

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**UFFICIO ESECUZIONI**

**G. E.: Dott. ssa Giuseppina VECCHIONE**

**R.G.E. n. 2/2022**

**promossa da:** OMISSIS – mandataria la OMISSIS

**contro:** OMISSIS

**FASCICOLO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Diritto di piena proprietà (Quota 1000/1000) di unità immobiliari ubicate in Pietravairano (CE) alla Via Centimolo n. 3:

**LOTTO 1**

Foglio 16 Particella 5192

**Subalterno 2 - Piano T**

Rendita Euro 2.058,39, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, superficie Totale 193 mq

**Subalterno 18 - Piano S1**

Rendita Euro 124,67, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale 77 mq

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

Foglio 16 Particella 5192

**Subalterno 4 - Piano T**

Rendita Euro 340,86, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, superficie Totale 54 mq

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3**

Foglio 16 Particella 5192

**Subalterno 8 - Piano 1-2**

Rendita: Euro 178,18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, superficie Totale 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 96 mq

**Subalterno 15 - Piano S1**

Rendita Euro 66,11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, superficie Totale 37 mq

**Esperto Stimatore:**

Firma digitale arch. Simona SISTI

**INDICE ANALITICO**

RELAZIONE DI STIMA

**Premessa**

3

**Quesito 1:** *“Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento”*

4

**Quesito 2:** *“Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”*

12

**Quesito 3:** *“Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”*

26

**Quesito 4:** *“Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”*

41

**Quesito 5:** *“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”*

44

**Quesito 6:** *“Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico”*

46

**Quesito 7:** *“Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”*

53

**Quesito 8:** *“Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”*

53

**Quesito 9:** *“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”* 58**Quesito 10:** *“Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”*

58

**Quesito 11:** *“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”* 60**Quesito 12:** *“Procedere alla valutazione del bene”* 60**Quesito 13:** *“Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”*

68

**Quesito 14:** *“Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”*

68

**Riepilogo**

70

<b>Riepilogo</b>	<b>per</b>	<b>Bando</b>	<b>d'Asta</b>
72			
<b>Dati</b>	<b>di</b>		<b>Fatturazione</b>
76			
<b>Allegati</b>			77
<b>Conclusione</b>			78

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA

Con decreto del 2 gennaio 2023, la Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE, Giudice Esecutivo dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, incaricava quale Esperto Stimatore la sottoscritta arch. Simona SISTI, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Caserta al n. 1648.

L'incarico veniva accettato con Verbale di giuramento il 9 gennaio 2023.

La sottoscritta, attraverso il portale di "Procedure.it", procedeva alla sincronizzazione del fascicolo RGE 2/22 scaricando tutti gli atti informatizzati contenuti al suo interno.

In data 4 febbraio 2023, provvedeva al deposito telematico del modulo predisposto per il controllo della documentazione in atti.

### Sopralluogo

La sottoscritta prima di dare inizio alle operazioni peritali, verificava l'eventuale esistenza di gravame civico sull'area di sedime del fabbricato pignorato. Per questo motivo, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali, oltre ad effettuare un preventivo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, ha acquisito la visura storica all'impianto catastale della stessa p.lla 5192. Dalle risultanze è emerso che la particella madre era censita con il numero di mappa 8.

Con tale dato, all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (in Napoli), né è scaturita, la **sicura assenza di gravame di uso civico**, come da certificato secondo il quale sul Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 31 ottobre 1939, relativo al Comune di Pietravairano, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 16 particella 8, per questo motivo risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico**.

In accordo con il custode Avv. Carlo MUROLO, venivano fissate per il giorno 11 febbraio 2023 alle ore 10.00, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa.

Dopo una prima visione delle unità immobiliari, la sottoscritta, affiancata da un collaboratore, arch. Marta TASSIERI, di supporto, procedeva ad eseguire sia il rilievo metrico che fotografico dei cespiti pignorati,

nonchè delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile.

### **Indagini per stesura relazione**

Dopo un attento studio del fascicolo e la raccolta degli atti di provenienza del compendio staggito, la sottoscritta procedeva sul portale dell'Agenzia del Territorio di Caserta, all'acquisizione della documentazione per la ricostruzione storica catastale con le relative ispezioni ipotecarie nonchè al controllo della regolarità urbanistica e catastale e la contestuale richiesta telematicamente, all'Ufficio Anagrafe, del certificato di residenza storico e dello stato civile dell'esecutato.

Infine effettuava una ricognizione di mercato per la stima del più probabile valore del cespite, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Premesso ciò, la sottoscritta è in grado di riportare quanto di seguito, articolando la relazione per punti, rispondendo analiticamente a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione e utilizzando l'articolazione del mandato stesso come palinsesto della perizia.

### **Termini consegna relazione di stima**

La Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE fissava per il 15 giugno 2023, la data della prossima udienza, per questo motivo il termine per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio alle parti è il giorno 15 maggio 2023 (30 giorni prima dell'udienza).

### **Modulo per controllo documentazione per l'esperto stimatore**

Con atto di pignoramento del 19 novembre 2021, relata di notifica del 1 dicembre 2021 e successiva notifica all'esecutato del 9 dicembre 2021, nell'interesse di OMISSIS, contro sig. OMISSIS e, in virtù del titolo esecutivo: *MUTUO FONDIARIO DEL 28.08.2007 REP. 51069 RACC. 16765, rogato dal Dott. OMISSIS, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere con sede in Pietramelara*, si sottoponeva a pignoramento immobiliare i beni di proprietà del debitore.

Anche l'istanza di vendita risulta presentata in data 21 gennaio 2022, tutta la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo, redatto in data 26 gennaio 2022.

Nel modulo di controllo si precisa che:

- La certificazione notarile risale sino all'atto del 6 giugno 1988 pubblicato (testamento olografo) con verbale il 14.03.1989 rep.29235 registrato a Roma il 3 aprile 1989 al n. 17206 serie 1b, antecedente oltre i venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico; risulta però, nel certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa OMISSIS, un elenco stilato in base ai controlli effettuati alla data del 17/2/2022.
- I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono stati individuati nella certificazione notarile.
- Il creditore non ha provveduto al deposito del certificato civile dell'esecutato. La sottoscritta ha acquisito all'ufficio anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa, dal quale risulta che sig. OMISSIS ha contratto matrimonio il giorno 26/10/1975 in Villa di Briano con la sig.ra OMISSIS a nata a Villa di Briano il 13/12/1953, con alcuna annotazione a margine.

## **QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

[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 5nvid ( **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 5nvidua comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo 5nvid ( **beni pignorati** ), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale 5nvidui nell'atto di pignoramento (senza 5nvidua 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 5nvidui 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 5nvidua 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 5nvidua 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, 5nvidi 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 5nvidui 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 5nvid 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 5nviduate 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 5nvid dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi 5nvidua alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la 5nvidua appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre 5nvid ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I 5nvid del bene devono essere menzionati con 5nvidua, 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 5nviduat i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la 5nvidua 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 5nvidua la costituzione di servitù di passaggio.

### **Premessa (contenuti atto notarile di compravendita ed atto di pignoramento)**

Il compendio immobiliare pignorato è così formato e catastalmente identificato:

*Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano - foglio 16 particella 5192 subalterno 2 (negoziato al piano terreno – contraddistinto dal civico snc di via Centimolo)*

\*\*\*\*\*

*Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano - foglio 16 particella 5192 subalterno 4 (ufficio al piano terreno - contraddistinto dal civico snc di via Centimolo)*

\*\*\*\*\*

*Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano - foglio 16 particella 5192 subalterno 8 (civile abitazione al piano primo e secondo - contraddistinto dal civico snc di via Centimolo)*

\*\*\*\*\*

*Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano - foglio 16 particella 5192 subalterno 15 (box auto al piano interrato – contraddistinto dal civico snc di via Centimolo)*

\*\*\*\*\*

*Catasto Fabbricati del Comune di Pietravairano - foglio 16 particella 5192 subalterno 18 (box auto al piano interrato - contraddistinto dal civico snc di via Centimolo)*

Premesso ciò si dettaglia quanto segue:

#### **Atto notarile**

Il bene è pervenuto come segue:

1) Testamento olografo del 6/6/1988 pubblicato con verbale per Notaio OMISSIS di Roma il 14.03.1989 rep.29235 registrato a Roma il 3/4/1989 al n. 17206 serie 1b, con successione di morte rep. 15/12682 ufficio registro di Roma trascritta il 12.09.1991 ai nn. 220262/19090 e con accettazione tacita dell'eredità del Sig. OMISSIS trascritta il 6/8/2007 ai nn. 48916/25053, la Sig.ra OMISSIS riceve terreno in Pietravairano;

2) Atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 51061/16759 registrato in Teano il 3/08/2007, trascritto il 6/08/07 ai nn 48917/25054, la Sig.ra OMISSIS a, nata il 12/05/2022 a Piedimonte Matese CF. OMISSIS, vende al Sig. OMISSIS, terreno distinto al foglio 16 particella 5162 originata dalla particella 5059 la quale a sua volta deriva dall'originaria p.lla 8.

Nello stesso atto, la parte venditrice, concede servitù di passaggio anche carrabile sulla p.lla 5159 riportata al foglio 16 del Comune di Pietravairano alla partita special 1.

La Sig.ra OMISSIS, con atto di assenso sottoscritto in data 16 dicembre 2006, concede al sig. OMISSIS di richiedere a nome, cura ed onere al Comune di Pietravairano il permesso di costruire per la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica: Corpo "A" "B" e "C", sulla particella 5059 ex p.lla 8, allegando allo stesso il contratto preliminare di vendita.

Viene rilasciato il Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007, il compendio pignorato appartiene al Corpo "A".

#### **Atto di pignoramento**

Ad istanza di pignoramento la OMISSIS, e per essa quale mandataria, la OMISSIS chiede che venga eseguito pignoramento immobiliare con estensione a tutte le accessioni, accessori, dipendenze e parti comuni salvo se altri, al Sig. OMISSIS per la quota intera del diritto di proprietà dei beni ubicati nel Comune

di Pietravairano (CE) alla Via Centimolo snc riportati al foglio 16 p.la 5192:

- **SUB 2:** Piano terra, categoria C/1
- **SUB 4:** Piano terra, categoria A/10
- **SUB 8:** Piano primo e secondo, categoria A/2
- **SUB 15:** Piano seminterrato, categoria C/6
- **SUB 18:** Piano seminterrato, categoria C/6

#### Diritti reali:

##### **PRIMO PROFILO** (diritti reali pignorati)

La consistenza immobiliare pignorata è riportata al NCEU al foglio 16, p.la 5192:

- **Sub 2:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Totale: 193 mq;
- **Sub 4:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n.3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale: 54 mq;
- **Sub 8:** Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo n.3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq;
- **Sub 15:** Unità immobiliare Seminterrato alla via Centimolo n.3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale: 37 mq;
- **Sub 18:** Unità immobiliare Piano Seminterrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale: 77 mq.

