

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE III CIVILE
G.E. DOTT.SSA MONICA MARRAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA 64/2025 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1 + LOTTO 2

OMISSIS

C/

OMISSIS

E.S. ING SANDRO DI PIETRO

SOMMARIO

RISPOSTA AL QUESITO N.1
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO N.2
Formazione lotti e descrizione materiale di ciascun lotto

RISPOSTA AL QUESITO N.3
Identificazione catastale del bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N.4
Ricostruzione dei passaggi di proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N.5
Regolarità urbanistico - edilizia

RISPOSTA AL QUESITO N.6
Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO N.7
Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO N.8
Verifica di demanialità del bene

RISPOSTA AL QUESITO N.9
Verifica di esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO N.10
Spese di gestione e altri procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO N.11
Valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N.12
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO N.13
Certificati e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO N.14
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO N.1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO N.1

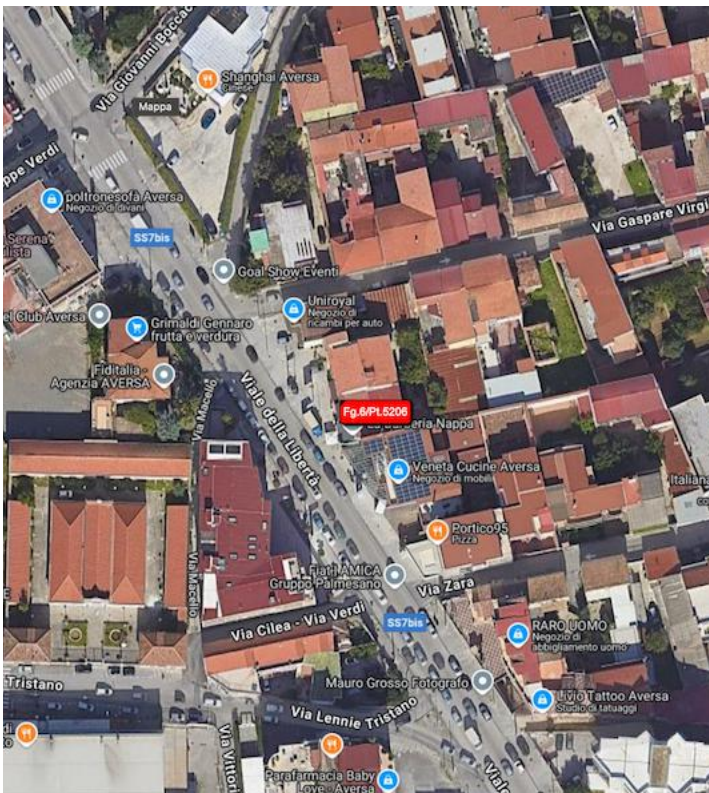
I diritti reali, i beni oggetto di pignoramento e i relativi dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono la piena ed intera proprietà di immobile riportato in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub 9 (ctg. A/3).

Pertanto, premesso che:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;

l'immobile posto in vendita, costituente **lotto n.1**, è la **piena ed intera proprietà di appartamento sito in Carinaro, in Via Napoli, n.6, piano secondo; confina con beni OMISSIS e/o aventi causa, area di distacco su Via Napoli e cortile comune; è riportato in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub 9 (cat. A/3).**

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato.



SOVRAPPOSIZIONE
EDM - ORTOFOTO

LOTTO N.2

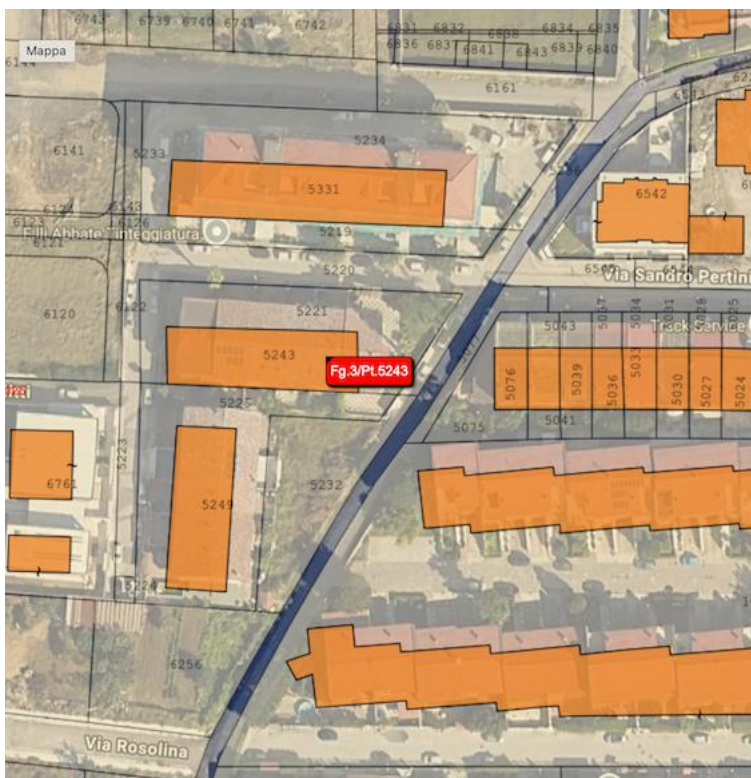
I diritti reali, i beni oggetto di pignoramento e i relativi dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono la piena ed intera proprietà di immobile riportato in N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub 6 (ctg. A/2).

Pertanto, premesso che:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;

l'immobile posto in vendita, costituente **lotto n.2**, è la **piena ed intera proprietà di villa unifamiliare sita in Parete, in Via S. Pertini, n.51, con uso esclusivo dell'annessa area di corte scoperta; piano terra, primo e secondo; confina, unitamente all'area di corte, con Via Pertini per due lati e proprietà OMISSIS e/o aventi causa; è riportato in N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub 6 (cat. A/2).**

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato.



