data **21/03/1987** n° repertorio notarile 1223/554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **04/04/1987** ai nn° **7312/6163**, con il quale il Sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949 cf *****, donava alla

*****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà, tra l'altro

- terreno agricolo in agro di Vitulazio alla località "Tutuni", della superficie di are 10,00, identificato al NCT al foglio **3** particella **228/az**, a. 10,00, sem. arb. 3° RD L. 65,00 e RA L. 18,520;
- terreno agricolo in agro di Vitulazio alla località "Tutuni", della superficie di are 5,18, identificato al NCT al foglio **3** particella **228/au**, a. 5,18, sem. arb. 3° RD L. 33,67 e RA L. 9,32;
- terreno agricolo in agro di Vitulazio alla località "Tutuni", della superficie di are 25,54, identificato al NCT al foglio **3** particella **228/av**, a. 25,50, sem. arb. 3° RD L. 166,01 e RA L. 45,97;

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio BORRELLI Giuseppe in data **26/08/1985** repertorio n. 47416/19412, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **19/09/1985** ai nn° **16330/14335**, con il quale i coniugi Sig. CARUSONE Alessandro, nato a Bellona il 08/04/1926 cf CRSLSN26D08A755M e PEZZULLO Argentina, nata a Vitulazio il 22/06/1929 cf PZZRNT29H62M092U in regime di comunione dei beni *vendevano* ai coniugi *****nato a Bellona il 15/03/1949 cf ***** e sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'intero appezzamento di terreno in agro del Comune di Vitulazio, località Tutuni, della estensione di a.5,18, a corpo, dei beni; si trasferisce l'obbligo di lasciare per uso strada una striscia di terreno al lato meridionale, larga metri 2,5 che unita alla strisci anche larga 2,5 mt che lascerà o ha già lasciato l'acquirente della zona fronteggiante, viene a costituire una strada privata larga mt 5,00 che è la diramazione di altro stradone campestre, che sbuca su via pubblica; la zona è distinta in catasto alla partita 3027, al foglio **3** particella **228/au**, are 5,18 sem. arb. 3° RD L. 33,67 e RA L. 9,32.

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LANDOLFI Paola in data **22/12/1984** repertorio n. 1592/449, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1985** ai nn° **864/791**, con il quale i coniugi Sig. *****nato a Bellona il 21/04/1940 cf DDLNTN40D21A755D e SALERNO Antonietta, nata a Bellona il 08/04/1948 cf SLRNNT48D48A755J in regime di comunione dei beni *vendevano* ai coniugi *****nato a Bellona il 15/03/1949 cf *****

e sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà del fondo rustico sito in agro del Comune di Vitulazio, località Tutuni, della estensione di a. 25,54, riportato in catasto alle partite 1764/2162/2486/2618/2850, al foglio **3** particella **228/av**, are 25,54 sem. arb. 3° RD L. 166,01 e RA L. 45,97; riportata ancora infra la maggior consistenza della p.lla 228/a del foglio 3.

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LANDOLFI Paola in data **22/12/1984** repertorio n. 1591/448, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1985** ai nn° **863/790**, con il quale i coniugi Sig. BONACCI Angelo, nato a Camigliano il 26/10/1938 cf BNCNGL38R26B477B e SCIALDONO Virginia, nata a Vitulazio il 13/11/1936 cf SCLVGN36S53M092B in regime di comunione dei beni *vendevano* ai coniugi *****nato a Bellona il 15/03/1949 cf ***** e sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà della zona di terreno agricolo, sito in agro del Comune di Vitulazio, località Tutulo o Tutuni, della estensione di a. 10,00, riportato in catasto alle partite 1764/2162/2486/2618/2850, al foglio **3** particella **228/az**, are 10,00 sem. arb. 3° RD L. 65,00 e RA L. 18,00; riportata ancora infra la maggior consistenza della p.lla 228/a del foglio 3.

LOTTO N° 2

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio ORSI Raffaele in data **21/03/1987** registrato a Caserta il 25/06/1971 al n° 1434, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **04/04/1987** ai nn° **7312/6163**, con il quale i coniugi Sig. FORMICOLA Giuseppe, nato a Vitulazio il 25/04/1932 cf FRM GPP32D25M092A e ADDELIO Marianna, nata a Bellona il 28/02/1942 cf DDLMNN42B68A755A in regime di comunione dei beni *vendevano* alla sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dei beni, il terreno in contratto riportato al catasto terreni alla partita 2958, al foglio **3** particella **647**, are 14,60 sem. arb. 3° RD L.35,040 e RA L. 17,520.

LOTTO N° 3

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio ORSI Raffaele in data **14/09/1987** registrato a Caserta il 05/10/1987 al n° 1324, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **18/09/1987** ai nn° **18616/15544**, con il quale

la società “IMMOBILIARE 3° s.r.l. “, con sede in Bellona alla Via Regina Elena n. 67, iscritta al n. 2795/83 del registro delle società presso la cancelleria Commerciale del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, p.iva 0135371061, rappresentata dall'amministratore unico e legale rappresentante sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949 cf. ***** in regime di separazione dei beni *vendeva* alla sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dei beni,

- appartamento distinto con il numero sette costituito: un piano terra composto da un **locale deposito con annessi ripostiglio e W.C.** e scala scoperta di accesso al primo piano in proprietà esclusiva; riportato al NCEU alla partita 1376 foglio 1, particelle sub 3, piano terra, interno sette;
- da un primo piano composto da sala pranzo, cucina, ripostiglio, W.C., disimpegno con scala di accesso al secondo piano e terrazza pertinenziale annessa; da un secondo piano composto da tre vani letto, bagno, ripostiglio e disimpegno; il tutto sviluppatasi sulla stessa verticale; riportato al NCEU alla partita 1376 foglio 1, particelle sub 10, piano 1° e 2°, interno sette;
- nonché **due locali box** ed un locale deposito al piano cantinato, riportato al NCEU alla partita 1376 **foglio 1**, particelle **sub 20**, piano S/1, sub 21, piano S/1, sub 32, piano S/1

in virtù di dichiarazioni di accatastamento nn. 12429/B/87 e 12430/B/87

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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.:

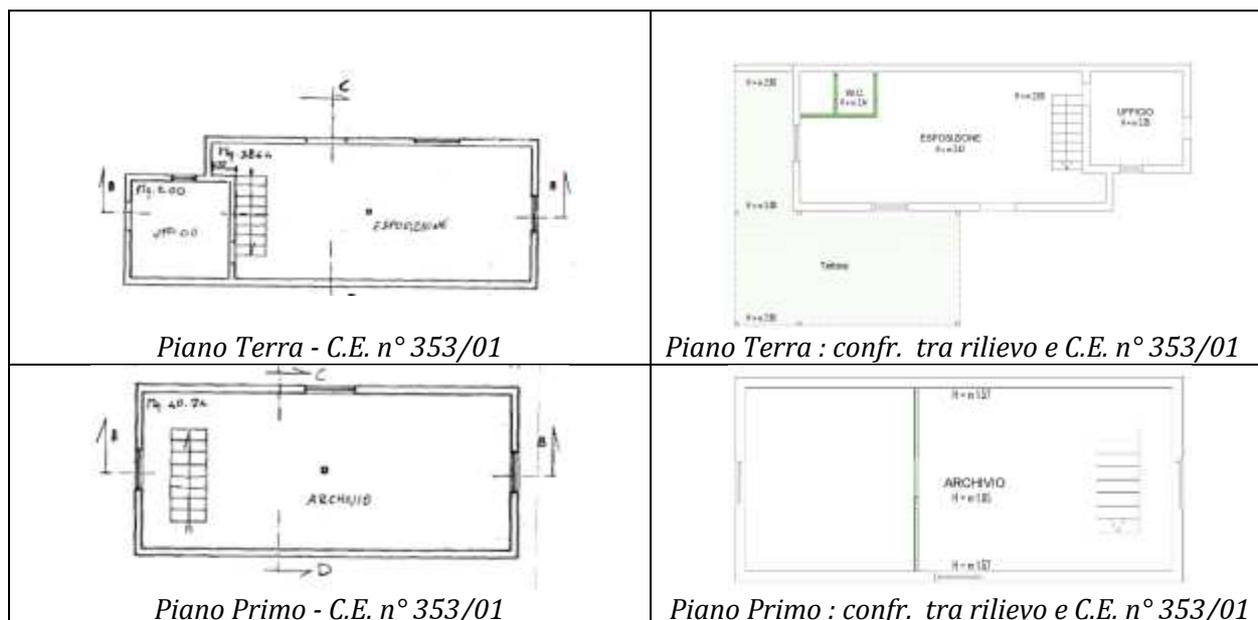
LOTTO N° 1

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Vitulazio (CE) è emerso che il complesso edilizio cui la porzione immobiliare fa parte è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° **353/2001** rilasciata dal Comune di Vitulazio (CE) in data **10/10/2001**, per la realizzazione di un "Fabbricato ad uso commerciale costituito da un piano terra adibito ad esposizione ed ufficio ed un piano ad archivio".