Risulta pignorata per la quota intera del diritto di piena proprietà in danno al sig. OMISSIS.

Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo al Sig. OMISSIS in quanto ad oggi ed alla data del pignoramento risulta proprietario per la quota pari a 1000/1000. Sia nell'atto di compravendita che nell'atto di mutuo, l'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, ma di effettuare l'acquisto quale bene di impresa, ai sensi dell'art. 178 del codice civile.

##### **SECONDO PROFILO** (beni pignorati)

Il compendio pignorato è attualmente riportato al NCEU al foglio 16, p.la 5192 ai sub 2/4/8/15/18 del Comune di Pietravairano (CE). Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi del compendio.

Come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI e la foto satellitare, da ciò è emersa l'esatta individuazione del fabbricato che comprende tutti i beni pignorati.

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da 5 unità immobiliare la scelta è di procedere alla vendita mediante la formazione di N. **3 LOTTI**, così descritti:

#### **LOTTO 1**

- **Sub 2:** *Unità immobiliare al piano terra, categoria C/1, classe 1, consistenza 188 mq, superficie Totale 193 mq, Rendita: Euro 2.058,39*

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà) di unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terra del fabbricato sito alla Via Centimolo n. 3 in Pietravairano (CE).

Il locale commerciale, che si trova in buono stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra, fronte est, è caratterizzato da una parete divisoria che divide l'ampia sala in due ambienti, sul retro è

presente un servizio igienico per il personale con disimpegno. Il lato prospiciente Via Centimolo, con affaccio sul porticato pertinenziale, anch'esso identificato catastalmente al sub 2, è interamente caratterizzato da una parete finestrata.

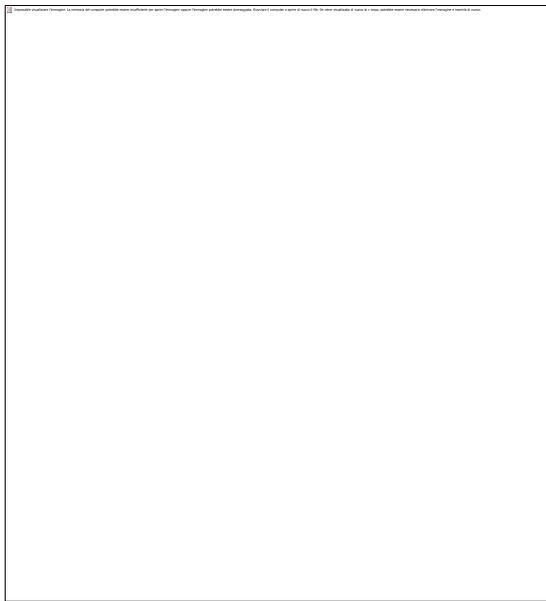
Confina nell'insieme a nord, est e sud con il sub 1 mentre ad ovest sia con il sub 1 che con il sub 16.

L'accesso avviene sia dalla strada comunale attraverso una corte comune identificata catastalmente con il sub 1, sia attraverso la p.lla 5159\*, vicolo privato perpendicolare la Via Centimolo, sulla quale la sig. ra OMISSIS ha concesso la servitù di passaggio anche carrabile.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

\*Sulla planimetria catastale viene erroneamente indicato il confine nord con la p.lla 5165.

**ELABORATO PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIA CATASTALE**



- **Sub 18 ex sub 11:** *Unità immobiliare, Piano Seminterrato, ubicata alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, Rendita: Euro 124,67, superficie Totale 77 mq*

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà) di unità immobiliare adibita a garage, ubicata la piano interrato.

L'accesso carrabile avviene da una rampa posta sul lato sud del fabbricato perpendicolare la strada comunale, mentre il pedonale attraverso la scala condominiale, entrambi censiti con il sub 1.

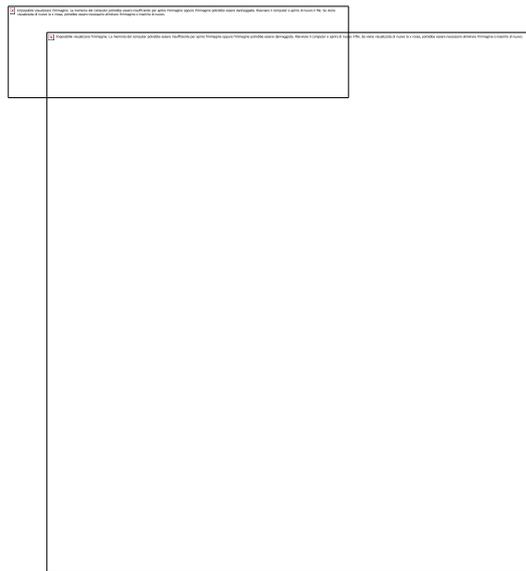
Confina nell'insieme ad est con via Centimolo, a sud con il sub 1 ed il sub 12, e ad ovest con il sub 17.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

#### ELABORATO PLANIMETRICO



#### PLANIMETRIA CATASTALE



\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

- **Sub 4:** *Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n.3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale 54 mq*

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà), di unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano terra del fabbricato sito alla Via Centimolo n.3 in Pietravairano (CE).

Si presenta in buono stato di conservazione, è caratterizzata da due ambienti divisi da una parete ed un disimpegno che immette nel bagno.

L'accesso all'unità avviene attraverso il portoncino caposcala in ferro, posto su area comune a ridosso della particella 5159\*, vicolo privato perpendicolare la Via Centimolo.

Confina nell'insieme a nord, est ed ovest con il sub 1, e a sud con il sub 1 e il sub 16 ex sub 3.

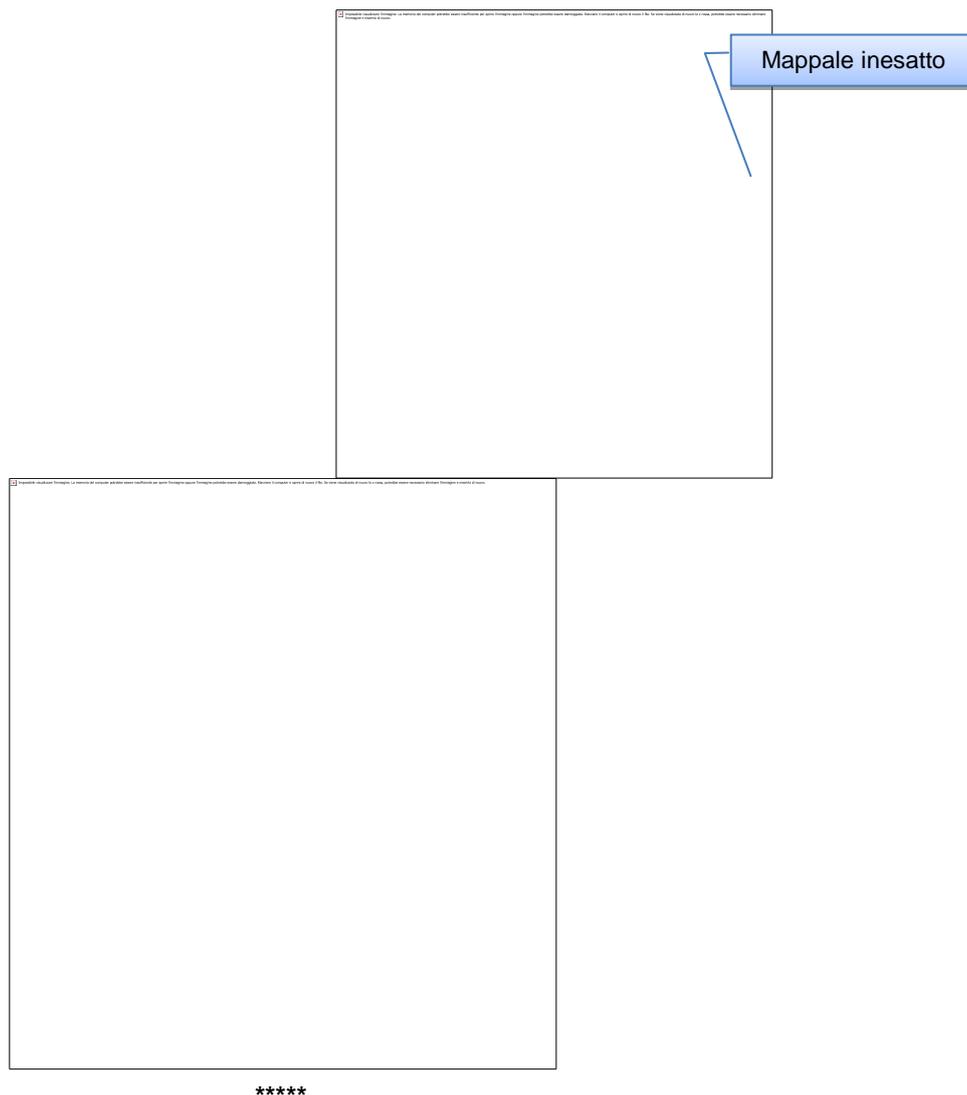
Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

\*Sulla planimetria catastale viene erroneamente indicato il confine nord con la p.lla 5158.

#### ELABORATO PLANIMETRICO

#### PLANIMETRIA CATASTALE





### LOTTO 3

- **Sub 8:** Unità immobiliare Piano Primo e Secondo alla via Centimolo n. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale 96 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà) di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al primo piano e secondo, quest'ultimo sottotetto, costituito da una piccola zona giorno con angolo cottura, un wc ed una scala in legno di collegamento al piano sottotetto di pertinenza.

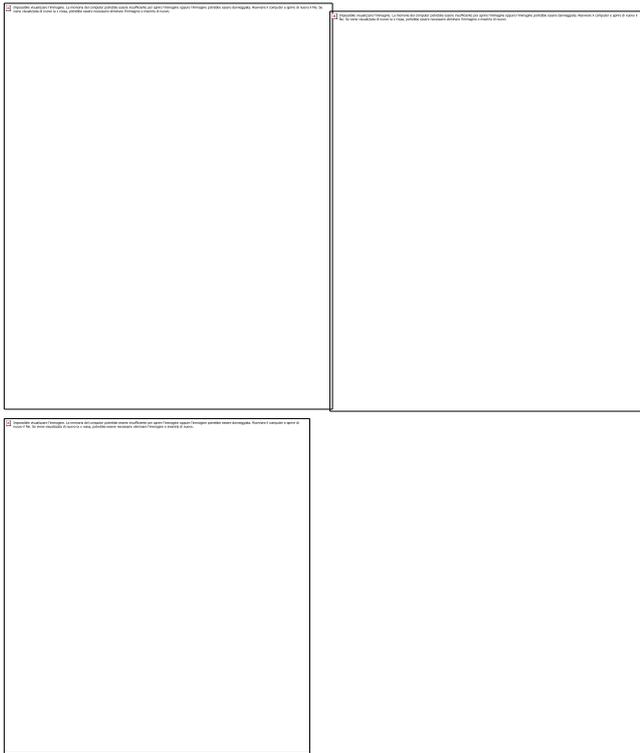
Il piano secondo (sottotetto) è formato da un disimpegno che immette nelle tre camere da letto, di cui una con cabina armadio e un wc. E' costituito da due lucernari non legittimati. Si presenta in buono stato di conservazione. L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso la scala condominiale (sub 1).