SOVRAPPOSIZIONE
EDM - ORTOFOTO

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.2
FORMAZIONE LOTTI E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO N.1

Il bene pignorato ricade in Carinaro, un comune della provincia di Caserta di circa 7.181 abitanti che si estende su una superficie pari a 6,29 Km², per una densità abitativa pari a 1.141,65 abitanti per km². Centro di pianura di origine medievale, la cui economia è sostenuta prevalentemente dalle attività industriali. I carinanesi mostrano una netta tendenza all'accentramento: infatti, la comunità risiede quasi esclusivamente nel capoluogo comunale, che, per effetto della sensibile espansione edilizia verificatasi negli ultimi decenni, è divenuto contiguo ai comuni limitrofi di Aversa, Gricignano di Aversa e Teverola. L'abitato presenta la regolare pianta a scacchiera tipica degli insediamenti sorti sui terreni sottoposti alla centuriazione romana; il suo centro storico, tuttavia, conserva un aspetto caratterizzato dalla presenza di stradine strette e tortuose. Tanto il paesaggio quanto il profilo geometrico del territorio comunale sono contraddistinti da assoluta uniformità: il comprensorio carinarese abbraccia, infatti, una fetta dell'ampia e fertile pianura alluvionale solcata dal fiume Volturno, appezzamenti coltivati e residui di macchia mediterranea che contendono lo spazio alle aree edificate. L'agricoltura appare in declino, minacciata dall'espansione del settore secondario, ma conserva ancora una certa importanza, insieme alla silvicoltura. L'industria, che ha assunto la funzione di traino dell'economia locale, attinge la sua manodopera anche dai comuni limitrofi ed è legata soprattutto ai comparti meccanico, metallurgico, edile, delle calzature, della carta e degli strumenti di precisione. Il terziario non è altrettanto sviluppato: la rete commerciale appare poco articolata e fra i servizi figurano solo agenzie assicurative. È dotata delle scuole dell'obbligo, di istituti d'istruzione secondaria di secondo grado e di una biblioteca comunale; usufruisce, inoltre, di un'assistenza sanitaria abbastanza soddisfacente, garantita da un presidio di guardia medica e dalla farmacia. È senz'altro da potenziare, invece, l'apparato ricettivo, che al momento non include né strutture per il soggiorno né esercizi di ristoro. Segnatamente, l'immobile fa parte di un fabbricato costituito, in elevazione massima, di due piani fuori terra con corte interna pertinenziale. L'accesso, sia di tipo carraio che pedonale, si guadagna dalla pubblica via tramite un cancello in ferro a doppia anta che immette nella corte comune. Da qui si accede al vano scala che consente di raggiungere le unità immobiliari residenziali. Non vi è impianto ascensore. L'immobile pignorato è sito al secondo piano, con accesso posto di fronte a chi sale le scale. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato presenta elementi verticali portanti in muratura e cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in muratura o laterizio e copertura di tipo sottotetto. Dal punto di vista manutentivo, sia l'involucro edilizio che le aree pertinenziali comuni, versano in discrete condizioni generali. Giova rilevarsi che sulla corte comune, usata anche per parcheggiare auto, insiste corpo di fabbrica di un piano fuori terra, opportunamente partizionato in quattro unità utilizzate prevalentemente a deposito; quella in uso dall'esecutato è la prima entrando nella corte dal passo carraio/pedonale. Altri manufatti insistono nella parte Sud/Est del lotto.

SCHEDA IMMOBILE	
Tipologia immobile	Appartamento
Piano	Secondo
Scala e interno	Unica, -
Consistenza immobiliare/distribuzione	5,5 vani catastali, distribuiti come riportato in planimetria
Portoncino d'ingresso	Blindato
Pavimentazione	Ceramica e parquet nelle camere da letto
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	PVC con vetrocamera e persiane esterne in ferro
Impianti civili	Impiantistica civile; impianto antifurto; impianto di termosifoni con caldaia murale esterna alimentata da gas stoccato in serbatoio su corte comune; condizionatori in tutti gli ambienti. Tutti gli impianti sono da verificare e certificare secondo normativa vigente. No APE
Altre rifiniture	Controsoffittature distribuite con corpi illuminanti incassati; vasca idromassaggio
Altezza interna utile	3,00 m
Grado di rifinitura	Buono
Grado di funzionalità	Buono
Grado di esposizione ambienti principali	Buono
Stato di manutenzione	Buono
Pertinenze/Accessori	Diritti indivisi di comproprietà sulle cose comuni, come da titoli di provenienza e per Legge.

CALCOLO SUPERFICI					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Ingresso/soggiorno	26,50	-	32,60	1,00	32,60
Cucina	21,72	-	26,72	1,00	26,72
Disimpegno	6,85	-	8,43	1,00	8,43
Letto 1	16,00	-	19,68	1,00	19,68
Letto 2 con cabina armadio	17,40	-	21,40	1,00	21,40
WC 1	7,06	-	8,68	1,00	8,68
Vano utile	8,24	-	10,14	1,00	10,14
WC 2	3,91	-	4,81	1,00	4,81
Balcone 1	-	14,63	16,09	0,35	5,63
Balcone 2	-	11,46	12,61	0,35	4,41
Ripostiglio/lavanderia esterna	-	1,26	1,39	0,50	0,69
TOTALE	107,68	27,35	-	-	143,18

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale - SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda - K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