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

Con riferimento al:

- **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30



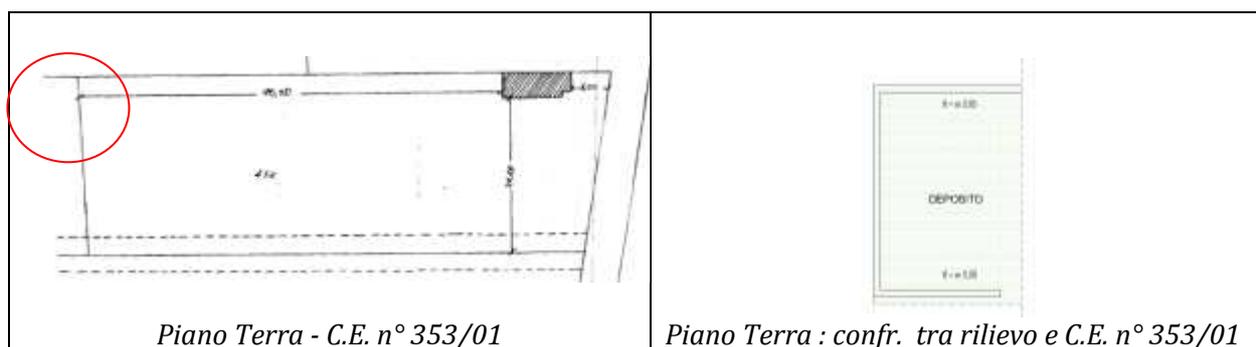
Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
- Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla Licenza Edilizia

- Piano Terra: in relazione al corpo uffici si rileva una diversa distribuzione interna sia al piano terra in ordine al servizio igienico e relativo antibagno rilevato e non riportato nei grafici assentiti con la C.E. n. 353/01. (cfr. Allegato 1.5.1).
- Piano Primo: i grafici allegata alla C.E. riportano al piano primo un unico ambiente mentre sui luoghi si rilevano due vani divisi da un tramezzo trasversale. (cfr. Allegato 1.5.1).
- Piano terra –Area di Pertinenza: si rileva in posizione retrostante all'ufficio una tettoia in ferro e lamiera grecate realizzata in maniera completamente abusiva e in posizione più ad ovest, superato il secondo cancello, un primo manufatto realizzato in muratura suddiviso in tre vani di cui due collegati tra di loro ed uno indipendente oltre ad un servizio igienico non riportato nei grafici assentiti; ed ancora sempre in direzione ovest in prosecuzione al descritto corpo di fabbrica si rilevano numero sette tettoie di diversa dimensione con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera grecata collegate tra di loro, anch'esse realizzate in maniera completamente abusiva dalla concessione edilizia in sanatoria che non riporta nei grafici dette tettoie. (cfr. Allegato 1.5.2)

Con riferimento al:

- **Locale deposito** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5600, sub 2, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05.
- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 5611, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;



- Piano Terra: in corrispondenza di detto appezzamento di terreno si rileva un deposito realizzato con struttura portante parte in muratura e parte in profilati in acciaio con copertura in lamiera grecata e in assenza di qualsiasi titolo abilitativo con evidente aumento sia della superficie coperta che di volumi in maniera abusiva. (cfr. Allegato 1.5.3).

In ordine a tali difformità si precisa che, poiché si ritiene:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi sia: coincidente con la denuncia di accatastamento pari alla data del 31/08/2012 per il manufatto destinato a deposito e identificato al fg 3 part 5600 sub 2; mentre per i volumi abusivi quali corpo di fabbrica in muratura e tettoie realizzate sulla particella di cui al fg 3 part. 455 in corrispondenza del piano terra le date di realizzazione sono di più difficile determinazione pertanto si ritengono realizzati in un periodo più recente;
- la *data di nascita delle ragioni del credito* pari alla data di rilascio del Decreto Ingiuntivo con formula esecutiva per scoperto di conto corrente rilasciato in data **14/03/2008**;

inoltre che entrambe le date individuate sono 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.

Allo stato attuale il lotto di terreno, quale area di sedime dei realizzati manufatti edilizi abusivi, con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Vitulazio (CE), ricade in:

- “ Zona “B4” Area Urbana Periferica –Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati;



ART. 23 - ZONA "B 4"

(Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente edificati)

Estesa massimamente ad est del Centro urbano e a sud della Provinciale per Camigliano, nonché a nord est dell'abitato, è di recente formazione, priva di particolari pregi architettonici. Comprende, per la maggior parte, ambiti già dotati di infrastrutture primarie principali e parzialmente edificati; interessati, specie, da un trascorso abusivismo, in buona parte condonato.

Gli interventi sono rivolti al completamento della edificazione sui lotti liberi o al completamento degli edifici realizzati; alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità e finalizzati, soprattutto, ad una organica valorizzazione del territorio e delle relative risorse, in attuazione della L. 179/92 e della L.R. n.3/96.

□ Parametri d'intervento :

UMI = mq. come delimitate nella specifica tavola di Piano, per ambiti omogenei
I t = mc./mq. 0.80 (al netto dei volumi residenziali già realizzati alla data di adozione del P.R.G.)

I f = mc./mq. 1,20
L m = mq. 500 (*)
R c = mq./mq. 0,33
H = ml. 10,50
N p = n° 3
D c = ml. H/2 (minimo ml.5,00) oppure zero (**)
D f = ml. H (minimo ml.10,00)

Costruzione a confine: non ammessa (**)

Costruzione in aderenza: ammessa

D s = ml H/2 (minimo ml.5,00); salvo i casi in cui negli elaborati di Piano, con specifico tratteggio, sia prescritto un particolare arretramento, fissato nella misura di ml 10.00 (*) (nota soppressa con il provvedimento di approvazione del PRG)

(**) è consentita qualora due proprietari confinanti presentino "atto d'obbligo" (da sottoporre a trascrizione prima dell'inizio dei lavori), col quale si impegnano a costruire in aderenza, sul confine comune, anche in tempi diversi

□ Destinazioni d'uso :

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: utiginale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative all'aumento di volume al piano terra come in precedenza specificato per ogni singolo intervento abusivo, tettoie, corpo in muratura e deposito, **non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Ne consegue pertanto che sono da detrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per la demolizione e trasporto a rifiuto dei volumi e delle parti abusive con riferimento a:

- alla tettoia realizzata in corrispondenza del corpo di fabbrica uffici ed esposizione
- al manufatto realizzato in muratura suddiviso in tre vani di cui due collegati tra di loro ed uno indipendente oltre ad un servizio igienico;
- alle sette tettoie di diversa dimensione con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera grecata collegate tra di loro;
- al locale deposito realizzato in nella parte terminale delle sette tettoie;

al fine di rendere conforme le opere realizzate ai grafici assentiti, tali costi ammontano a circa € **15.000,00** (quindicimilaeuro/00).

Per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna del corpo uffici è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'Art. 6-bis. **Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Nè consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa € **1.500,00** (millecinquecento euro/00) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

LOTTO N° 2

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Vitulazio (CE) è emerso che il complesso edilizio cui la porzione immobiliare fa parte è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° **353/2001** rilasciata dal Comune di Vitulazio (CE) in data **10/10/2001**, per la realizzazione di un *“Fabbricato ad uso commerciale costituito da un piano terra adibito ad esposizione ed ufficio ed un piano ad archivio”*.

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

Con riferimento al:

- **Appezzamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **647**, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10.

In corrispondenza di detto lotto di terreno si rileva una piccola tettoia in ferro di ridotte dimensioni e alquanto precaria, realizzata in maniera abusiva.

Nè consegue che per tali abusi, sarebbero da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: costo per la demolizione e trasporto a rifiuto dei volumi e delle parti abusive al fine di sanare le opere difformi riscontrate; si ritiene trascurabile tale costo sia per l'entità dell'opera che per i costi di demolizione e trasporto a rifiuto essendo la stessa completamente in ferro materiale recuperabile.