Il Piano Primo confina nell'insieme a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1.

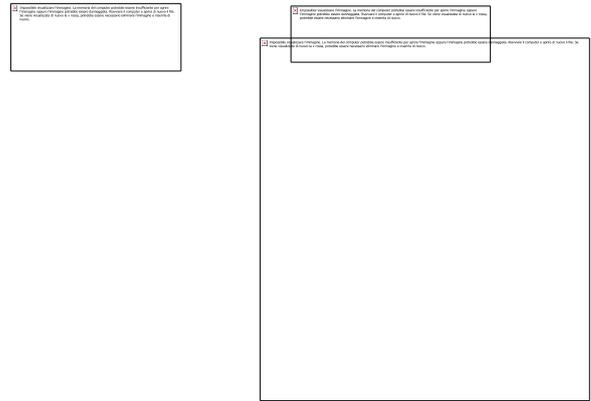
Il Piano secondo (sottotetto), confina nell'insieme a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1, sub 5 e sub 6.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

**ELABORATO PLANIMETRICO**



**PLANIMETRIA CATASTALE**



- **Sub 15:** Unità immobiliare, Piano Seminterrato, ubicata alla via Centimolo n. 3, , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale 37 mq

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà) di unità immobiliare adibita a garage, ubicata piano interrato.

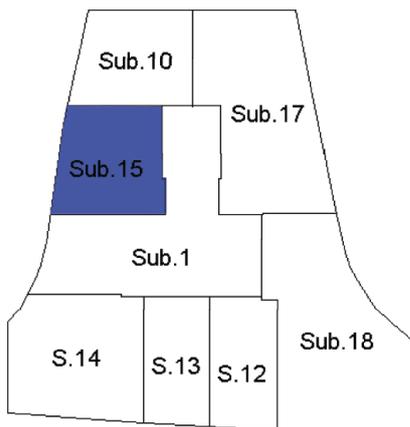
L'accesso carrabile avviene da una rampa posta sul lato sud del fabbricato di cui fa parte, perpendicolare alla Via Centimolo, mentre quello pedonale dalla scala condominiale. Entrambi gli accessi fanno parte del sub 1, beni comuni non censibili.

Confina nell'insieme a nord, est e sud con il sub 1, ad ovest con il sub 10.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

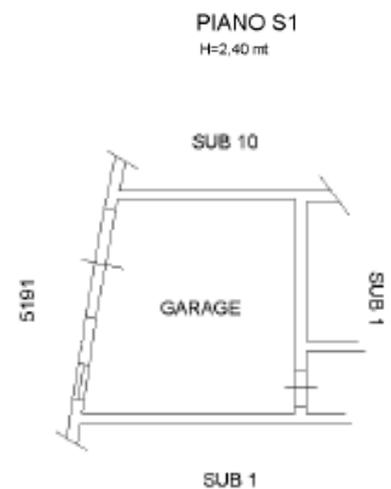
Sulla planimetria catastale viene erroneamente indicato il confine nord con la p.lla 5191.

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Piano Seminterrato **CATASTALE**