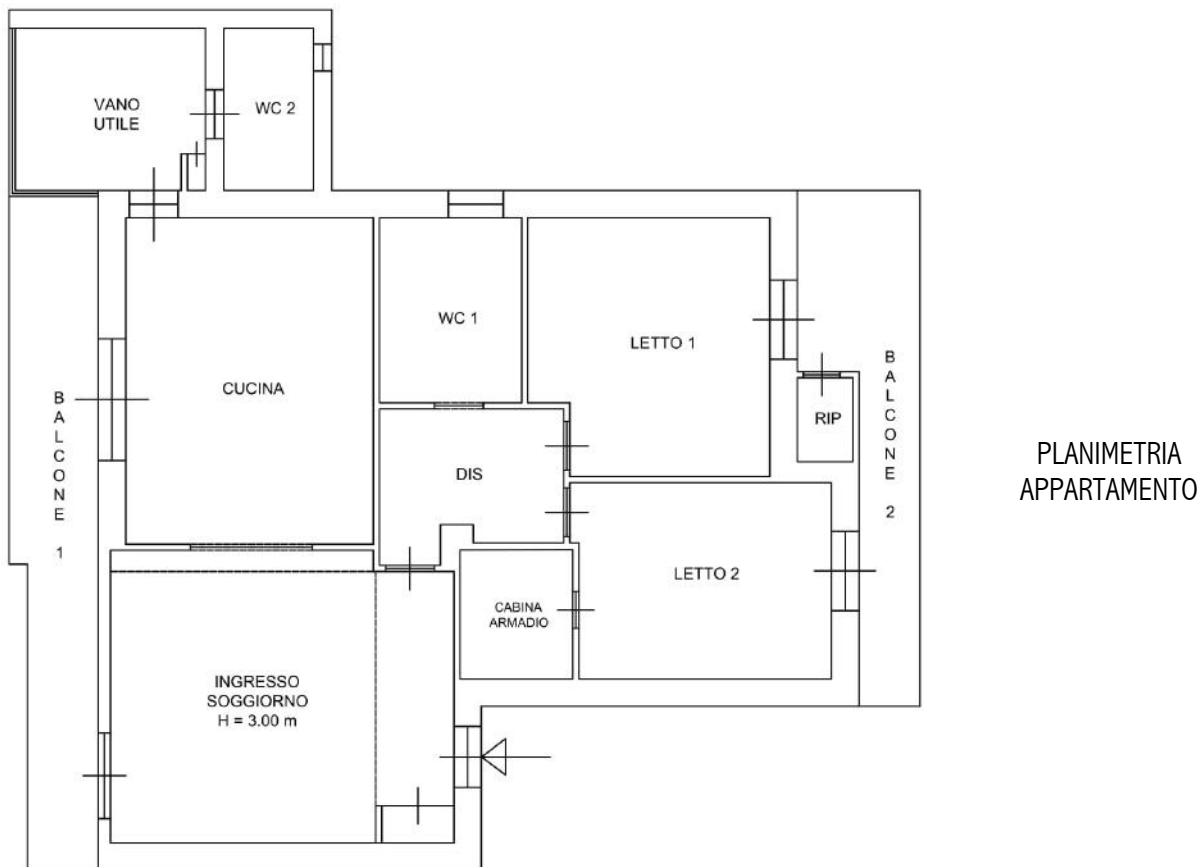


Foto n.1 – Panoramica fabbricato lato strada



Foto n.2 – Deposito in uso



Foto n.3 – Particolare soggiorno/cucina



Foto n.4 – Particolare salone



Foto n.5 – Particolare camera da letto padronale

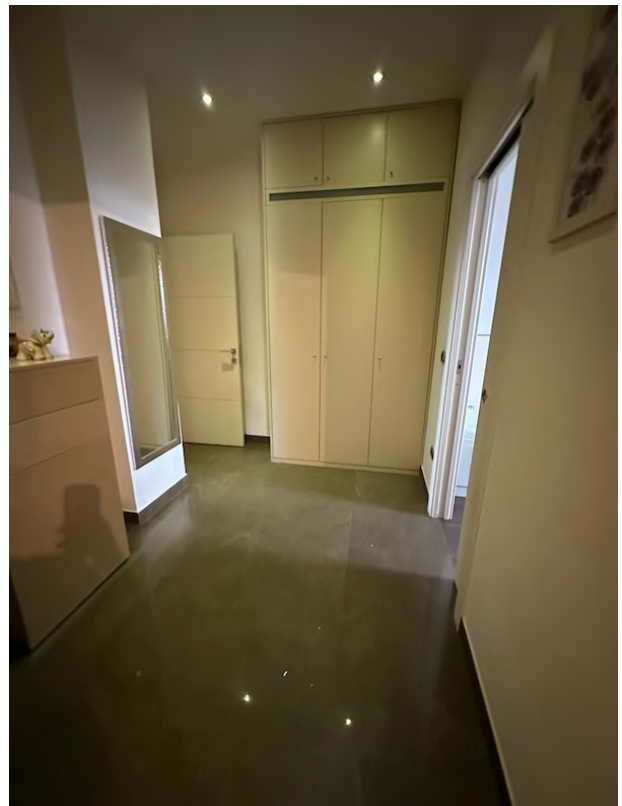


Foto n.6 – Particolare disimpegno

LOTTO N.2

Il bene pignorato ricade in Parete, un comune della provincia di Caserta di circa 11.442 abitanti che si estende su una superficie pari a 5,72 Km², per una densità abitativa pari a 2.000,35 abitanti per km². Centro di pianura di origine medievale, per il quale le attività rurali costituiscono ancora una fondamentale risorsa economica. I parietani mostrano una chiara tendenza all'accentramento: la comunità, infatti, risiede esclusivamente nel capoluogo comunale. L'abitato, che presenta una regolare pianta a scacchiera, è divenuto contiguo ai limitrofi comuni di Lusciano e Trentola Ducenta in seguito alla sensibile espansione edilizia che lo interessa. Il profilo geometrico del territorio comunale è nel complesso uniforme e contenute sono le oscillazioni dei valori altimetrici. L'agricoltura, specializzata nella produzione di cereali, legumi e frutta, appare tutt'altro che in declino e costituisce fonte di reddito e occupazione per una percentuale ancora piuttosto elevata della popolazione attiva. Il settore secondario, invece, è ancora lontano dall'assumere un ruolo significativo nella formazione del reddito: caratterizzato da dimensioni aziendali artigianali, annovera imprese alimentari, delle confezioni, del legno, metallurgiche ed edili. Sufficientemente sviluppato appare il terziario, che include un numero adeguato di esercizi commerciali e servizi più qualificati, come quello bancario e le assicurazioni.

Sede degli ordinari uffici municipali e postali e di una stazione dei carabinieri, soddisfa parzialmente la domanda interna d'istruzione, dotata com'è delle sole scuole dell'obbligo ed essendo priva di istituti d'istruzione secondaria di secondo grado e di strutture culturali di rilievo come biblioteche o musei; per quanto riguarda l'assistenza sanitaria può fare affidamento sulla farmacia, su un presidio di guardia medica e su un laboratorio privato accreditato; l'apparato ricettivo, nel complesso assai modesto, non include strutture per il soggiorno.