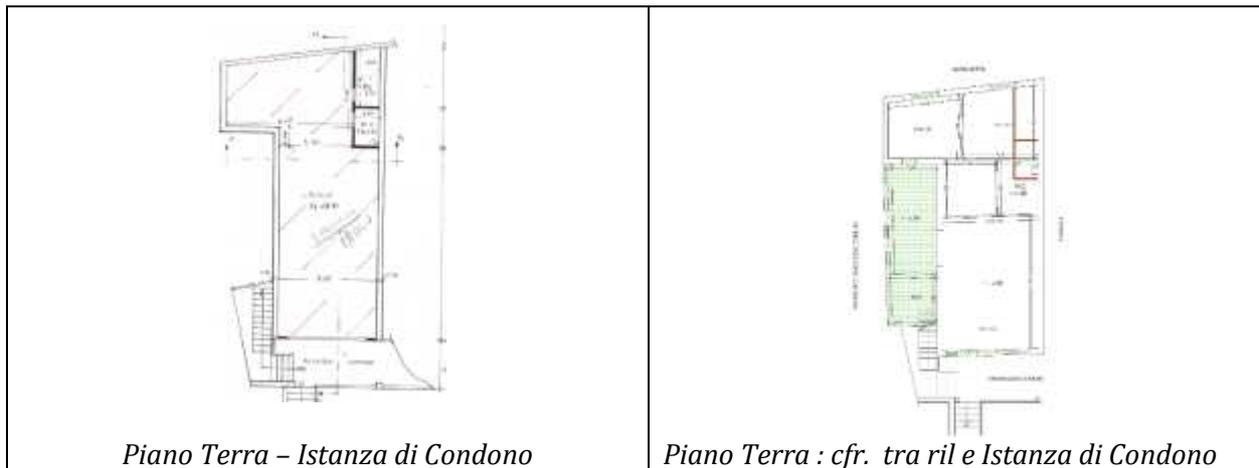
LOTTO N° 3

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Bellona (CE) è emerso che il complesso edilizio cui la porzione immobiliare fa parte è stato realizzato in maniera interamente abusiva e che per ogni singola unità appartenete al condominio è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94. Nel caso specifico è stata presentata in data 26/06/1986 al prot. 4043 e altri protocolli, istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

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

Con riferimento al:

- **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3**, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40

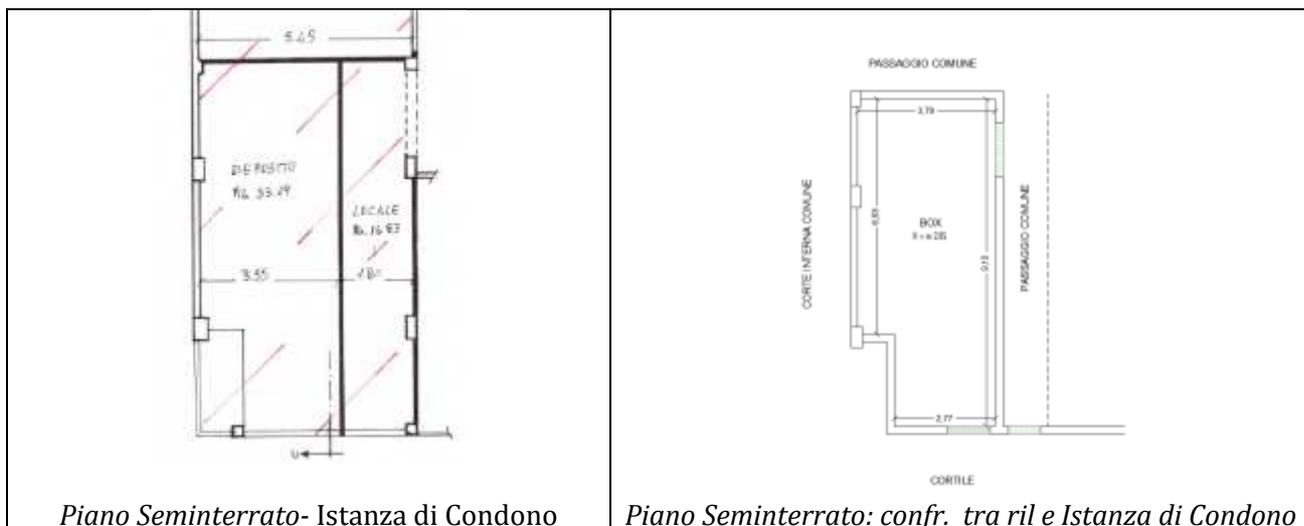


Legenda:

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
 -  Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
 -  Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla Licenza Edilizia
- **Piano Rialzato:** in relazione alla porzione di piano rialzato destinata a deposito, secondo i grafici allegati all’istanza in sanatoria, il locale in questione è destinato a deposito, si riscontra inoltre la realizzazione di due vani a sinistra dell’ambiente di ingresso non rappresentati in grafico oltre ad una diversa distribuzione dei ambienti interni; in particolare i grafici riportano un unico vano mentre il rilievo evidenzia oltre al vano di ingresso e due laterali in posizione posteriore un disimpegno che collega due vani ed un servizio igienico. (cfr. Allegato 3.5.1).

Con riferimento al:

- **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio 1 del Comune di Bellona (CE), particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33



Legenda:

-  Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia
-  Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia e non rilevata sui luoghi
-  Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla Licenza Edilizia

- Piano Seminterrato: in relazione alla porzione di piano seminterrato adibito a garage non si rileva alcuna difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di concessione in sanatoria. (cfr. *Allegato 1.5.5*).

Con riferimento alla pratica di condono quale istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 26/06/1986 al prot. 4043 e altri in definitiva è possibile asserire che la stessa è da integrare con riguardo alla documentazione sia amministrativa che tecnica; mentre per quanto attiene l'aspetto economico i costi di oblazione al fine di sanare gli abusi edilizi oltre quelli da sostenere relativi agli oneri di urbanizzazione, oneri di costruzione, oltre all'indennità per competenze tecniche, si calcola che ammontino a circa € 7.000,00 (settemila euro).

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 N° 1

Gli immobili pignorati ubicati in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tutuni identificati al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella 455 risultano essere occupati dalla società EDIL VITULAZIO SrL con sede in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tututni cf 04264130610 in persona del suo legale rappresentante sig. Emilio DI MARTINO, nato a Caserta (CE) il 21/08/1986 cf DMR MLE 86M21 B963X in forza di contratto di locazione ad uso

diverso dall'abitativo, stipulato in data 31/10/2017 e registrato a presso l'Ufficio delle Agenzia delle Entrate di Caserta il 28/11/2017 alla serie 3T n. 12672. Il contratto **non opponibile alla procedura**, ha la durata di sei anni con inizio dalla data del 01/11/2017 fino alla data del 31/10/2023 per un canone annuo di €18.000,00 ovvero di 1.500,00 mensili.

Gli altri immobili costituenti il lotto n. 1 e ubicati in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tutuni identificati al NCUE al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **5600**, sub **2** e al NCT al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **5611** sono occupati **senza titolo** dalla società EDIL VITULAZIO SrL con sede in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tututni cf 04264130610 in persona del suo legale rappresentante sig. Emilio DI MARTINO, nato a Caserta (CE) il 21/08/1986 cf DMR MLE 86M21 B963X.

LOTTO N° 2

L'immobile oggetto del lotto di vendita n° 2, rappresenta un appezzamento di terreno ubicato in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tutuni identificati al NCT al foglio **3** del Comune di Vitulazio (CE), particella **647** risulta essere occupato **senza titolo** dalla società EDIL VITULAZIO SrL con sede in Vitulazio (CE) alla IV traversa di Via Tututni cf 04264130610 in persona del suo legale rappresentante sig. Emilio DI MARTINO, nato a Caserta (CE) il 21/08/1986 cf DMR MLE 86M21 B963X.

LOTTO N° 3

Gli immobili oggetto del lotto di vendita n° 3 ubicati in BELLONA (CE) alla Via Giordano Bruno sono occupati rispettivamente: il **Locale deposito** distinto al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3** dal sig. SALZILLO Paolo nato a Bellona il 20/11/59 **senza titolo** ed il **Locale garage**, distinto al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **20** dal Sig. Pierino BIOCCA nato il 17/08/1958 a Sulmona **senza titolo**.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
 - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
 - e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 Santa Maria Vetere, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI CONTRO

LOTTE N° 1 - 2 -3

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore della ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219 contro *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **07/05/2008**, n. 159/08 **reg. gen.** 1242/08 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **5611**;
- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **647**;
- **Locale deposito** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5600**, sub **2**;
- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **653**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5541**;
- **Locale Deposito** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**;
- **Locale garage** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**.

Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 13/09/2017 ai nn. 22536/29174.

RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore della ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219 contro il Sig. OMISSIS Omissis nato il **/**/**** a Omissis (**), in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **07/05/2008**, n. 159/08 **reg. gen.** 1242/08 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **5611**;
- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **647**;
- **Locale deposito** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5600**, sub **2**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **455**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5541**, sub **1**;
- **Locale Deposito** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**
- **Locale garage** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**.

Trascritto al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 13/13/10/2017 ai nn. 25278/32806.

LOTTE N° 1 - 2 -3

ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA GIUDIZIALE, in favore della ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219 contro *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **07/05/2008**, n. 159/08 **reg. gen.** 1242/08 rep 1790/2008 del 09/07/2008 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **647**;
- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **653**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5541**;
- **Locale Deposito** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**;
- **Locale garage** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**.

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 15/07/2010 ai nn. 4920/29042.

IPOTECA GIUDIZIALE, in favore della *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219 *contro* *****nata a Bellona il 03/12/1952 cf ***** in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **07/05/2008**, n. 159/08 **reg. gen.** 1242/08, rep 217 del 11/02/2015 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **5611**;
- **Appezamento di terreno** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **647**;
- **Locale deposito** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5600**, sub **2**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.T. al foglio **3**, particella **455**;
- **Area Urbana** in Vitulazio (CE), censito al N.C.E.U. al foglio **3**, particella **5541**, sub **1**;
- **Locale Deposito** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**
- **Locale garage** in Bellona (CE), censita al N.C.E.U. al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**.

Iscritta al R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere il 01/04/2015 ai nn. 917/9357.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emersi pignoramenti *antecedenti, contemporanei o successivi* rispetto a quello alla base della presente procedura esecutiva e riguardante gli immobili in oggetto.

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 N° 1

Gli immobili ubicati nel Comune di Vitulazio (CE) alla IV traversa di Tutuni identificati al NCEU al foglio **3** particelle **455** e **5600** sub **2** e al NCT al foglio **3** particella **5611**, da

accertamenti effettuati non sono stati è stata edificati ne rappresentano suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso pratica per lo stesso.

LOTTO N° 2

Gli immobili ubicati nel Comune di Vitulazio (CE) alla IV traversa di Tutuni identificati al NCT al foglio 3 particella 647, da accertamenti effettuati non rappresentano suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

LOTTO N° 3

Gli immobili ubicati nel Comune di Bellona (CE) alla Via Giordano Bruno identificati al NCEU al foglio 1 particella 1207 sub 3 e 20, da accertamenti effettuati non sono stati è stata edificati ne rappresentano suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè 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 N° 1

L'area ubicata nel Comune di Vitulazio (CE) alla Via IV traversa di Via Tutuni quale area di sedime degli immobili identificati al NCEU al foglio 3 particelle 455 e 5600 sub 2 e al NCT al foglio 3 particella 5611, 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.

LOTTO N° 2

L'area ubicata nel Comune di Vitulazio (CE) alla Via IV traversa di Via Tutuni quale area di sedime degli immobili identificati al NCT al foglio 3 particella 647, 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.

LOTTO N° 3

L'area ubicata nel Comune di Bellona (CE) alla Via Giordano Bruno quale area di sedime degli immobili identificati al NCEU al foglio 1 particella 1207 sub 3 e 20, 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.:

LOTTI NN° 1-2

Per i beni della seguente procedura espropriativa non risulta costituito alcun condominio.

LOTTO N° 3

Per i beni della seguente procedura espropriativa risulta costituito condominio, denominato Giardino Verde amministrato dalla società MULTISERVICE SRL in persona del legale rappresentante dott. Antonio MASTROIANNI. L'amministratore pro-tempore del condominio GIARDINO VERDE attesta che la sig.ra *****non versa le rate condominiali dal 2013 e che per tale scoperto è stato emesso Decreto Ingiuntivo Esecutivo dal Giudice di Pace di Santa Maria Capua Vetere per un importo di sorta capitale di € 2.600,00 e € 700,00 di spese legali e competenze.

Le rate condominiali mensili ammontano per entrambe le unità a € 13,00.

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 N° 1 e 2°

Il piccolo centro di Vitulazio è ubicato alle falde meridionali del Monte Tutuli e alla destra del fiume Volturno. È immerso in una verde e fertile campagna ed è attraversato dal torrente Agnena. Le sue origini si fanno risalire al III secolo d.C. ed era un vicus romano, cioè un'unità minima insediativa, non murata, con carattere esclusivamente agricolo.

La storia di Vitulazio è legata a quella di *Capua*. Infatti, già nel *X secolo*, Vitulazio era annoverato tra i casali (traduzione *medioevale* dei *vicus romani*) di Capua

Vitulazio è un comune italiano di 7.139 abitanti della provincia di Caserta in Campania. Il piccolo centro di Vitulazio è ubicato alle falde meridionali del Monte Tutuli e alla destra del fiume Volturno. È immerso in una verde e fertile campagna ed è attraversato dal torrente Agnena. Le sue origini si fanno risalire al III secolo d.C. ed era un vicus romano, cioè un'unità minima insediativa, non murata, con carattere esclusivamente agricolo. La storia di Vitulazio è legata a quella di Capua. Infatti, già nel X secolo, Vitulazio era annoverato tra i casali (traduzione medioevale dei vicus romani) di Capua.

Percorrendo la via Appia in direzione di Roma, a tre chilometri da Capua si incontra il rivolo dell'Agna. Qui a destra della via consolare, si diparte una strada che, attraverso una campagna rigogliosa, arriva dopo cinque chilometri a Vitulazio.

Il paese ha origini storiche: Vitulazio è infatti sorto come *vicus* romano, cioè come unità minima insediativa, non murata, con carattere di esclusivo servizio agricolo. Ne fanno fede alcuni reperti di età romana rinvenuti sul territorio: vasellame anfore, oggetti di terracotta ed altro, ascrivibili probabilmente a un singolare artigiano denominato "Pittore di Vitulazio", attivo nella zona alla fine del III secolo d.C. si tratta di un ceramografo sulla cui opera premege sempre lo stesso tema, costituito da un grande volto femminile di profilo, tracciato con abbreviata sommarietà e campeggiante su un fondo a squame con un chiaro riferimento a motivi vegetali.

L'antica configurazione di *vicus* è forse presente nello stesso nome del paese che, fin dalle prime fonti, viene chiamato *Vitulaccius*. Secondo la versione popolare, la denominazione sarebbe derivata dal latino *vitulus*, vitello e *apius* comparativo di *aptus*. Il toponimo indicherebbe quindi "luogo molto adatto all'allevamento di vitelli". Questa interpretazione troverebbe conferma, secondo alcuni nella rappresentazione di due vitelli sul gonfalone del comune. Appare maggiormente fondata di chi ritiene che *Vitulaccius* derivi dal nome personale latino *Vitulus*, diminutivo di *Vitus*, e da *accius* che significa "campo coltivato". Sarebbe, quindi da dedursi che il primo agglomerato di case si sia formato su un terreno di proprietà di un certo Vito.

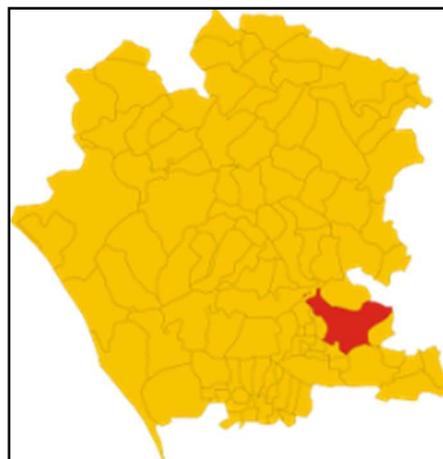
Il centro del paese si è sviluppato lungo un antico asse viario che collegava Teano e *Cales* al passo di Triflisco, in posizione pedamontana rispetto ai rilievi di Monte Maggiore, sia per non togliere prezioso terreno all'agricoltura, sia per proteggersi dai venti. Lo sviluppo successivo si è orientato in direzione di Capua, lungo la via Ruggiero, in posizione perpendicolare rispetto all'asse dell'originaria formazione.