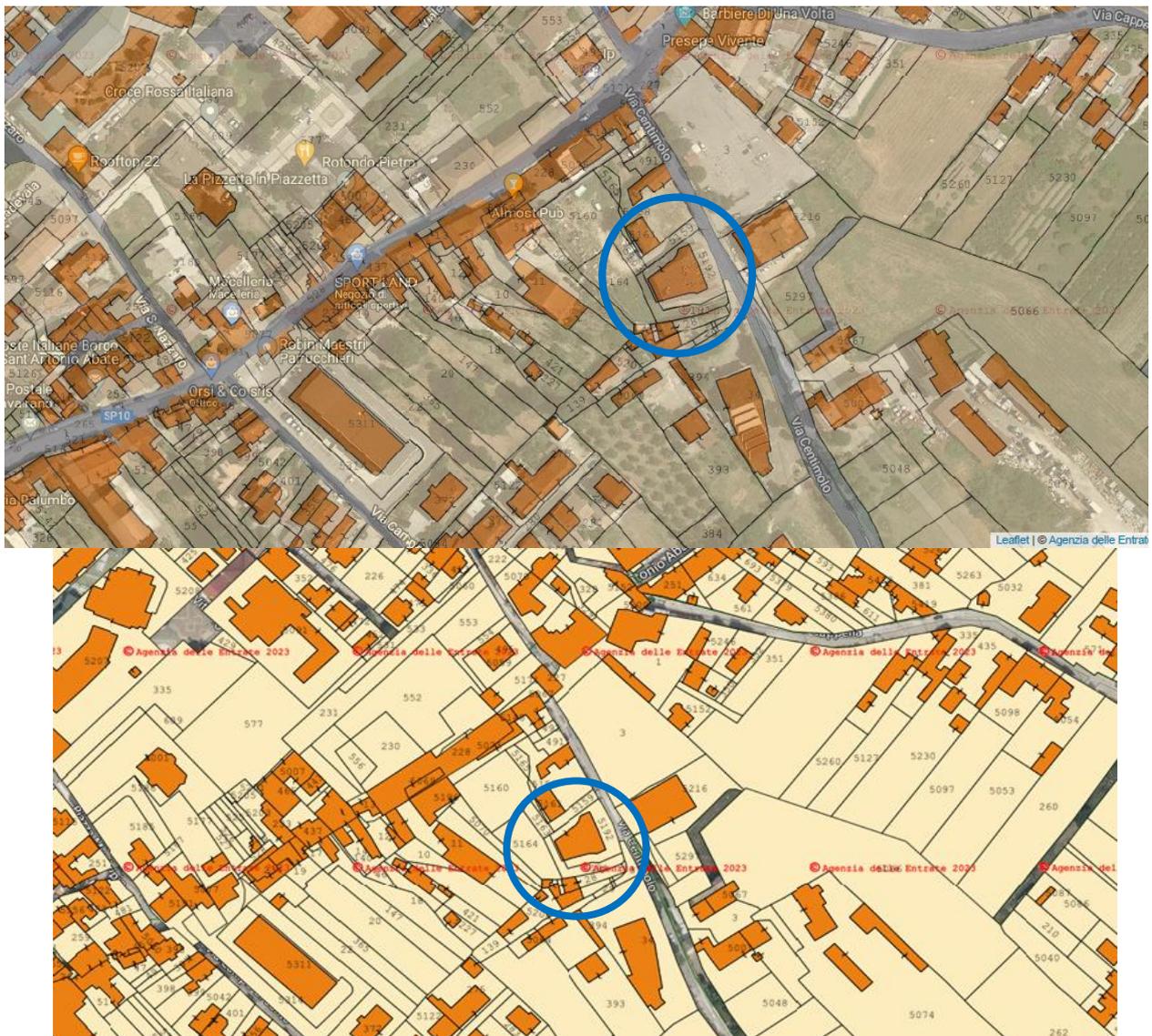


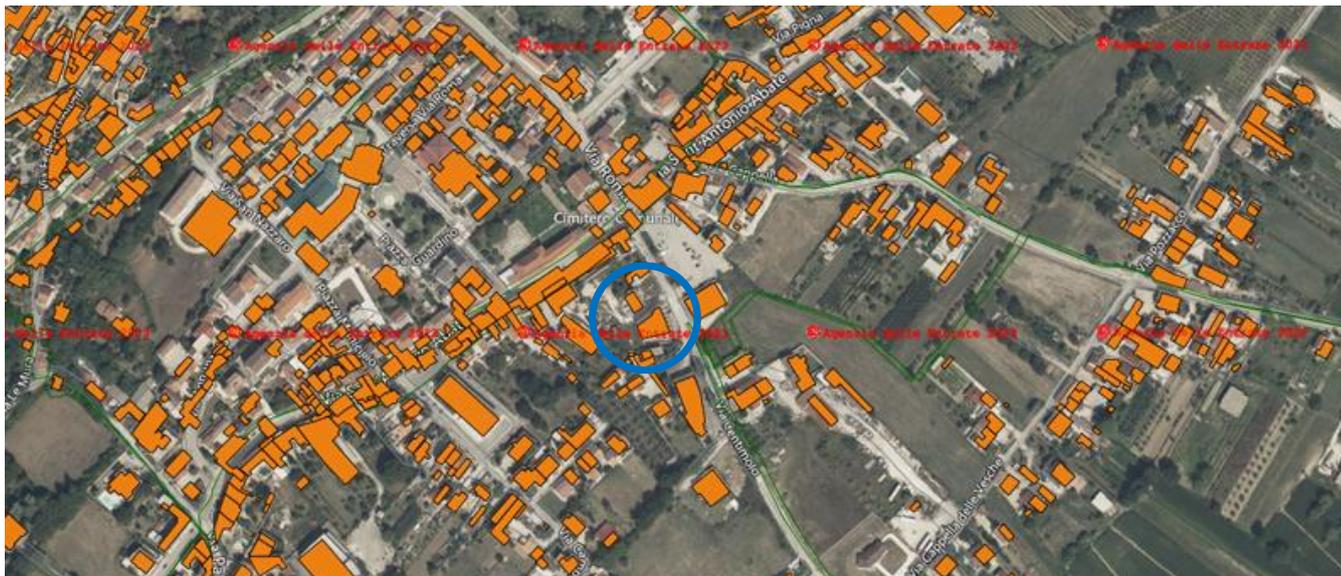
Mappale inesatto

**PLANIMETRIA**



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/CATASTALE



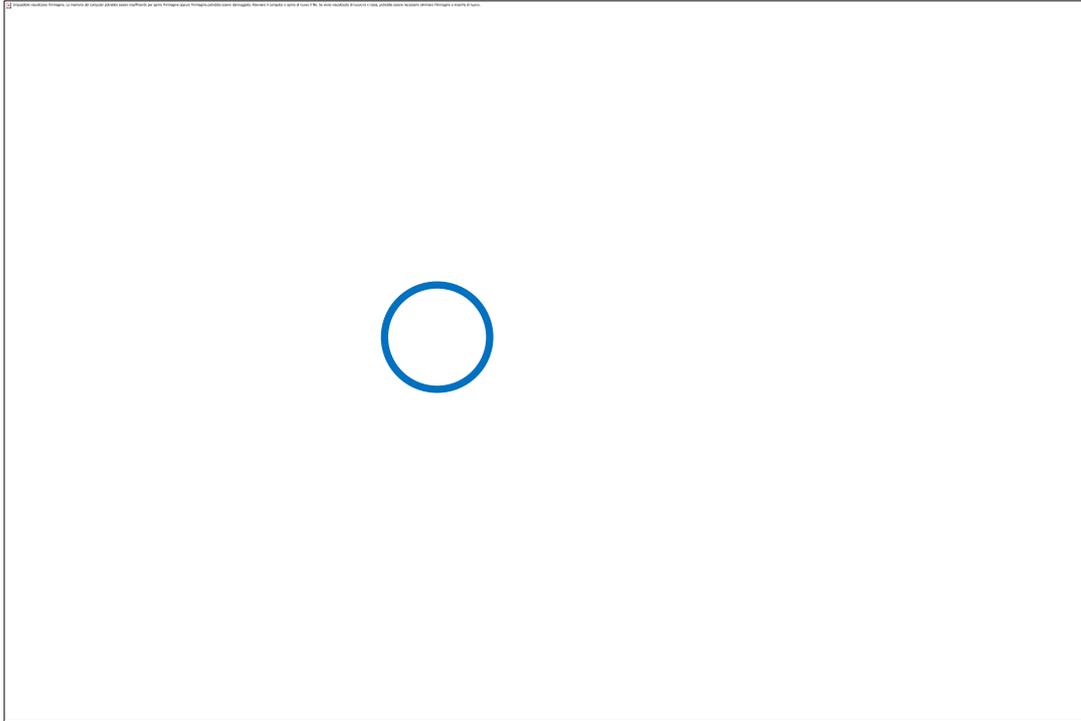


## QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

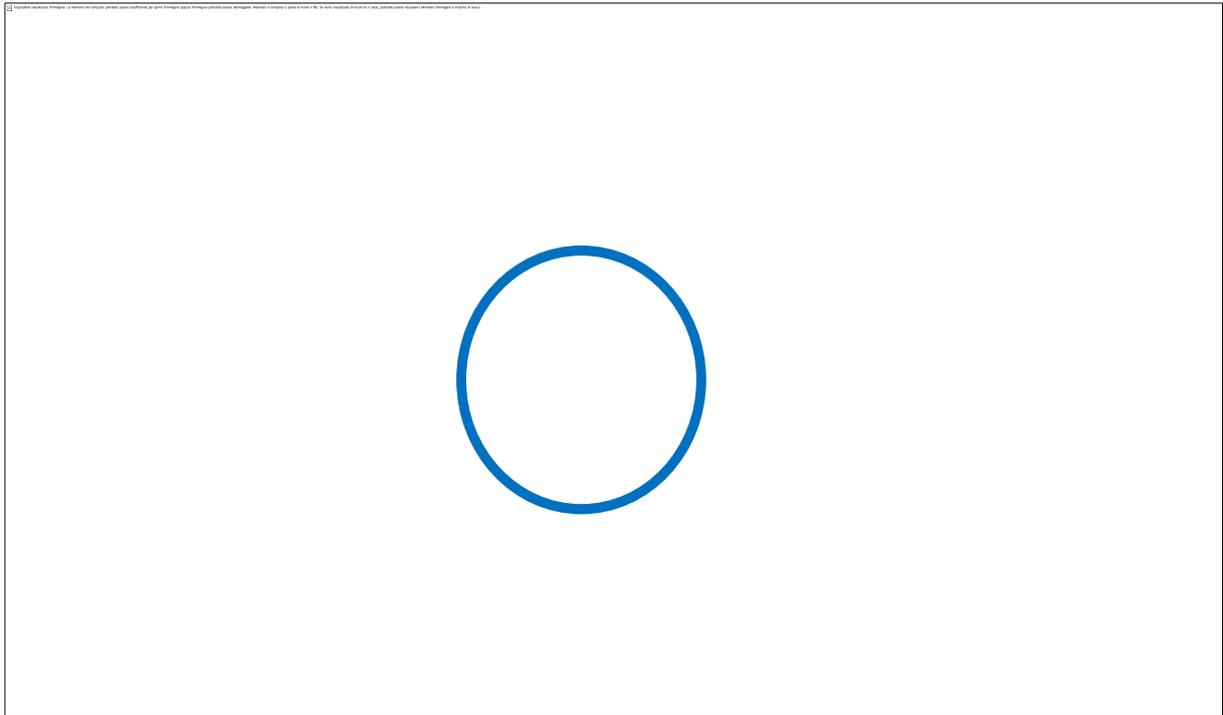
### QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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 allegata 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.

Alla data del sopralluogo, l'edificio si presentava ben identificabile e delimitato, sia verso strada che verso i lotti adiacenti. Sufficientemente identificabili erano anche le unità immobiliari all'interno del fabbricato.



L'edificio in cui sono inseriti gli immobili pignorati, è delimitato da una area urbana pertinenziale censita al sub 1 che nell'insieme confina a nord con la p.lla 5159, sulla quale la sig.ra OMISSIS concede la servitù di passaggio, ad est con via Centimolo, a sud e ad ovest con la p.lla 5191.



Trattasi di un fabbricato di recente realizzazione, edificato con autorizzazione *PdC n. 4 dell'8 gennaio 2007 e successiva variante DIA n. 26/2008*, a nome del sig. OMISSIS.

La richiesta di permesso a costruire è stata depositata il 19 dicembre 2006 prot. n. 6266, prima dell'avvenuto atto di compravendita tra la sig.ra OMISSIS ed il sig. OMISSIS sottoscritto il 30 luglio 2007.

Per questo motivo, la richiesta di autorizzazione è stata integrata con l'atto di assenso del 16 dicembre 2006, con il quale la Sig.ra OMISSIS concede al sig. OMISSIS di richiedere a nome, cura ed onere al Comune di Pietravairano, il permesso di costruire per la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica: Corpo "A" "B" e "C", sulla particella 5059 ex p.lla 8, allegando allo stesso il contratto preliminare di vendita. Il compendio pignorato fa parte del Corpo "A"

Ubicato all'ingresso sud/est dell'abitato di Pietravairano, zona leggermente decentrata, nei pressi dell'asse viario Telesina, in località Borgo Sant' Antonio Abate, un luogo tipicamente medievale.

Il comune è adagiato ad anfiteatro con le abitazioni arroccate l'una sull'altra. E' caratterizzato da una struttura a gradinata. La zona di riferimento è caratterizzata da insediamenti residenziali e, poco distante (300/500 metri), dalla presenza di una dinamica zona artigianale. Nelle vicinanze non mancano zone destinate a verde e pubblici parcheggi.

Esso costituito da tre piani (terra, primo e secondo), le strutture portanti sono in cemento armato, i solai e la copertura a falde sono in laterocemento con manto di copertura in guaina ardesiata; intonaci al civile caratterizzano le facciate, lattoneria in rame e tinteggiatura in tonalità rosa. Sul fronte e ai lati dell'edificio gli spazi sono curati, in parte pavimentati, in parte inerbiti a giardino con siepi e arbusti; l'aspetto complessivo è gradevole.

Ha una struttura ben definita a carattere prevalentemente residenziale, anche se risulta un piano terra occupato in parte da uno spazio adibito a negozio con affaccio sulla via Centimolo ed un piccolo appartamento ad uso ufficio su vicolo privato.

Il compendio pignorato si sviluppa su tre livelli fuori terra:

1. **sub 2** - piano terra unità commerciale adibita a negozio
2. **sub 4** - piano terra unità ad uso ufficio
3. **sub 8** - piano primo adibito a civile abitazione con piano secondo (sottotetto)
4. **sub 15** - piano interrato box auto
5. **sub 18** - piano interrato box auto.

## **LOTTO 1** (Fgl. 16 p.lla 5192)

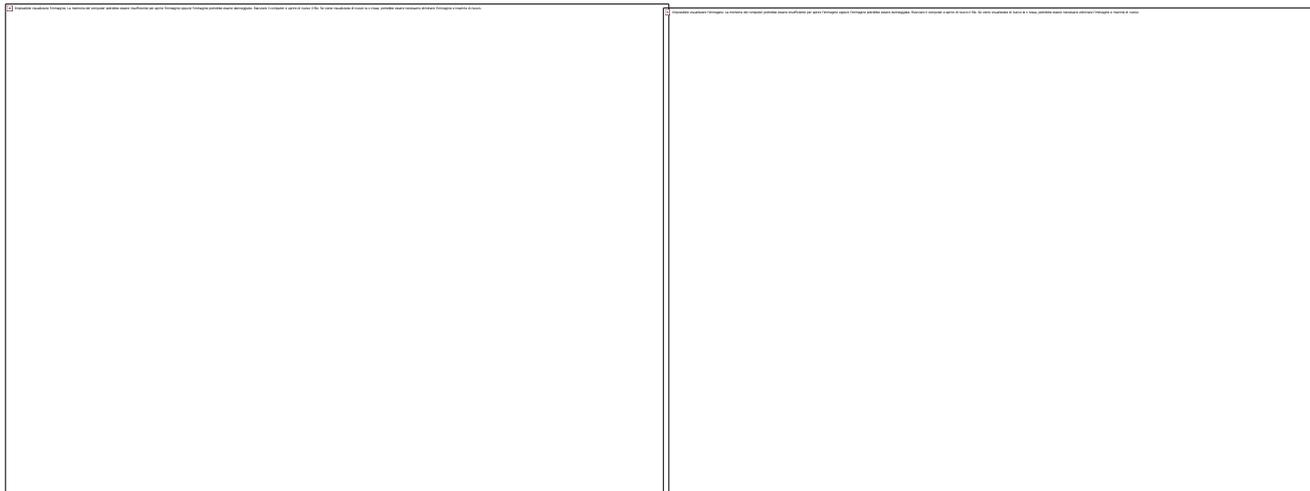
**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà)

- **Sub 2:** Unità immobiliare al piano terra, categoria C/1, classe 1, consistenza 188 mq, superficie Totale 193 mq, Rendita Euro 2.058,39