Segnatamente, l'immobile fa parte di un complesso edilizio residenziale costituito da villette a schiera di tre piani fuori terra e copertura a doppia falda inclinata, con annesso corti interne scoperte. Ogni villetta ha un accesso principale indipendente prospiciente la pubblica che immette nelle corti interne. La villetta pignorata, distinta dal n.6, è l'ultima sul lato Ovest del complesso edilizio, prospiciente sulla strada pubblica per due lati. L'accesso principale, sia di tipo carroia che pedonale, si guadagna da Via Pertini; un altro accesso di tipo pedonale è sito sul lato Ovest. Questi immettono nell'annessa corte interna in uso esclusivo all'immobile e quindi al piano terra della villetta, i cui tre livelli sono collegati da una scala interna priva di impianto ascensore. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato presenta elementi verticali portanti in cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature e tramezzature in muratura o laterizio; mentre, dal punto di vista manutentivo, sia l'involucro edilizio che le aree pertinenziali comuni, versano in discrete condizioni generali.

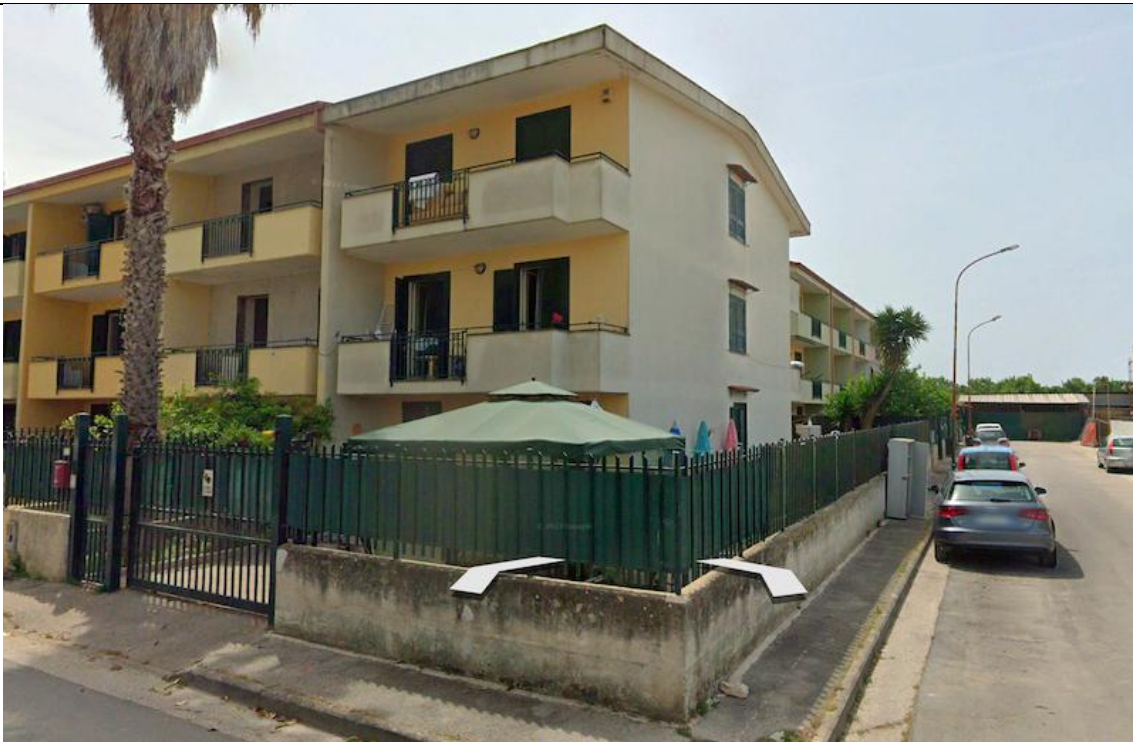


Foto n.1 – Panoramica fabbricato

SCHEDA IMMOBILE	
Tipologia immobile	Villetta
Piano	Terra, primo e secondo collegati da scala interna priva di impianto ascensore
Scala e interno	Unica, unità n.6
Consistenza immobiliare/distribuzione	7,5 vani catastali, distribuiti come riportato nelle seguenti planimetrie
Portoncino d'ingresso	Blindato
Pavimentazione	Ceramica
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno
Infissi esterni	PVC con persiane esterne in ferro
Impianti civili	Impiantistica civile; impianto idrico alimentato da acqua di pozzo comune stoccata in serbatoio insistente su corte; impianto di termosifoni e acqua calda sanitaria con caldaia murale esterna alimentata con gas stoccato in serbatoio esteno su corte; presenza di condizionatore in camera da letto padronale. Tutti gli impianti sono da verificare e mettere a norma secondo normativa vigente. No APE
Altre rifiniture	Gradini scala interna in marmo scuro
Altezza interna utile	Le altezze utili rilevate sono riportate per ogni piano nelle successive planimetrie
Grado di rifinitura	Discreto
Grado di funzionalità	Buono
Grado di esposizione ambienti principali	Discreto
Stato di manutenzione	Discreto
Pertinenze/Accessori	Uso esclusivo della corte annessa, rientrante nella maggiore consistenza della p.lla 5221, nonchè diritti indivisi di comproprietà sulle cose comuni, come da titoli di provenienza e per Legge.

CALCOLO SUPERFICI						
LOCALE	PIANO	SUR	SNR	SL	K	Scomm
Ingresso	Terra	8,31	-	10,14	1,00	10,14
Vano 1	Terra	24,19	-	29,51	1,00	29,51
Vano 2	Terra	21,87	-	26,68	1,00	26,68
WC	Terra	5,52	-	6,73	1,00	6,73
Ripostiglio/sottoscala	Terra	0,81	-	0,99	1,00	0,99
Salone	Primo	35,45	-	43,25	1,00	43,25
Soggiorno/cucina	Primo	17,48	-	21,33	1,00	21,33
WC	Primo	4,64	-	5,66	1,00	5,66
Ripostiglio	Primo	0,85	-	1,04	1,00	1,04
Balcone 1	Primo	-	9,20	9,66	0,35	3,38
Balcone 2	Primo	-	8,84	9,28	0,35	3,25
Disimpegno	Secondo	7,20	-	8,78	1,00	8,78
Letto 1	Secondo	17,00	-	20,74	1,00	20,74
Letto 2	Secondo	10,79	-	13,16	1,00	13,16
Letto 3	Secondo	14,12	-	17,23	1,00	17,23
WC	Secondo	5,60	-	6,83	1,00	6,83
Ripostiglio	Secondo	0,95	-	1,16	1,00	1,16
Balcone 1	Secondo	-	9,20	9,66	0,35	3,38
Balcone 2	Secondo	-	8,84	9,28	0,35	3,25
Scala interna	Terra/Primo/Secondo	5,61	-	6,84	0,15	1,03
Area di corte	Terra	-	175,00	183,75	0,15	27,56
TOTALE	-	180,39	211,08	-	-	255,08