La vicina Capua annovera Vitulazio, già alla fine del x secolo, tra i suoi casali traduzione medievale del *vicus* romano. E di Capua Vitulazio seguì le sorti e la vita amministrativa finché con decreto di Giacchino Murat dell'8 agosto 1807, divenne completamente autonomo. In tutti questi secoli il paese ha continuato a chiamarsi "Vitulaccio". Solo con il decreto regio del 3 dicembre 1882, a firma del re Umberto I, ha assunto l'attuale denominazione a partire dal primo gennaio successivo.

Con il fascismo, nel 1928, un anno dopo la soppressione della provincia della Terra di Lavoro, Vitulazio fu unita a Bellona per formare un solo comune col nome di Villa Volturno, un pesante tributo dovette pagare il comune di Villa Volturno in occasione del secondo conflitto mondiale. Dopo l'armistizio dell'8 settembre 1943 Villa Volturno venne a trovarsi sulla linea di ritirata delle truppe tedesche, mentre l'esercito alleato avanzava da Salerno verso Roma. Il 7 ottobre i tedeschi, per rappresaglia contro l'uccisione di un loro soldato, fucilarono 54 persone presso una cava di tufo.

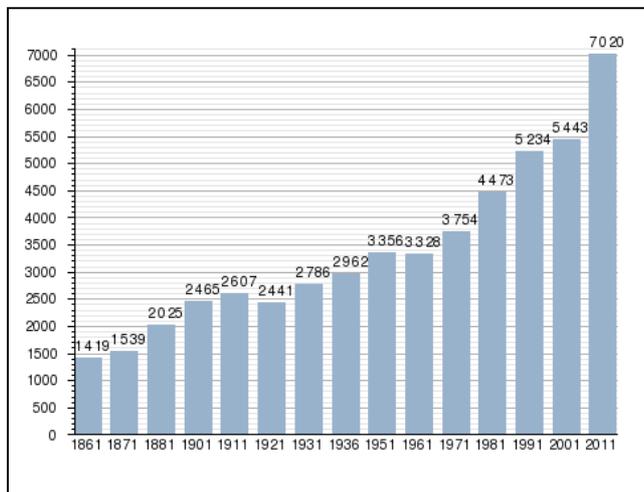
L'economia del paese, un tempo preminentemente agricola, si presenta oggi alquanto differenziata. Si registra una vasta rete commerciale e artigianale e insediamenti industriali. L'agricoltura si basa soprattutto nella coltivazione di tabacco e nella produzione di particolari tipi di frutta e verdura. La campagna vitulatina inoltre è ricca di oliveti per la produzione dell'olio. Inoltre Vitulazio è famosa per i suoi vigneti e per la produzione del "Greco Terre del Volturno" dai terreni di origine vulcanica che dalla provincia di Caserta si aprono verso il Vesuvio provengono le uve di questo Greco, allevato con moderni sistemi colturali.

Nello specifico il bene si trova nel Comune di Comune di Vitulazio alla *Località Tutuni*, si trova in una zona immediatamente a ridosso de centro della Città di Vitulazio, da cui dista circa 0,5 km; tale area offre tutte le tipologie di servizi, tra attività direzionali, commerciali, finanziarie, pubbliche e del tempo libero. La zona è facilmente raggiungibile dalla S.S. 7 Appia e poi dalla SP 141.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI VITULAZIO

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

**LOTTO N° 1**

Si precisa che il lotto n. 1 è costituito da un corpo di fabbrica e da terreni di natura edificabile, pertanto il valore a base di vendita sarà dato dalla somma delle rispettive stime:

STIMA CORPO DI FABBRICA

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 **66,62**. 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 potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: CASERTA
Comune: VITULAZIO
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	600	L	1,1	2,2	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Cerasole – P.co Pini - Centurano[Ville e Villini]

Quotazioni 1° Fascia	Quotazione Media	Quotazioni 2° Fascia
<u>717 €/mq</u>	<u>604 €/mq</u>	<u>491 €/mq</u>

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

VITULAZIO					
Valore Offerta	Mq	Tipologia	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 470.000	4.160,00	Capannone	---	500,00	€ 525,00
€ 270.000	500,00	Capannone	---	540,00	
€ 620.000	1.200,00	Capannone	---	516,00	
€ 1.100.000	2.000,00	Capannone	---	550,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quella in esame, operando una media tra i valori minimi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 5.25,00 al metro quadro.**

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

Parametri e Coefficienti Correttivi

Conformità Impianti	parzialmente a norma	0,80
---------------------	----------------------	------

Accessi su strada	2	1,35
Stato di conservazione dell'unità	scarso	0,80
Volumetria	notevole altezza dei soffitti	0,85
Stato locativo	libero	1,00
Collegamenti stradali	Accessibilità agevole	1,20

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,88**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 525,00 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per il manufatto oggetto di stima è € 465,00**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **66,62** avremo un valore di **€30.978,00**.

STIMA AREEE EDIFICABILI

Con "*criteri di stima*" si intendono gli "*aspetti economici*" di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione, cioè, di uno scopo (*di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc.*) è possibile stimare differenti "*valori*" o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

- **Valore di Mercato** - E' la capacità di un bene di essere scambiato con altri (*o meglio, con moneta*) nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta: probabile prezzo di vendita = valore di mercato
- **Valore di Costo** - Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo): probabile costo di produzione = valore di costo
- **Valore di Trasformazione** - convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (*ottenuta del confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti*): convenienza economica = valore di trasformazione
- **Valore d'Uso** - capacità di un bene di fornire utilità (*dal suo uso, consumo o trasformazione*) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso (*anche detto valore d'uso sociale*).

Ciascuno dei criteri di stima sopra menzionati (*valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore d'uso*) si avvale di differenti procedimenti di stima (*analitici o sintetici*,

indiretti o diretti) appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

VALUTAZIONE: METODO UTILIZZATO

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio, area costruita. A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si rende pertanto consigliabile utilizzare il procedimento del "Valore di Trasformazione": tale procedimento consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile, edificio vetusto e degradato, etc) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (*vendita*) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (*costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.*).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili.

Nella fattispecie in esame: *terreno edificabile con destinazione alla costruzione di residenze ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale*, le transizioni immobiliari su immobili simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale: spesso tali valori medi non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione immobiliare in corso.

Nel caso in esame quindi In ragione di tutto quanto esposto si ritiene non applicabile il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, ne consegue l'applicazione del METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per valutazione dei beni in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'Esperto Stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo di confronto, anche detto "metodo diretto", basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si intende per condizioni estrinseche quelle relative alla zona in cui è situato l'immobile (*accessibilità, presenze di attrezzature, interesse pubblico, livello di degrado della zona etc.*), mentre per condizioni intrinseche quelle relative all'immobile stesso (*stato di usura, posizionamento e dimensioni*).

Il metodo diretto si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Al fine di stabilire inoltre i valori di mercato, prezzi e costi di cui sopra, sono state condotte una serie di indagini che hanno riguardato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, varie agenzie immobiliari (anche servendosi della consultazione di siti Internet specializzati), e la diretta consultazione di tecnici specializzati, in relazione ad atti recenti di compravendita riguardanti beni simili. Si può comunque affermare che l'indagine di mercato ha evidenziato una forte diminuzione delle trattative, dovuta sia alla attuale crisi economica che alla ridotta disponibilità dei finanziamenti, con aumento dell'offerta di immobili residenziali che negli ultimi anni sono stati abbondantemente realizzati ed hanno provocato una forte

stagnazione dei prezzi (con diminuzione degli stessi in alcuni casi, in particolar modo sul nuovo).

Nel caso specifico, tenendo presente i vari elementi cosiddetti intrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- L'esposizione;
- La presenza di acqua;
- Superficie dell'immobile;
- L'esistenza di servitù varie;
- Edificabilità dei suolo;
- Presenza di recinzione ed altre aspetti funzionali;
- Presenza di impianti tecnologici;
- Contesto urbano e commerciale.

Infine si sono tenute presenti le varie condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc. e tra questi la immediata vicinanza a importanti vie di comunicazione; ma anche l'assenza di urbanizzazioni primarie e secondarie quali la rete fognaria, la rete idrica ed elettrica oltre ad una effettiva difficoltà oggettiva di accesso all'intero appezzamento; infatti la stradina laterale che consente l'accesso si trova in curva ed in prossimità dell'uscita di un raccordo.