Unità immobiliare posizionata al piano terra, trattasi di un negozio comodamente accessibile dalla pubblica, si rileva in particolare la comoda conformazione in affiancamento alla via Centimolo che offre contestualmente eccellente visibilità su una arteria molto trafficata ed una accessibilità tranquilla; sono anche disponibili sia nella corte antistante il porticato di accesso all'unità, sia nelle immediate vicinanze pubbliche numerosi posti auto. Ha una superficie molto ampia, circa 175,00 mq, con altezza interna di 3,00 m, di forma irregolare caratterizzata da grandi vetrate con serrande elettriche. L'unità immobiliare, è solo punteggiata dalla presenza di 4 pilastri di sezione rettangolare e da un muro (non autorizzato) che divide l'intera superficie in due ambienti. L'ambiente posto a nord risulta ulteriormente diviso e occupato, in comodato d'uso gratuito, da una associazione di beneficenza del paese (CARITAS), come punto raccolta di vestiario per famiglie con difficoltà economiche. Il negozio è dotato anche di bagno ed antibagno, piccoli ma funzionali, il cui rivestimento è in gres porcellanato chiaro di altezza 1,50 m, contiene water e lavabo, mentre il piccolo

antibagno (non autorizzato) è stato concepito come spazio per appoggio di materiali utili al negozio.. L'interno è intonacato e tinteggiato bianco e arancio, pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Non sono presenti elementi edilizi particolari, lo spazio è lasciato alla libera organizzazione, si rilevano due ampie finestre sul lato nord e sud. Gli infissi esterni (vetrine, porte di accesso e finestre sul retro) sono in alluminio antracite con doppi vetri; le finestre laterali sono prive di sistema di oscuramento, gli infissi interni sono in legno. La dotazione impiantistica comprende un recente impianto elettrico e impianto idrico sanitario che alimenta il bagno. Lo stato di manutenzione dell'immobile necessita di tinteggiatura e rifiniture di modesta entità.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà)

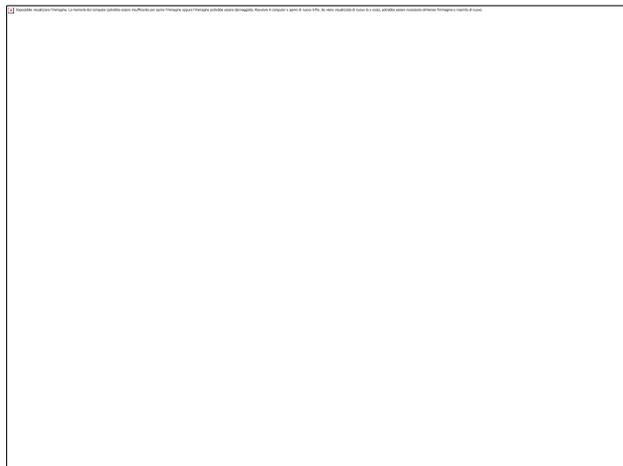
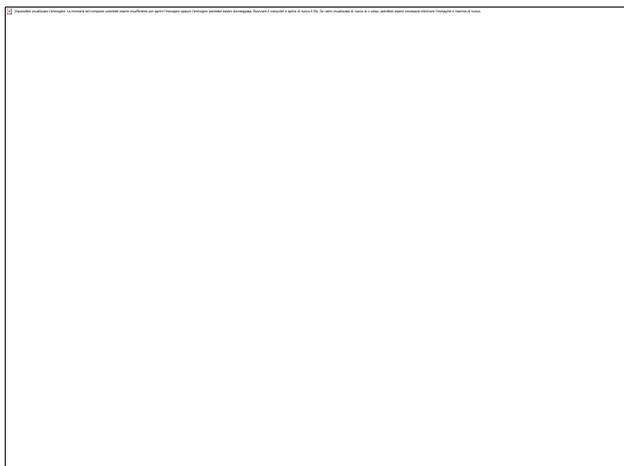
- **Sub 18:** Unità immobiliare Piano Seminterrato alla via Centimolo snc, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale: 77 mq.

Unità immobiliare adibita ad autorimessa di circa 70,00 mq ed altezza interna 2,40 m, si presenta di forma irregolare, con accesso diretto sia dall'area di manovra condominiale perpendicolare la rampa del garage che attraverso la scala condominiale entrambi identificati con il sub 1.

Le condizioni sono buone, interamente intonacato e tinteggiato con colori chiari, dotato di due aperture di aerazione (bocca di lupo) ricavate su una delle pareti del locale, per prendere aria e luce dall'intercapedine protetta da grate a livello del piano stradale. E' dotato di botola di collegamento all'unità commerciale sub 2, attualmente chiusa.

Il box è ben accessibile dallo spazio comune che ha una dimensione sufficiente per svolgere agevolmente la manovra. E' caratterizzato da impianto elettrico di recente realizzazione non funzionante.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 142.500,00 (centocinquarantaduemilacinquecento/00)**

## **LOTTO 2** (Fgl. 16 p.lla 5192)

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà)

- **Sub 4:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo snc, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale: 54 mq;

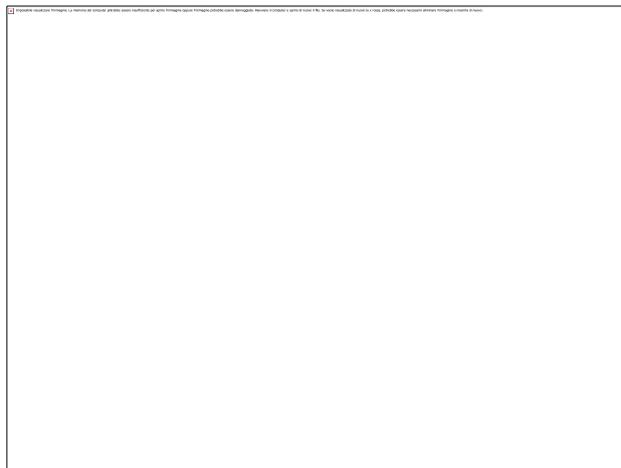
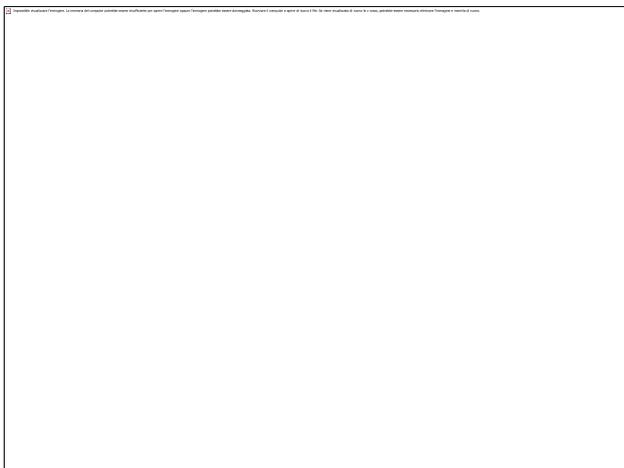
Unità immobiliare ubicata al piano terra, si tratta di un immobile ad uso ufficio, di forma pressochè regolare la cui superficie utile calpestabile è di circa 48,00 mq ed altezza interna 3,00 m, l'accesso avviene dal portoncino blindato con pannellature lisce in legno color noce, posizionato all'ingresso del sub 1.

Esso è caratterizzato da una parete divisoria che separa l'intera area assentita in due ambienti non conforme al titolo rilasciato. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Composto da un un bagno rivestito in ceramica liscia di colore azzurrino, fornito di water, bidet, lavabo e doccia e un disimpegno a suo servizio.

E' dotato di impianto elettrico, citofonico, condizionamento e riscladamento di recente realizzazione.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 21.700,00 (ventunomilasettecento/00)**

## **LOTTO 3** (Fgl. 16 p.lla 5192)

**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà)

- **Sub 8:** Unità immobiliare Piano Primo e Secondo alla via Centimolo snc, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficieTotale 96 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq

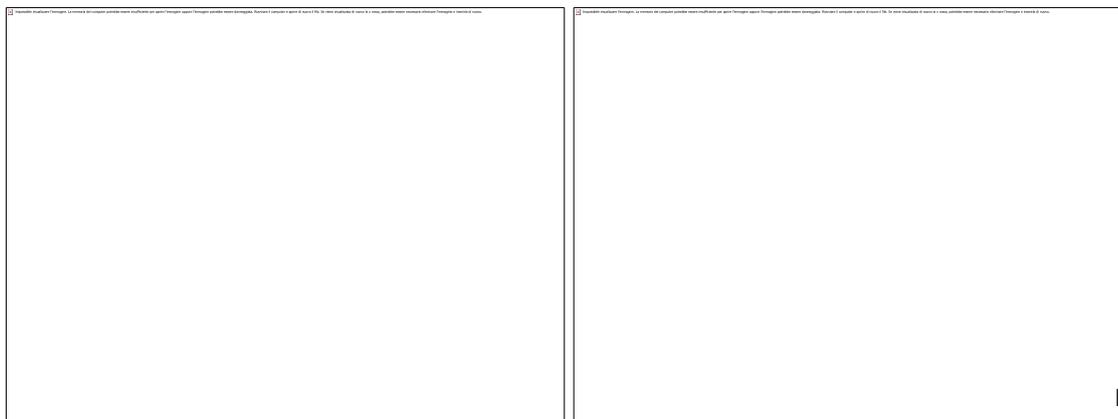
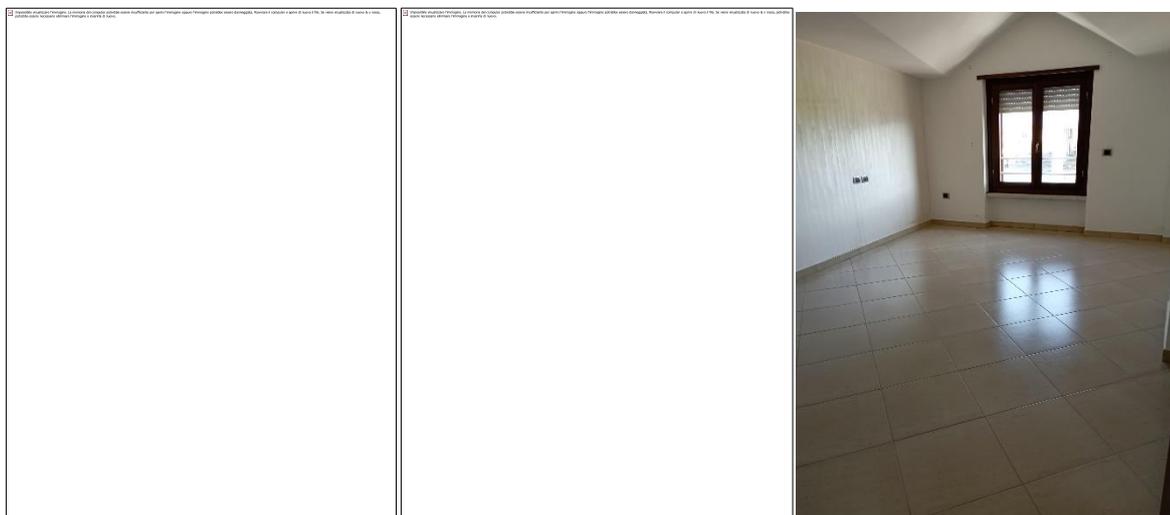
Unità immobiliare adibita a civile abitazione, l'accesso avviene dalla scala condominiale interamente rifinita in marmo coreno. Allo stato attuale è formata dal:

- piano primo la cui superficie utile calpestabile è di circa 53,00 mq, altezza interna 2,70 m, dotato di una zona living con angolo cottura, un wc, un ampio balcone coperto, di circa 20,00 mq, con affaccio su via Centimolo ed una scala in legno di collegamento al piano secondo (sottotetto). La pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro così come il rivestimento del bagno dotato di water, bidet, lavabo e doccia;

e dal

- piano secondo, la cui superficie utile risulta di circa 73,00 mq ed altezza media di circa 2,40 m, con una distribuzione interna bene definita ma non legittimata. Comprende un bagno dotato di lavabo, water, bidet e vasca, tre camera da letto di cui una con cambina armadio. Sono presenti due lucernari non legittimati.