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

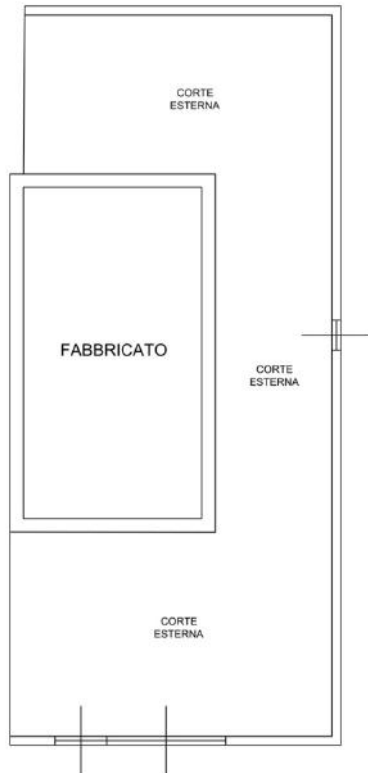
SNR: superficie non residenziale

SL: superficie lorda

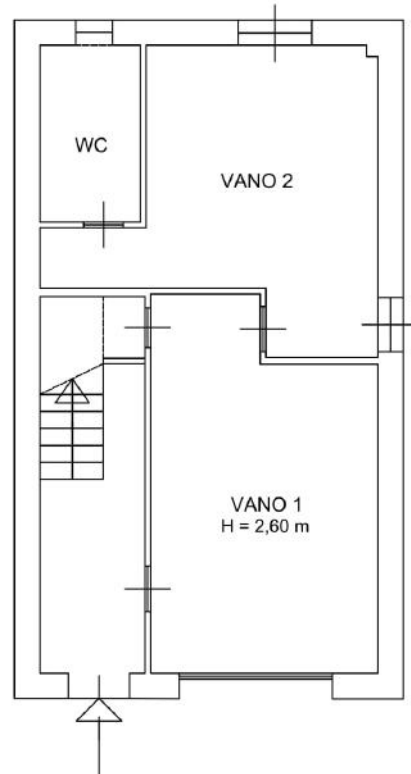
K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

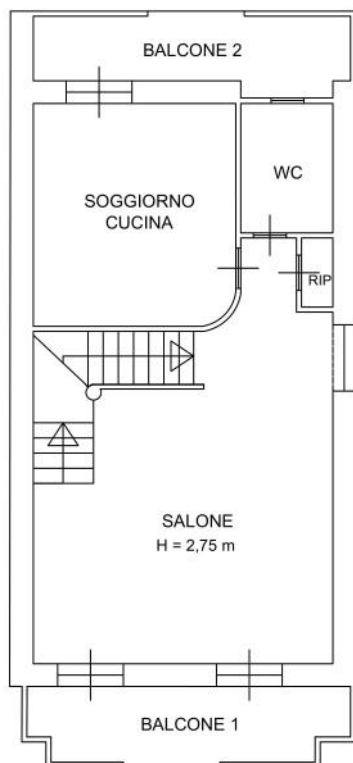
Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.



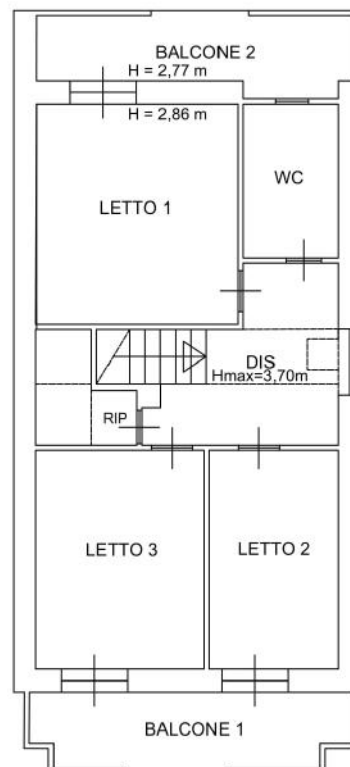
PLANIMETRIA INGOMBRO FABBRICATO CON CORTE



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO



Foto n.3 – Particolare soggiorno/cucina



Foto n.4 – Particolare salone



Foto n.5 – Particolare camera da letto padronale



Foto n.6 – Particolare bagno

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N.1

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 03/08/2005 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI CARINARO F. 6, P.LLA 5206, SUB 9	VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 03/08/2005, IN ATTI DAL 03/08/2005
DAL 1986 AL 03/08/2005	N.C.E.U. DI CARINARO F. 6, P.LLA 491, SUB 9	COSTITUZIONE DEL 04/02/1986, IN ATTI DAL 17/04/1999

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- l'intestazione catastale è correttamente aggiornata;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile era già classificato al Catasto Urbano nel periodo di riferimento.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, non sono emerse sostanziali difformità; tuttavia, tenendo conto delle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

LOTTO N.2

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 04/12/1997 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI PARETE F. 3, P.LLA 5243, SUB 6	COSTITUZIONE DEL 04/12/1997, IN ATTI DAL 04/12/1997

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- l'intestazione catastale è correttamente aggiornata;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile era già classificato al Catasto Urbano nel periodo di riferimento.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.4
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO N.1

A1 - Atto di donazione per Notaio E. de Rosa del 03/04/2001, Rep. n.51911, trascritto presso l'AE di Caserta - Territorio/SPI in data 28/04/2001 ai nn.12506/10353 (cfr. all. n.4)		
AVENTI CAUSA	DANTI CAUSA	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
1. OMISSIS ¹ (OMISSIS)	1. OMISSIS (OMISSIS)	Piena proprietà di appartamento riportato in NCEU di Carinaro al foglio 6, p.la 491, sub 9.