In particolare, si è appurato che il valore unitario per i terreni, in prossimità di quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche migliori in considerazione agli accessi, la forma e la potenziale diretta edificabilità, la presenza e quindi la possibilità di allacciarsi alla rete fognaria, idrica ed elettrica senza particolari esborsi, oltre l'assenza di vincoli quali fasce di rispetto stradali e collocato nella stessa zona del Comune di Vitulazio (CE) ha un'oscillazione compresa tra i 65,00 €/mq ed i 90,00 €/mq.

Si ritiene opportuno e congruente, per il terreno oggetto di stima, adottare un valore a metro quadro di **€80,00/mq**.

Nè consegue, premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, che gli appezzamenti di terreno identificati con il **LOTTO N. 1**, siti in Vitulazio (CE), per una superficie totale di **2.691,05 m²**, hanno come *più probabile prezzo di mercato di € 215.284,00* (Duecentoquindicimiladuecentottantaquattroomila/00).

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, le unità immobiliari, individuate come **LOTTO N° 1**, ubicate in Vitulazio (CE), alla *Località Tutuni*, alla IV traversa, riportato

al N.C.E.U.:

- al foglio **3**, particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30;
- al foglio **3**, particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30;

al NCT:

- al foglio **3**, particella **5611**, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

per il diritto di piena proprietà *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, hanno come **più probabile prezzo di mercato la cifra di €246.262,00.**

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 3.000,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Le spese relative alla demolizione della parte abusiva pari a € 15.000,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori per garantire la conformità urbanistica pari a € 1.500,00.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **€ 205.000,00 (Duecentocinquemilaeuro/00).**

LOTTO N° 2

STIMA AREEE EDIFICABILI

Con "*criteri di stima*" si intendono gli "*aspetti economici*" di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione, cioè, di uno scopo (*di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica etc.*) è possibile stimare differenti "*valori*" o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

- **Valore di Mercato** - E' la capacità di un bene di essere scambiato con altri (*o meglio, con moneta*) nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta: probabile prezzo di vendita = valore di mercato
- **Valore di Costo** - Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (costi dei fattori della produzione impiegati a tale scopo): probabile costo di produzione = valore di costo
- **Valore di Trasformazione** - convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (*ottenuta del confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti*): convenienza economica = valore di trasformazione
- **Valore d'Uso** - capacità di un bene di fornire utilità (*dal suo uso, consumo o trasformazione*) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con

moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso (*anche detto valore d'uso sociale*).

Ciascuno dei criteri di stima sopra menzionati (*valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore d'uso*) si avvale di differenti procedimenti di stima (*analitici o sintetici, indiretti o diretti*) appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

VALUTAZIONE: METODO UTILIZZATO

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "*trasformazione*" che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni, quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio, area costruita. A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Si rende pertanto consigliabile utilizzare il procedimento del "*Valore di Trasformazione*": tale procedimento consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile, edificio vetusto e degradato, etc) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (*vendita*) e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (*costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.*).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili.

Nella fattispecie in esame: *terreno edificabile con destinazione alla costruzione di residenze ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale*, le transizioni immobiliari su immobili simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale: spesso tali valori medi non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione immobiliare in corso.

Nel caso in esame quindi In ragione di tutto quanto esposto si ritiene non applicabile il METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE, ne consegue l'applicazione del METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per valutazione dei beni in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'Esperto Stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo di confronto, anche detto "metodo diretto", basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si intende per condizioni estrinseche quelle relative alla zona in cui è situato l'immobile (*accessibilità, presenze di attrezzature, interesse pubblico, livello di degrado della zona etc.*), mentre per condizioni intrinseche quelle relative all'immobile stesso (*stato di usura, posizionamento e dimensioni*).

Il metodo diretto si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Al fine di stabilire inoltre i valori di mercato, prezzi e costi di cui sopra, sono state condotte una serie di indagini che hanno riguardato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, varie agenzie immobiliari (anche servendosi della consultazione di siti Internet specializzati), e la diretta consultazione di tecnici specializzati, in relazione ad atti recenti di compravendita riguardanti beni simili. Si può comunque affermare che l'indagine di mercato ha

evidenziato una forte diminuzione delle trattative, dovuta sia alla attuale crisi economica che alla ridotta disponibilità dei finanziamenti, con aumento dell'offerta di immobili residenziali che negli ultimi anni sono stati abbondantemente realizzati ed hanno provocato una forte stagnazione dei prezzi (con diminuzione degli stessi in alcuni casi, in particolar modo sul nuovo).

Nel caso specifico, tenendo presente i vari elementi cosiddetti intrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- L'esposizione;
- La presenza di acqua;
- Superficie dell'immobile;
- L'esistenza di servitù varie;
- Edificabilità dei suolo;
- Presenza di recinzione ed altre aspetti funzionali;
- Presenza di impianti tecnologici;
- Contesto urbano e commerciale.

Infine si sono tenute presenti le varie condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc. e tra questi la immediata vicinanza a importanti vie di comunicazione; ma anche l'assenza di urbanizzazioni primarie e secondarie quali la rete fognaria, la rete idrica ed elettrica oltre ad una effettiva difficoltà oggettiva di accesso all'intero appezzamento; infatti la stradina laterale che consente l'accesso si trova in curva ed in prossimità dell'uscita di un raccordo.

In particolare, si è appurato che il valore unitario per i terreni, in prossimità di quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche migliori in considerazione agli accessi, la forma e la potenziale diretta edificabilità, la presenza e quindi la possibilità di allacciarsi alla rete fognaria, idrica ed elettrica senza particolari esborsi, oltre l'assenza di vincoli quali fasce di rispetto stradali e collocato nella stessa zona del Comune di Vitulazio (CE) ha un'oscillazione compresa tra i 65,00 €/mq ed i 90,00 €/mq.

Si ritiene opportuno e congruente, per il terreno oggetto di stima, adottare un valore a metro quadro di **€80,00/mq**.

Nè consegue, premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, che l'appezzamento di terreno identificato con il **LOTTO N. 2**, siti in Vitulazio (CE), per una superficie totale di **1.170,00 m²**, ha come *più probabile prezzo di mercato di € 93.600,00* (Novantatemilaseicento/00).

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, le unità immobiliari, individuate come LOTTO N° 2, ubicate in Vitulazio (CE), alla *Località Tutuni*, alla IV traversa, riportate al NCT:

▪ al foglio 3, particella 647, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10;
per il diritto di piena proprietà *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di €93.600,00.**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **85.000,00 (Ottanacinquemilauro/00).**

LOTTO N° 3

Situato in Terra di Lavoro, l'abitato di Bellona si sviluppa a nord-ovest del Monte Rageto in una valle circondata da colline a nord e nord-est. La frazione di Triflisco è attraversata dal fiume Volturno e presenta varie fonti naturali.

Il comune deriverebbe il suo nome da un antico tempio dedicato alla dea Bellona che sorgeva sul territorio in epoca romana. Il ritrovamento durante dei lavori agricoli di diversi tasselli di un mosaico farebbe presupporre anche l'esistenza di un ulteriore tempio di epoca romana, dedicato a Mercurio.

Durante la seconda guerra punica, le truppe di Annibale prima di raggiungere Capua, si fermarono sul suolo bellonese prima di costruire un ponte che consentisse loro di attraversare il fiume Volturno, ponte che è stato raso al suolo durante la seconda guerra mondiale e i cui ruderi sono ancora visibili nelle acque del fiume. Un nuovo ponte è stato quindi edificato sullo stesso luogo dell'antico "ponte Annibale".

Durante il medioevo, i saraceni rasero al suolo l'antica Capua nell'841. I capuani allora si rifugiarono sulla collina di Palombara, odierna Triflisco, fondando la città di Sicopoli. Questo abitato non ebbe vita lunga: fu raso al suolo dai saraceni nell'856.

Comunque, Bellona sino all'epoca napoleonica continuò ad essere una frazione di Capua fin quando, nel 1806, le fu conferito il titolo di comune indipendente a tutti gli effetti.

Durante l'epoca del fascismo, Bellona e il comune limitrofo di Vitulazio furono riuniti in un'unica municipalità, denominata "Villa Volturno", assegnata alla provincia di Napoli, data la contemporanea soppressione della provincia di Terra di Lavoro.