Si presenta in buone condizioni manutentive con intonaco civile tinteggiato, dotata di tutti i comfort termici, termosifoni in ogni ambiente, condizionatori ed un impianto elettrico di recente realizzazione.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****Piano Primo**

**Piano secondo (sottotetto)**

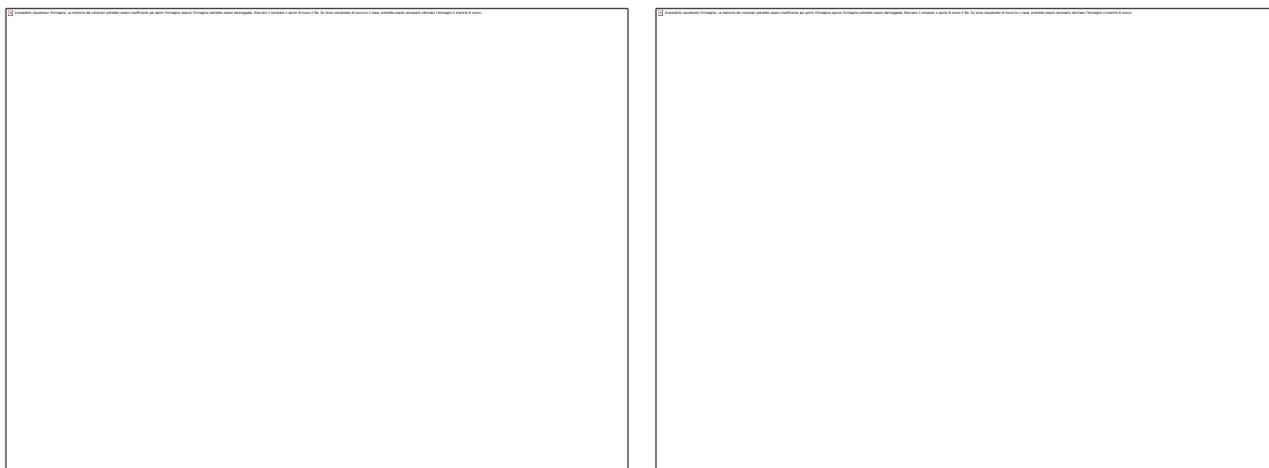
**PROPRIETÀ** in quota pari ad 1000/1000 (diritto di piena proprietà)

- **Sub 15:** Unità immobiliare Seminterrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale: 37 mq;

Unità immobiliare posizionata al piano interrato del corpo di fabbrica con destinazione mista residenziale, commerciale e uffici, adibita ad autorimessa.

Si presenta di forma pressochè regolare, con superficie di circa 32,00 mq ed altezza interna 2,40 m.

Le condizioni sono ottimali, in quanto il box, è caratterizzato non solo da un buono stato di manutenzione ma anche da un doppio accesso: uno interno, raggiungibile attraverso il copro scala condominiale ed uno esterno attraverso una rampa con ingresso carrabile, situata su via Centimolo. Interamente intonacato e tinteggiato con colori chiari, dotato di un punto luce delle dimensioni adeguate ad apportare sufficiente luce naturale al suo interno. Il box è ben accessibile dallo spazio comune che ha una dimensione sufficiente per svolgere agevolmente la manovra. E' caratterizzato da impianto elettrico di recente realizzazione.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00)**

**Descrizione materiale dei lotti**

Il compendio staggito è situato nel borgo di Pietravairano, in provincia di Caserta. Conserva ancora molto del suo impianto medievale, come il castello che domina un reticolo di stradine. L'area circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente storico/residenziale, costituito da abitazioni con tipologia isolate in muratura di tufo. Nelle immediate vicinanze, oltre ad attività commerciali di vario genere, si nota la presenza di diverse aree verdi. Distante dal centro storico circa 3 km, l'area, nel complesso, presenta caratteristiche storiche di particolare pregio artistico e monumentale.

**Descrizione del bene staggito**

Il corpo di fabbrica, di cui fanno parte le unità immobiliari, è situato alla via Centimolo, località Borgo Sant'Antonio Abate, un piccolo centro agricolo dell'alto casertano a 42 km dal capoluogo di Provincia.

E' stato edificato con Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007 la cui autorizzazione prevedeva la realizzazione di 3 corpi di fabbrica "A" "B" e "C", e successiva variante 26/2008 relativa solo al corpo "A", di cui

fa parte il compendio pignorato. La tipologia del fabbricato è prevalentemente residenziale, con pianta irregolare, costituito da tre piani (terra, primo e secondo) ed un piano interrato, le strutture portanti sono in cemento armato, i solai e la copertura sono in latero cemento con manto di copertura in guaina; la finitura delle facciate è intonacata.

Allo stato attuale il compendio pignorato comprende:

#### **PIANO INTERRATO**

- 1) Box sub 15: altezza interna 2,40 mt e superficie complessiva di mq 32,00.
- 2) Box sub 18: altezza interna 2,40 mt e superficie complessiva di mq 70,00

L'accesso per entrambi avviene attraverso una rampa garage posta sul lato sud del fabbricato oppure dalla scala condominiale, parti comuni non censibili appartenenti al sub 1.

#### **PIANO TERRA**

- 3) Negozio: altezza interna 3,00 mt e superficie utile di mq 175,00, l'accesso avviene attraverso un porticato pertinenziale (sub 2) su una corte in comune (sub 1).
- 4) Ufficio: altezza interna 3,00 mt e superficie utile di mq 48,00, l'accesso avviene attraverso l'androne condominiale (sub 1).

#### **PIANO PRIMO E SOTTOTETTO**

- 5) Appartamento con sottotetto di pertinenza: altezza interna 2,70 mt e superficie utile di mq 53,00, l'accesso avviene attraverso la scala interna ad uso comune (sub 1) ed è costituito da cucina-soggiorno, piccola dispensa, wc ed una scala interna di collegamento al piano secondo la cui altezza media interna è di circa 2.40 mt per una superficie utile di 73,00 mq, caratterizzato da tre camera di cui una con cabina armadio, un bagno e un disimpegno. Sono presenti due lucernari non legittimati.

L'intero compendio si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione buono.

Sovrapponendo lo stato di rilievo con le piante catastali ed urbanistiche emergono delle difformità:

#### **PIANO TERRA**

- sub 2 (negozi) divisione interna
- sub 4 (ufficio) diversa distribuzione interna
- sub 8 (appartamento) divisione interna piano sottotetto
- sub 18 (box 2) deriva dal frazionamento del sub 11

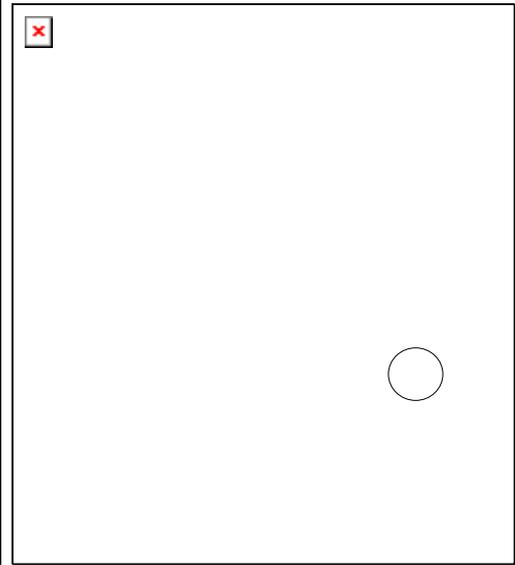
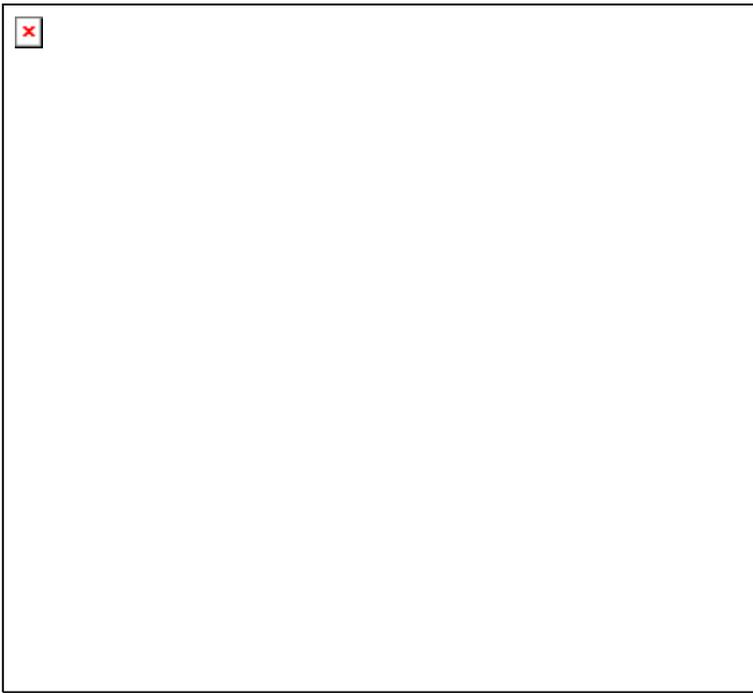
Secondo quanto rilasciato e comunicato a mezzo pec dall'ufficio tecnico del Comune di Pietravairano il titolo è privo di una comunicazione di inizio e fine lavori e conseguente agibilità. Esiste però una richiesta di proroga di un anno per il completamento dei lavori del 29 dicembre 2009 prot. N. 8237. Sono stati versati gli oneri di urbanizzazione per un importo pari ad € 3.082,94, non risulta agli atti il pagamento relativo al costo di costruzione.

Tutte le unità sono prive di **certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08** il cui costo è di **400,00 €/cad**, mentre per i sub 2, 4 e 8 manca l'**Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** la cui redazione e trasmissione alla Regione Campania ha un costo di circa **350,00 €/cad**.