LOTTO N.2

A1 - Atto di assegnazione di società cooperativa edilizia per Notaio M.R. Foggia del 16/03/1998, Rep. n.21092, trascritto presso l'AE di Caserta -Territorio/SPI in data 04/04/1998 ai nn.6868/5610 (cfr. all. n.4)		
AVENTI CAUSA	DANTI CAUSA	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
1. OMISSIS ¹ (OMISSIS)	1. OMISSIS.	Piena proprietà di villino unifamiliare riportato in NCEU di Parete al foglio 3, p.la 5243, sub 6.

[Torna al sommario](#)

¹ Di stato civile celibe (cfr. all. n.6)

RISPOSTA AL QUESITO N.5
REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

LOTTO N.1

Dai Registri degli Atti del Comune di Carinaro e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'appartamento pignorato è stato edificato in sopraelevazione e in parte ampliato, rispettivamente, in virtù di C.E. n.12 del 31/08/1976 e P.d.C. in Sanatoria n.10 del 17/06/2001, rilasciato ex L.47/1985 e smi; successivamente, per opere di manutenzione straordinaria, l'immobile è stato oggetto di SCIA prot. n.4290 del 27/06/2011;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E..

Premesso che il fascicolo edilizio relativo alla C.E. n.12 del 31/08/1976 non è stato reperito presso gli archivi comunali, operando un confronto tra la consistenza rilevata e l'ultimo stato legittimo, tenendo conto delle tolleranze costruttive/geometriche, è emersa una difformità inerente alla chiusura di una porzione di balcone lato strada, con creazione dell'attuale vano utile, annesso, di fatto, alla SUR e da ripristinare allo stato assentito.

La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito n.11.

LOTTO N.2

Dai Registri degli Atti del Comune di Parete e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- il complesso edilizio in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato, in Zona B2 – Peep, in virtù di C.E. n.218/q del 24/07/1990, C.E. n.232/m del 15/10/1991 e C.E. in Variante n.264/i del 10/06/1992. I relativi fascicoli edilizi, comprese le Convenzioni stipulate con l'Ente ed eventuali Provvedimenti Urbanistici, non sono più presenti presso l'Archivio Comunale.
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo gravato da Usi Civici;
- non vi è A.P.E..

Per quanto motivato in premessa, non è possibile procedere ad una verifica diretta della conformità edilizia ed urbanistica; facendo riferimento alla planimetria catastale, comunque indicativa dello stato dei luoghi, confrontando quanto raffigurato con quanto rilevato, emergono alcune difformità inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, della scala interna e delle luci perimetrali, sanabili ex art 37 del DPR 380/2001, previa necessarie Autorizzazioni e salvo il diritto dei terzi. Infine, occorre rilevare che, dalla documentazione catastale e dai titoli di provenienza (cfr. all. n.2-4), che costituiscono, in allegato, parte integrante e sostanziale della Perizia e ai quali si rimanda per una lettura integrale ed esaustiva, emerge che il Comune di Parete, proprietario di terreni destinati ad Edilizia Economica e Popolare, rientranti nel Piano di Zona redatto ai sensi della L. n.167 del 18/04/1962 e L. n.865 del 22/10/1971 (Delibera Consiliare n.74 del 13/09/1977), con Delibera Consiliare n.180 del 11/10/1989, resa esecutiva ai sensi di Legge, deliberò la concessione del diritto di proprietà e di superficie ad aedificandum dei suddetti terreni in favore della società cooperativa Green Park, con sede in Parete; di poi, con Decreto Sindacale del 06/06/1992, ne fu disposta l'occupazione temporanea in via d'urgenza, e, dopo di tutti gli adempimenti della procedura espropriativa, la suddetta società cooperativa dichiarò di aver conseguito la detenzione materiale di tali aree di terreno. Il Comune di Parete, quindi, con atto del 14/10/1996, trasferì in favore della società cooperativa Green Park, con sede in Parete, la piena ed esclusiva proprietà del terreno di are 13.61, riportato in NCT di Parete al foglio 3, p.la 5226, p.la 5222, p.la 5235, e il diritto di superficie del terreno di are 46.77, nella cui consistenza figura, tra gli altri, il terreno di cui alla p.la 5221 di are 6.03, in cui è ricompresa la corte in uso all'immobile pignorato. Come deliberato dal Consiglio Comunale di Parete, il diritto di superficie fu costituito per la durata di novantanove anni dalla esecutività dell'atto in oggetto e con possibilità di rinnovo. Su tali aree fu edificato il complesso edilizio in cui ricade l'immobile pignorato.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.6
STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

LOTTO N.1

Immobile occupato dal Debitore.

LOTTO N.2

Immobile occupato da terzi in assenza di titolo.

Pertanto:

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO in c.t. = € 750,00

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE in c.t. = € 500,00

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.7
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO N.1

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caserta per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse: trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa; domande giudiziali; provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale; provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; regolamento di condominio; atti impositivi di servitù e provvedimenti di sequestro penale, ad eccezione di costituzione di **Fondo Patrimoniale** con atto per Notaio R. Lupoli del 27/09/2012, trascritto il 05/10/2012, nn.36916/27963, gravante sulla piena proprietà dei cespiti in oggetto.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 25/02/2025 ai nn.7310/5755, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 08/02/2025 contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; a favore di OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6.
- b) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 21/04/2023 ai nn.15945/1404, derivante da Decreto Ingiuntivo per la somma di € 80.000,00, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; a favore di OMISSIS, gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6.

- c) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 29/09/2015 ai nn.27896/21573, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 07/08/2015 contro OMISSIS; a favore di OMISSIS; gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6 (procedura esecutiva n.517/2015 estinta in data 31/01/2020).