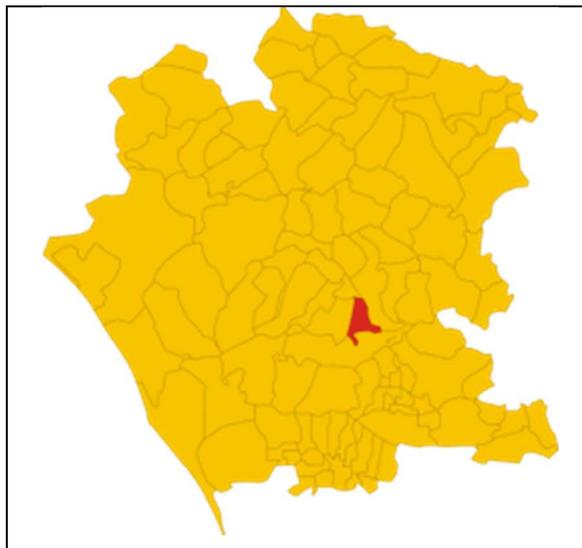
Nell'ottobre del 1943, in piena seconda guerra mondiale, i tedeschi, per ostacolare l'avanzata degli alleati, fecero saltare diverse case. In quel periodo un giovane bellonese, accorso alla difesa

della sorella, uccise un soldato tedesco e ne ferì un altro. Per rappresaglia, il 7 ottobre 1943 i tedeschi fucilarono 54 uomini inermi nei pressi di una cava di tufo dismessa. Giorni dopo, durante il riconoscimento delle vittime, i familiari di quei Martiri diedero vita ad un'associazione (oggi denominata A.N.F.I.M. Campania^[21]) che ancora oggi continua la sua opera di tutela della memoria storica e trasmissione dei valori civili. Oggi in quel luogo sorge un imponente monumento per ricordare i 54 Martiri.

Nel 1997, in riconoscimento del sacrificio di Martiri durante la Resistenza, il Presidente della Repubblica Oscar Luigi Scalfaro promise e conferì "MOTU PROPRIO" il 23 aprile 1998 la Medaglia d'Oro al Valor Militare al Comune di Bellona, consegnata al Palazzo del Quirinale (Roma) con una solenne cerimonia il 19 marzo 1999.

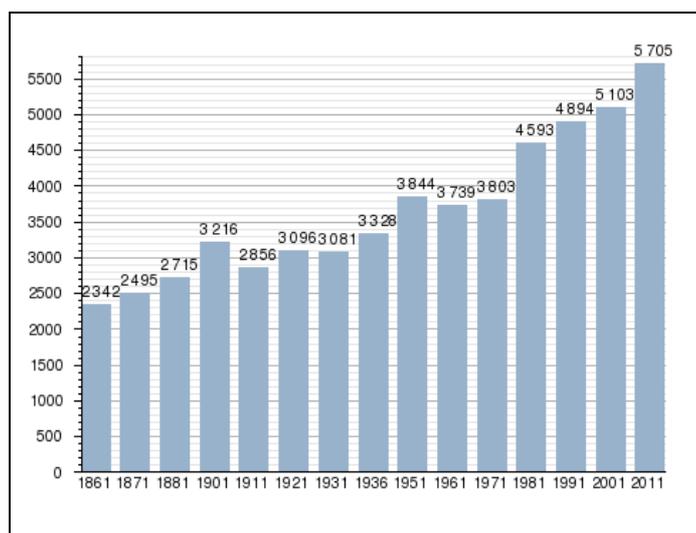
Il 21 settembre 2011, in riconoscimento dei Martiri e di vari cittadini che hanno dato lustro al Comune, come il Caporale Esercito Italiano Gaetano Di Lello decorato con Medaglia d'Argento al Valor Militare, Tenente Colonnello Pilota Aeronautica Militare Italiana Cavaliere Giovanni Limongi decorato con Medaglia di Bronzo al Valor Militare e Maresciallo Pilota Aeronautica Militare Italiana Commendatore Domenico Sapone decorato con Croce di Guerra al Valor Militare, il Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi, concesse il titolo di Città.

Centro di pianura di origine antica, con un'economia basata sul comparto industriale dei materiali da costruzione e sul terziario, oltre che sulle attività rurali. I bellonesi, che fanno registrare un indice di vecchiaia inferiore alla media, vivono concentrati prevalentemente nel capoluogo comunale; il resto della comunità si distribuisce nella località di Triflisco, in alcuni aggregati urbani minori (Catone, Cercolone-Centimolo-Cuccaro, Ferranzano, Palombara, San Pietro, Starza e Vigna) e in un discreto numero di case sparse. L'abitato, interessato da una significativa espansione edilizia, che l'ha ormai reso contiguo al comune limitrofo di Vitulazio, comprende una parte antica caratterizzata da struttura a scacchiera; da essa si dipartono due lunghe propaggini che si allungano verso ovest e verso sud. Seminativi dalla regolare forma geometrica, frutteti e filari di viti occupano gran parte del territorio comunale, inframmezzati qua e là da esigue macchie di vegetazione spontanea. Numerose specie di uccelli acquatici, incluso il raro martin pescatore, albergano presso le sponde del fiume Volturno, che scorre approssimativamente lungo il confine meridionale del comprensorio bellonese. Sullo sfondo rosso dello stemma comunale, concesso con Decreto del Presidente della Repubblica, campeggia la dea Bellona, con diadema d'oro, tunica verde e mantello azzurro; la dea, ritta su un cocchio d'oro arabescato trainato da quattro cavalli neri impennati, stringe nella mano destra una lancia d'oro e nella sinistra le briglie del cocchio, anch'esse dorate.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI BELLONA

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



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 **91,68**. 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 potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: CASERTA
Comune: BELLONA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Bellona (Abitazioni di tipo economico]

Quotazioni 1° Fascia	Quotazione Media	Quotazioni 2° Fascia
<u>415 €/mq</u>	<u>510 €/mq</u>	<u>415 €/mq</u>

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

CASERTA - CERASOLE					
Valore Offerta	Mq	Tipologia	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 27.500	60,00	App.to	---	458,00	€ 470,00
€ 37.000	95,00	App.to	Box/cantinola	389,00	
€ 39.000	90,00	App.to	Box/cantinola	433,00	
€ 36.000	65,00	App.to	Box	553,00	
€ 50.000	25,00	App.to	Box/cantinola	500,00	

Si può desumere che per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori minimi di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 470,00 al metro quadro.**

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

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	Deposito	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Mediocre	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Buono	0,90
ALTEZZA SOFFITTI	altezza soffitti	1,00
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Discreto	0,90
PROSPETTI	Su due lati	1,10
VISTA	Libera	0,90
ESPOSIZIONE	Scarsa	0,80
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Corte)	1,10
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Occupata	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,69**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 470,00 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 € 325,00**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **91,68** avremo un valore di € **29.796,00**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO N° 3, situata in Bellona (CE), alla Via Giordano Bruno, riportato al N.C.E.U. riportato

al N.C.E.U.:

- al foglio 1, particella 1207, sub 3, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40;
- al foglio 1, particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33;

per il diritto di piena proprietà *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di €29.796,00**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 200,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori per il completamento della pratica di condono pari a € 7.000,00.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **20.000,00 (Ventimilaeuro/00)**.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

C.E.:

LOTTE n° 1 – 2 -3

I beni oggetto della seguente relazione peritale non trattano di quota indivisa.