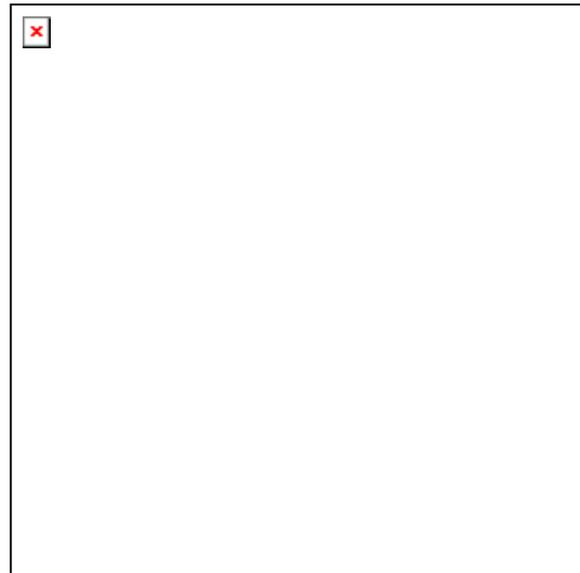
PLANIMETRIA RILEVATA

**LOTTO 1** fg. 16 p.la 5192  
sub 2 Piano Terra – Negozio

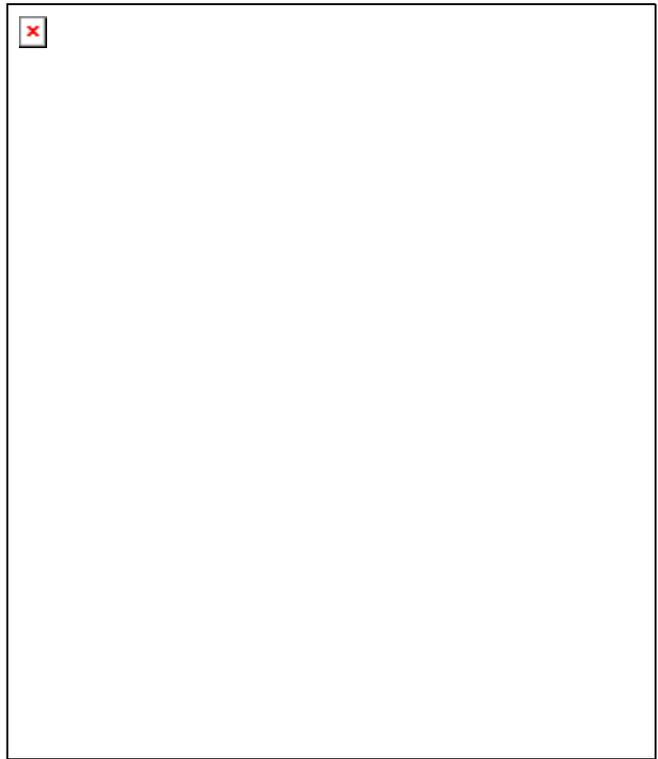
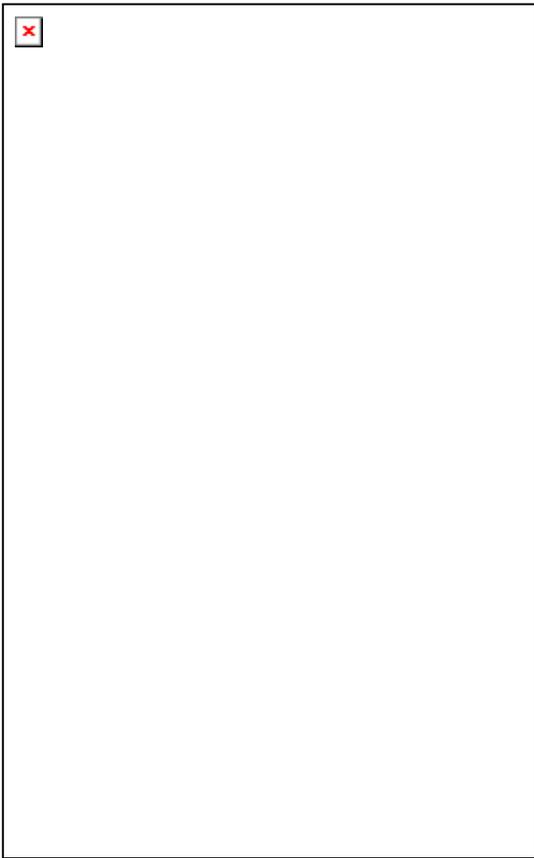
sub 18 Piano Interrato – Box