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Operando un confronto tra la consistenza rilevata e l'ultimo stato legittimo, tenendo conto delle tolleranze costruttive/geometriche, è emersa una difformità inerente alla chiusura di una porzione di balcone lato strada, con creazione dell'attuale vano utile, annesso, di fatto, alla SUR e da ripristinare allo stato assentito. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito n.11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, non sono emerse sostanziali difformità; tuttavia, tenendo conto delle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

LOTTO N.2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Caserta per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa; domande giudiziali; provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale; provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; regolamento di condominio; atti impositivi di servitù e provvedimenti di sequestro penale, ad eccezione di costituzione di **Fondo Patrimoniale** con atto per Notaio R. Lupoli del 27/09/2012, trascritto il 05/10/2012, nn.36916/27963, gravante sulla piena proprietà dei cespiti in oggetto.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 25/02/2025 ai nn.7310/5755, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 08/02/2025 contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; a favore di OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6.
- b. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 21/04/2023 ai nn.15945/1404, derivante da Decreto Ingiuntivo per la somma di € 80.000,00, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di proprietà; a favore di OMISSIS, gravante sugli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6.
- c. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 29/09/2015 ai nn.27896/21573, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 07/08/2015 contro OMISSIS; a favore di OMISSIS; gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili riportati in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub. 9 e N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub. 6 (procedura esecutiva n.517/2015 estinta in data 31/01/2020).

- d. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'AE di Caserta-Territorio/SPI il 26/11/2010 ai nn.44614/7317, derivante da atto notarile del 12/10/2010 per Notaio L. Ronza, per un totale € 264.000,00, capitale € 176.000,00, contro OMISSIS (terzo datore di ipoteca) e OMISSIS (debitore non datore); a favore di OMISSIS, gravante sulla pinea ed intera proprietà dell'immobile riportato in N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.la 5243, sub. 6. Nel quadro D della nota si precisa che si riscrive la precedente nota di iscrizione del 18/10/2010 ai nn.39010/6425, per meri errori materiali occorsi in descrizione.

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Premesso che i fascicoli edilizi relativi ai titoli abilitativi non sono stati reperiti presso gli archivi comunali, non è possibile procedere ad una verifica diretta della conformità edilizia ed urbanistica; facendo riferimento alla planimetria catastale, comunque indicativa dello stato dei luoghi, confrontando quanto raffigurato con quanto rilevato, emergono alcune difformità inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, della scala interna e delle luci perimetrali, sanabili ex art 37 del DPR 380/2001, previe necessarie Autorizzazioni e salvo il diritto dei terzi. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito n.11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare la scheda catastale. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

RISPOSTA AL QUESITO N.8
VERIFICA DI DEMANIALITA' DEL BENE

LOTTO N.1

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

LOTTO N.2

Dalla documentazione catastale e dai titoli di provenienza (cfr. all. n.2-4), che costituiscono, in allegato, parte integrante e sostanziale della Perizia e ai quali si rimanda per una lettura integrale ed esaustiva, emerge che il Comune di Parete, proprietario di terreni destinati ad Edilizia Economica e Popolare, rientranti nel Piano di Zona redatto ai sensi della L. n.167 del 18/04/1962 e L. n.865 del 22/10/1971 (Delibera Consiliare n.74 del 13/09/1977), con Delibera Consiliare n.180 del 11/10/1989, resa esecutiva ai sensi di Legge, deliberò la concessione del diritto di proprietà e di superficie ad aedificandum dei suddetti terreni in favore della società cooperativa OMISSIS. Di poi, con Decreto Sindacale del 06/06/1992, ne fu disposta l'occupazione temporanea in via d'urgenza, e, dopo di tutti gli adempimenti della procedura espropriativa, la suddetta società cooperativa dichiarò di aver conseguito la detenzione materiale di tali aree di terreno. Il Comune di Parete, quindi, con atto del 14/10/1996, trasferì in favore della società cooperativa OMISSIS, la piena ed esclusiva proprietà del terreno di are 13.61, riportato in NCT di Parete al foglio 3, p.lla 5226, p.lla 5222, p.lla 5235, e il diritto di superficie del terreno di are 46.77, nella cui consistenza figura, tra gli altri, il terreno di cui alla p.lla 5221 di are 6.03, in cui è ricompresa la corte in uso all'immobile pignorato. Come deliberato dal Consiglio Comunale di Parete, il diritto di superficie fu costituito per la durata di novantanove anni dalla esecutività dell'atto in oggetto e con possibilità di rinnovo. Su tali aree fu edificato il complesso edilizio in cui ricade l'immobile pignorato.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.9
VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

LOTTO N.1

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO N.2

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.10
SPESE DI GESTIONE E ALTRI PROCEDIMENTI IN CORSO

LOTTO N.1

Immobile non soggetto ad amministrazione condominiale.

LOTTO N.2

Immobile non soggetto ad amministrazione condominiale.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.11
VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO N.1

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso. Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$$\begin{aligned} a &= \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespite} \\ n &= \text{gli anni di vita utile} \\ r &= \text{il tasso di rendimento settoriale} \\ q &= 1 + r \end{aligned}$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V, è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

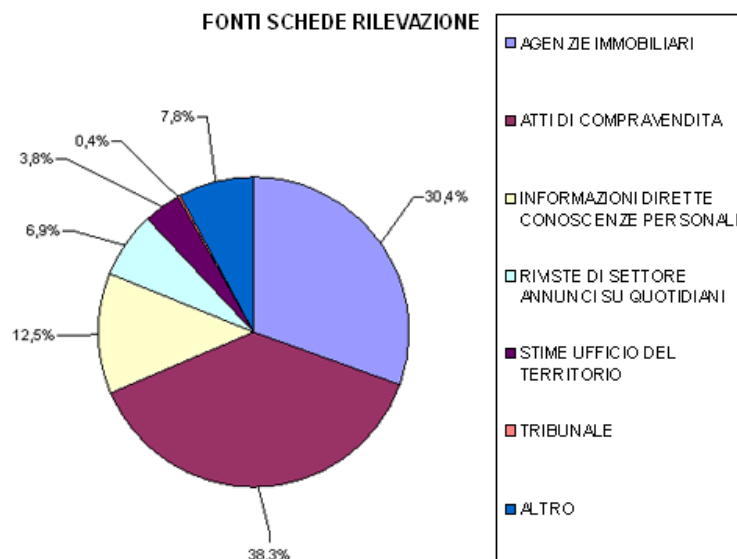
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile *a*.