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

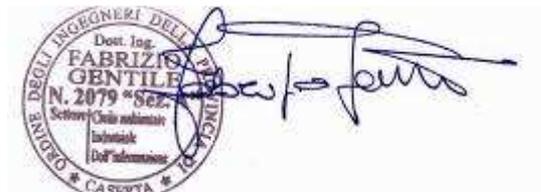
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre 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 Bellona- Ufficio Stato Civile - risulta che:

- l'esecutata *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755 risulta essere coniugata con il Sig. *****nato a Bellona (CE) il 15/03/1949 C.F.: DDL FNC 49C15 A755J.
- Con Atto in data **25/02/1987** a rogito del Notaio Raffaele ORSI di Santa Maria Capua Vetere i coniugi *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755 e *****nato a Bellona (CE) il 15/03/1949 C.F.: DDL FNC 49C15 A755J, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE



C O N C L U S I O N I

LOTTO N° 1

- **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30
- **Locale deposito** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCEU al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **5600**, sub **2**, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05.
- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **5611**, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

confinante a:

NORD - particella 647, 441, 665 quinta traversa

OVEST - particella 648

SUD - strada privata uso pubblico

EST - quarta traversa Via Tutuni

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di un **Locale commerciale** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, composto da un vano ufficio, esposizione e servizio igienico al piano ettra vani ufficio e archivio al piano primo, distinto al NCEU al foglio 3, particella **455**, che insiste su un ampio spiazzo di pertinenza oltre le relative pertinenze costituite da un **Locale deposito** in murature e lamiere grecate distinto al NCEU al foglio 3, particella **5600**, sub **2**; il tutto confinante con particella particella 647, 441, 665 quinta traversa a Nord, con strada privata uso pubblico a sud, con particella 648 ad ovest, con quarta traversa Via Tutuni est; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è stata edificata in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° **353** del **10/10/2001**, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

NEGOZIO DI ACQUISTO:

ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio ORSI Raffele in data **21/03/1987** n° repertorio notarile 1223/554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **04/04/1987** ai nn° **7312/6163**

A FAVORE: Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: Sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio BORRELLI Giuseppe in data **26/08/1985** repertorio n. 47416/19412, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **19/09/1985** ai nn° **16330/14335**,

A FAVORE: Sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949

Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: Sig. ***** , nato a Bellona il 08/04/1926

Sig.ra_***** , nata a Vitulazio il 22/06/1929

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LANDOLFI Paola in data **22/12/1984** repertorio n. 1592/449, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1985** ai nn° **864/791**,

A FAVORE: Sig Sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949

Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: Sig. ***** , nato a Bellona il 21/04/1940

Sig.ra ***** , nata a Bellona il 08/04/1948

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LANDOLFI Paola in data **22/12/1984** repertorio n. 1591/448, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **12/01/1985** ai nn° **863/790**

A FAVORE: Sig Sig. *****nato a Bellona il 15/03/1949

Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: Sig. ***** , nato a Camigliano il 26/10/1938

Sig.ra *****, nata a Vitulazio il 13/11/1936

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/09/2017 ai nn. 22536/29174**.

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/13/10/2017 ai nn. 25278/32806**

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **15/07/2010 ai nn. 4920/29042**.

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **01/04/2015 ai nn. 917/9357**.

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 66,62** avremo un valore di **€30.978,00**; che gli appezzamenti di terreno per una superficie totale di **2.691,05 m²**, hanno come *più probabile prezzo di mercato di € 215.284,00*.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO N° 1**, situata in Vitulazio (CE), alla *località Tutuni*, alla Via IV Traversa di Via Tutuni al N.C.E.U.,

- al foglio **3**, particella **455**, cat. C/1, cl. 6, cons 68 mq, R.c. € 1.415,30,
- foglio **3**, particella **5600**, sub **2**, cat. C/2, cl. 3, cons. 16 mq, R.c. € 33,05

Terreno sito nel Comune di Vitulazio (CE) alla *località Tutuni*, alla Via IV Traversa di Via Tutuni, censito al N.C.T.,

- al foglio **3**, particella **5611**, sup. 500 mq, cl. fu daccertt, R.d. -----;

per il diritto *di piena proprietà* della sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 246.262,00**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00;
- Le spese relative alla demolizione e ricostruzione della parte abusiva pari a € 80.000,00;

- Le spese tecniche ed oneri concessori pari a € 20.000,00;
- Le spese tecniche e ripristino destinazione d'uso pari a € 10.000,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

€ 205.000,00(Duecentocinquantamilaeuro/00)

LOTTO N° 2

- **Appezamento di terreno** sito in Vitulazio (CE), località Tutuni, distinto al NCT al foglio 3 del Comune di Vitulazio (CE), particella **647**, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10.

NORD - strada privata e sesta traversa Via Tutuni	OVEST- sesta traversa Via Tutuni
SUD - particella 648 e 5611	EST - particella 441

DESCRIZIONE:

Appezamento di terreno distinto al NCT al foglio 3, particella **647**; il tutto confinante con particella 646, 645, quinta traversa, 724 a Nord, con Sesta traversa Via Tutuni, particella 648 a sud, con particella 648 e strada privata uso pubblico ad ovest, con particella 441 e Quarta traversa Via Tutuni est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento. L'immobile ricade in zona "Zona "B4" Area Urbana Periferica - Zona di Completamento di Ambiti parzialmente edificati". Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

NEGOZIO DI ACQUISTO:

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio ORSI Raffaele in data **21/03/1987** registrato a Caserta il 25/06/1971 al n° 1434, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **04/04/1987** ai nn° **7312/6163**

A FAVORE: Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: Sig. ***** , nato a Vitulazio il 25/04/1932

Sig.ra ***** , nata a Bellona il 28/02/1942

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/09/2017 ai nn. 22536/29174.**

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/13/10/2017 ai nn. 25278/32806**

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Caserta - Servizio pubblicità Immobiliare in data **15/07/2010 ai nn. 4920/29042.**

- **A FAVORE:** *****. con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l' Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **01/04/2015** ai nn. **917/9357**.

- **A FAVORE:** ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

VALUTAZIONE DEL BENE:

A conclusione della presente stima, l' appezzamento di terreno ubicate in Vitulazio (CE), alla *Località Tutuni*, alla IV traversa, per una superficie totale di **1.170,00 m²**, ha come *più probabile prezzo di mercato il valore di € 93.600,00 (Novantatemilaseicento/00)*., identificato al N.C.T. al

- al foglio **3**, particella **647**, sup. 1.460 mq, cl. Sem. Arb. 3, R.d. € 18,10;
- per il diritto *di piena proprietà* della sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 93.600,00**.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

€ 85.000,00 (Ottantacinquemilaeuro/00)

LOTTO N° 3

- **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **3**, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40.
- **Locale garage** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, distinta al NCEU al foglio **1** del Comune di Bellona (CE), particella **1207**, sub **20**, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33, confinante a:

NORD - scala esclusiva altra ditta	SUD -altra ditta
OVEST - porticato di accesso comune	EST - foglio 4

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di un **Locale deposito** sito in Bellona (CE), Via G. Bruno, l' unità appartiene ad un edificio con una tipologia a ballatoio, ed è costituita da un ampio vano, altro locale a sx, oltre un disimpegno che collega in posizione frontale altri due vani e in posizione laterale un servizio igienico; distinto al NCEU al foglio **1**, particella **1207**, sub **3**, relativa pertinenza **garage** distinto al NCEU al foglio **1**, particella **1207**, sub **20**, il tutto confinante con scala esclusiva altra ditta e terrapieno a Nord, con altra ditta a sud, con porticato accesso comune ad ovest, con foglio 4 ad est; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L' unità immobiliare è stata edificata in maniera abusiva e per la stessa esiste pratica di Concessione in Sanatoria presentata in data 26/06/1986 al prot. 4043 ai sensi della Legge 47/85, cui lo stato dei luoghi non risulta conforme. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

NEGOZIO DI ACQUISTO:

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio ORSI Raffaele in data **14/09/1987** registrato a Caserta il 05/10/1987 al n° 1324, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **18/09/1987** ai nn° **18616/15544**

A FAVORE: Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

CONTRO: società "IMMOBILIARE 3° s.r.l. ", con sede in Bellona alla Via Regina Elena n. 67

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/09/2017** ai nn. **22536/29174**.

- **A FAVORE:** ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

RETTIFICA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agencia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **13/13/10/2017 ai nn. 25278/32806**

- **A FAVORE:** ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agencia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **15/07/2010 ai nn. 4920/29042**.

- **A FAVORE:** ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta presso l'Agencia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **01/04/2015 ai nn. 917/9357**.

- **A FAVORE:** ***** con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219
- **CONTRO:** Sig.ra *****nata a Bellona il 03/12/1952

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 91,68** avremo un valore di **€ 29.796,00**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come LOTTO N° 3, situata in Bellona (CE), alla Via Giordano Bruno, riportato al N.C.E.U. riportato al N.C.E.U.:

- al foglio 1, particella 1207, sub 3, cat. C/1, cl. 3, cons. 79 mq, R.c. € 1.040,40;
- al foglio 1, particella 1207, sub 20, cat. C/6, cl. 3, cons. 30 mq, R.c. € 57,33;

per il diritto di piena proprietà della Sig.ra *****nata il 03/12/1952 a Bellona (CE), CF VLL NMR 52T43 A755S, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 29.796,00**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 500,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 200,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori per il completamento della pratica di condono pari a € 7.000,00.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

€ 20.000,00 (Ventimilaeuro/00)

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

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE