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, considerando il valore d'uso del locale deposito compensato dai costi di demolizione/regolarizzazione (il corpo di fabbrica è abusivo e non accatastato), facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse dei Comuni di Carinaro ed Aversa (cfr. all. n.7), quest'ultimo contiguo al bene pignorato, si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 4,00 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 3,20 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 in c.t. = € 215.000,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 215.000,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	143,18 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	€ 1.501,56 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 215.000,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 21.500,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 1.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 192.500,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO 1 in c.t. = € 192.500,00

LOTTO N.2

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito, per stimare la piena proprietà del villino, mentre, per il valore d'uso della corte esterna si utilizzerà il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito su orizzonte finito.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso. Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$$\begin{aligned} a &= \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespite} \\ n &= \text{gli anni di vita utile} \\ r &= \text{il tasso di rendimento settoriale} \\ q &= 1 + r \end{aligned}$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

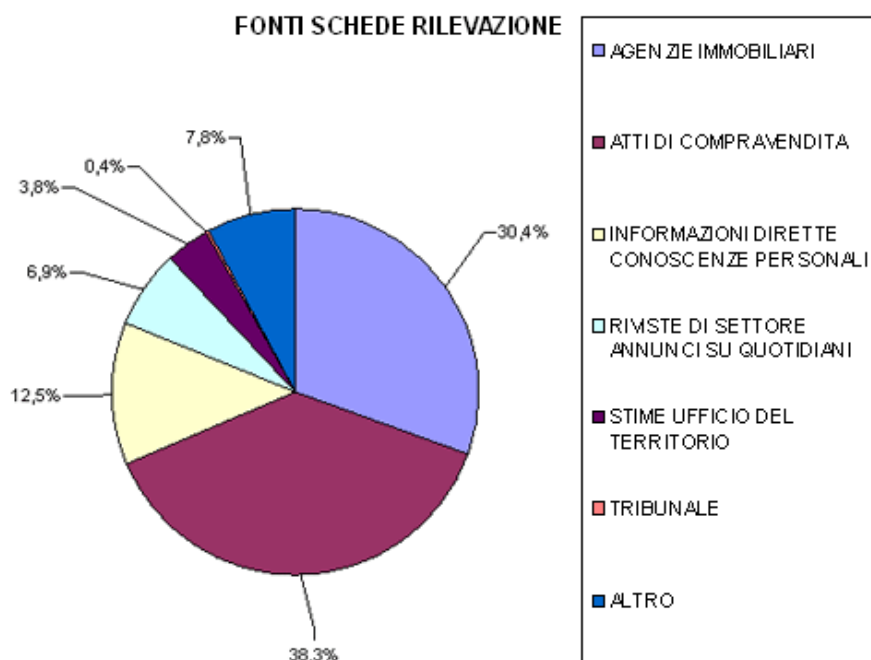
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ = € 3,30 €/mq

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 3,45 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito per la villetta a schiera e Metodo di Capitalizzazione del Reddito su orizzonte finito per la corte in uso esclusivo, si ha in c.t.:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 in c.t. = € 273.600,00

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 273.600,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (VILLETTA E CORTE) =	255,08 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE VILLETTA A SCHIERA =	€ 1.147,16 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 273.600,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 27.360,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 4.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 242.200,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO 2 in c.t. = € 242.200,00

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.12

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

LOTTO N.1

Non si è nel caso di quota indivisa.

LOTTO N.2

Non si è nel caso di quota indivisa.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.13
CERTIFICATI E PRECISAZIONI DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

LOTTO N.1 e LOTTO N.2

Il Certificato di Residenza Storico, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dell'attuale Comune di residenza del Debitore, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). L'atto di Pignoramento è stato correttamente notificato presso l'indirizzo di residenza del Debitore.

L'Estratto di Matrimonio con note a margine, acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune in cui è stato celebrato il matrimonio, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). Da questo emerge che i sigg. OMISSIS, contrassero matrimonio in OMISSIS in data OMISSIS, scegliendo il **regime della separazione dei beni**.

Successivamente, con atto del 27/09/2012, Rep. n.2069, Racc. n.1159, a rogito del Notaio R. Lupoli, gli sposi costituirono un **fondo patrimoniale**.

[Torna al sommario](#)

RISPOSTA AL QUESITO N.14
PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1

LOTTO N.1 – piena ed intera proprietà di appartamento sito in Carinaro, in Via Napoli, n.6, piano secondo; è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui quella padronale con cabina armadio, bagno, vano utile con adiacente altro bagno e due balconi, di quello a lato Est con piccola lavanderia esterna; confina con beni OMISSIS e/o aventi causa, area di distacco su Via Napoli e cortile comune; è riportato in N.C.E.U. di Carinaro al foglio 6, p.lla 5206, sub 9. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.12 del 31/08/1976, P.d.C. in Sanatoria n.10 del 17/06/2001 e SCIA prot. n.4290 del 27/06/2011, cui non è conforme lo stato dei luoghi per la chiusura di una porzione di balcone lato strada, da ripristinare allo stato assentito. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

PREZZO BASE euro 192.500,00.

LOTTO N.2

LOTTO N.2 – piena ed intera proprietà di villa unifamiliare sita in Parete, in Via S. Pertini, n.51, con uso esclusivo dell'annessa area di corte; piano terra, primo e secondo; si compone di ingresso, due vani, bagno e ripostiglio/sottoscala, al piano terra; salone, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, al piano primo; disimpegno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi al secondo piano; confina, unitamente all'area di corte, con Via Pertini per due lati e proprietà OMISSIS e/o aventi causa; è riportata in N.C.E.U. di Parete al foglio 3, p.lla 5243, sub 6 (cat. A/2). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.218/q del 24/07/1990, C.E. n.232/m del 15/10/1991 e C.E. in Variante n.264/i del 10/06/1992, i cui fascicoli edilizi non sono stati reperiti presso gli archivi comunali; facendo riferimento alla planimetria catastale, comunque indicativa dello stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, della scala interna e delle luci perimetrali, sanabili ex art 37 del DPR 380/2001. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

PREZZO BASE euro 242.200,00.

[Torna al sommario](#)

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati (Allegati 1 e Allegati 2), così composti:

- 1) Planimetrie redatte dall'Esperto Stimatore.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atti di trasferimento.
- 5) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 6) Certificato di residenza storico ed Estratto di matrimonio con note a margine.
- 7) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e comparabili.