**LOTTO 2** *fg. 16 p.III 5192*  
*sub 4 Piano Terra – Ufficio*

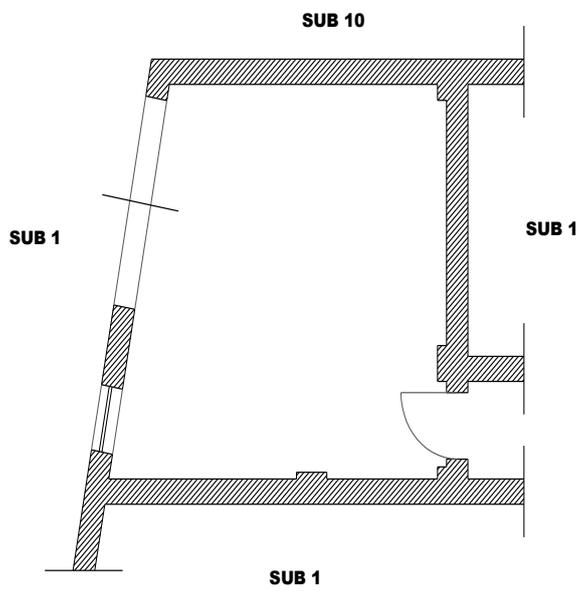


**LOTTO 3** *fg. 16 p.III 5192*  
*sub 8 Piano Primo e Secondo (sottotetto) - Appartamento*

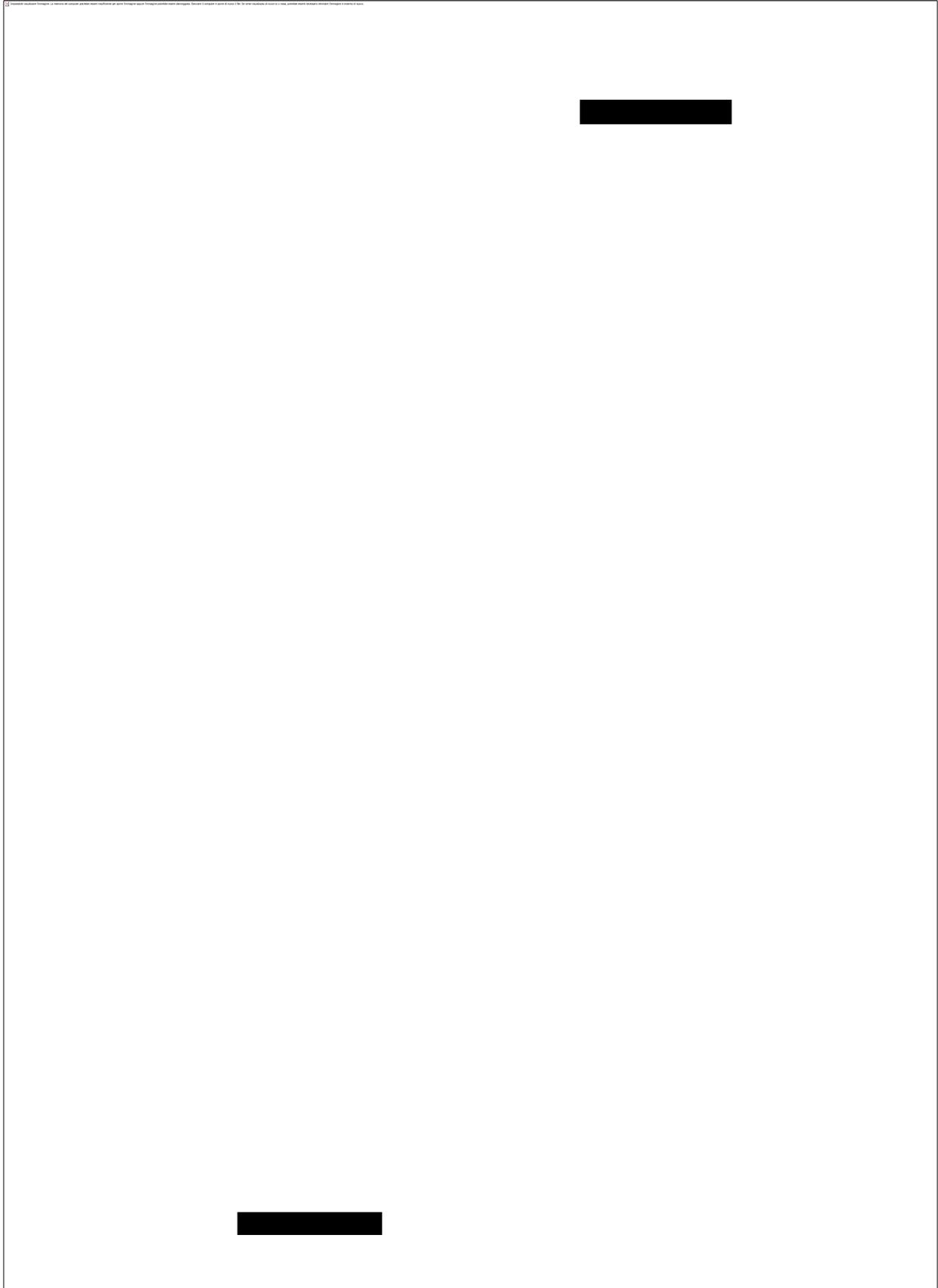


sub 15 Piano Interrato – Box

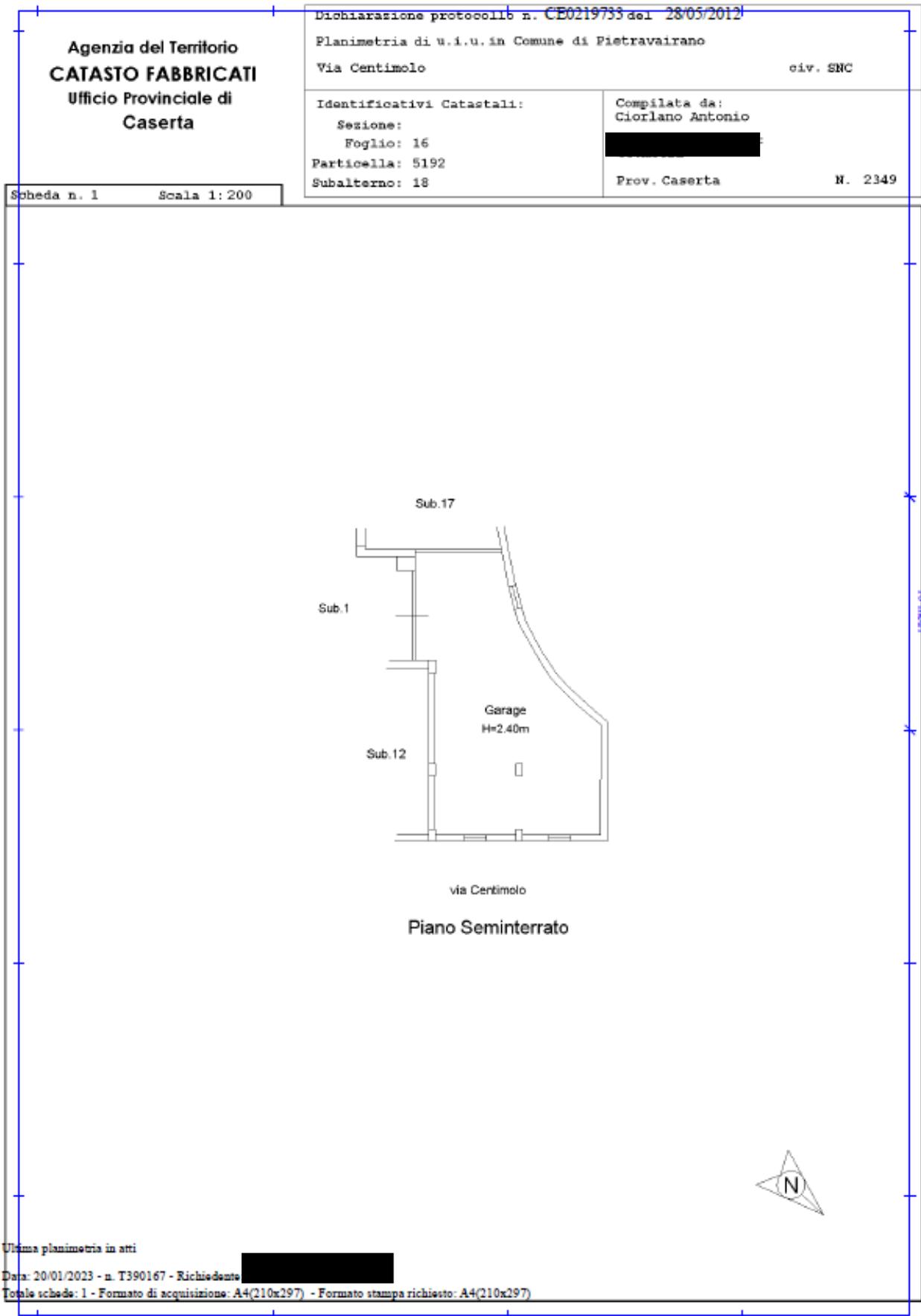
**SUB 15 C/6**



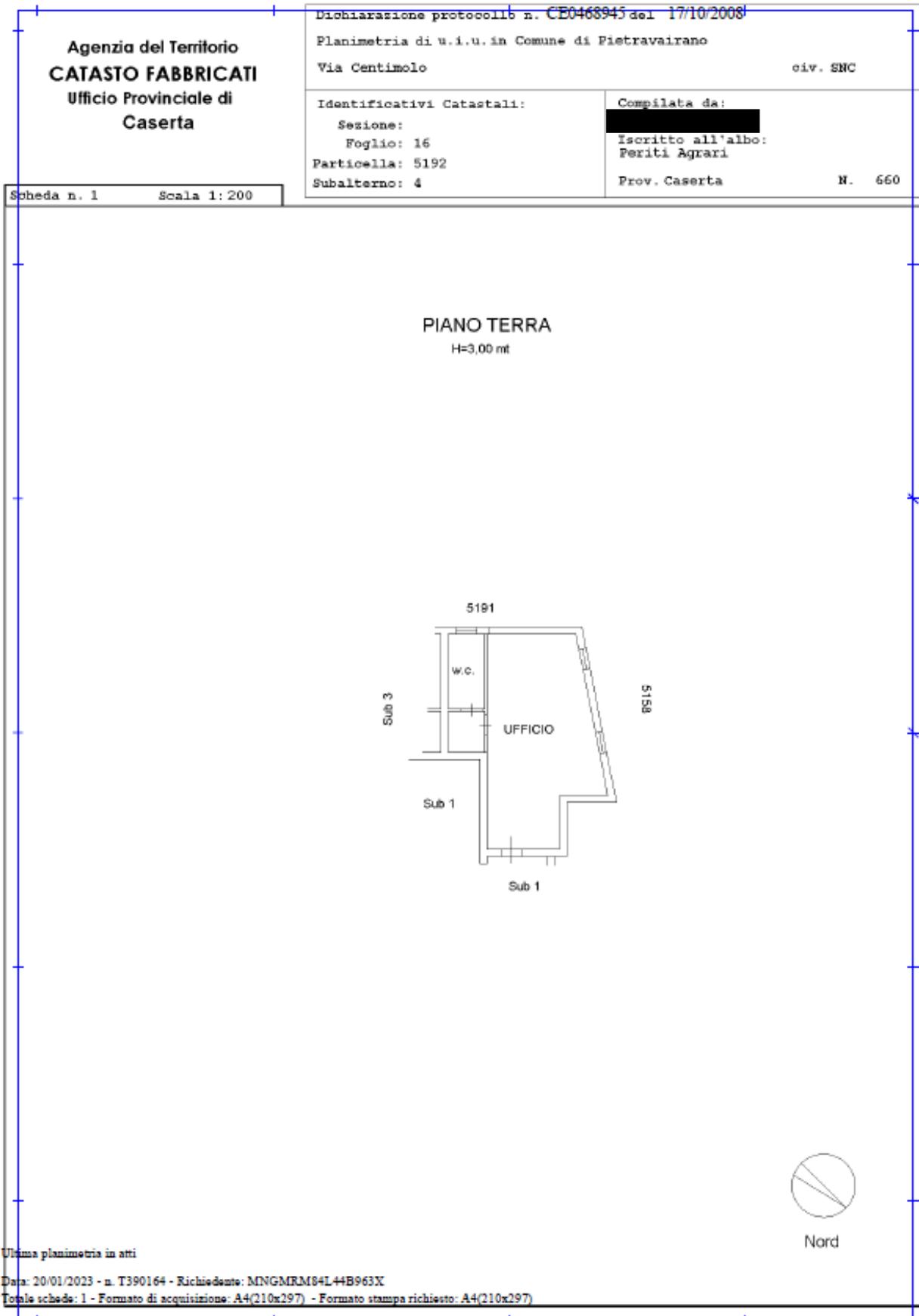
**LOTTO 1** *fg. 16 p.IIa 5192 sub 2 Piano Terra - Negozio*



*fg. 16 p.IIa 5192 sub 18 Piano interrato – Box*



**LOTTO 2** fg. 16 p.IIIa 5192 sub 4 Piano Terra - Ufficio



**LOTTO 3** fg. 16 p.lla 5192 sub 8 Piano Primo e Piano secondo (sottotetto) - Appartamento

Data: 20/01/2023 - n. T390165 - Richiedente: MNGMRM84L44B963X

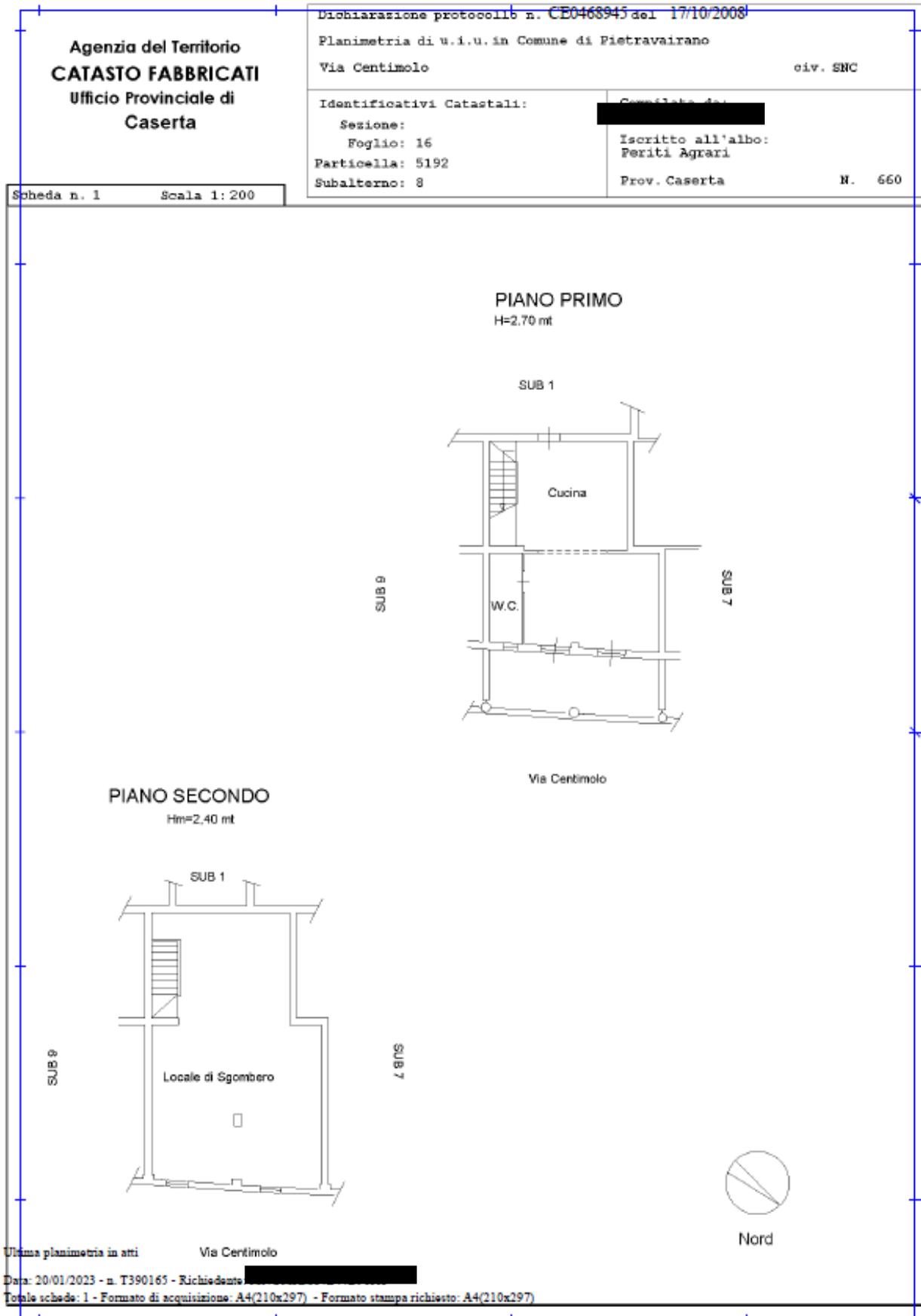
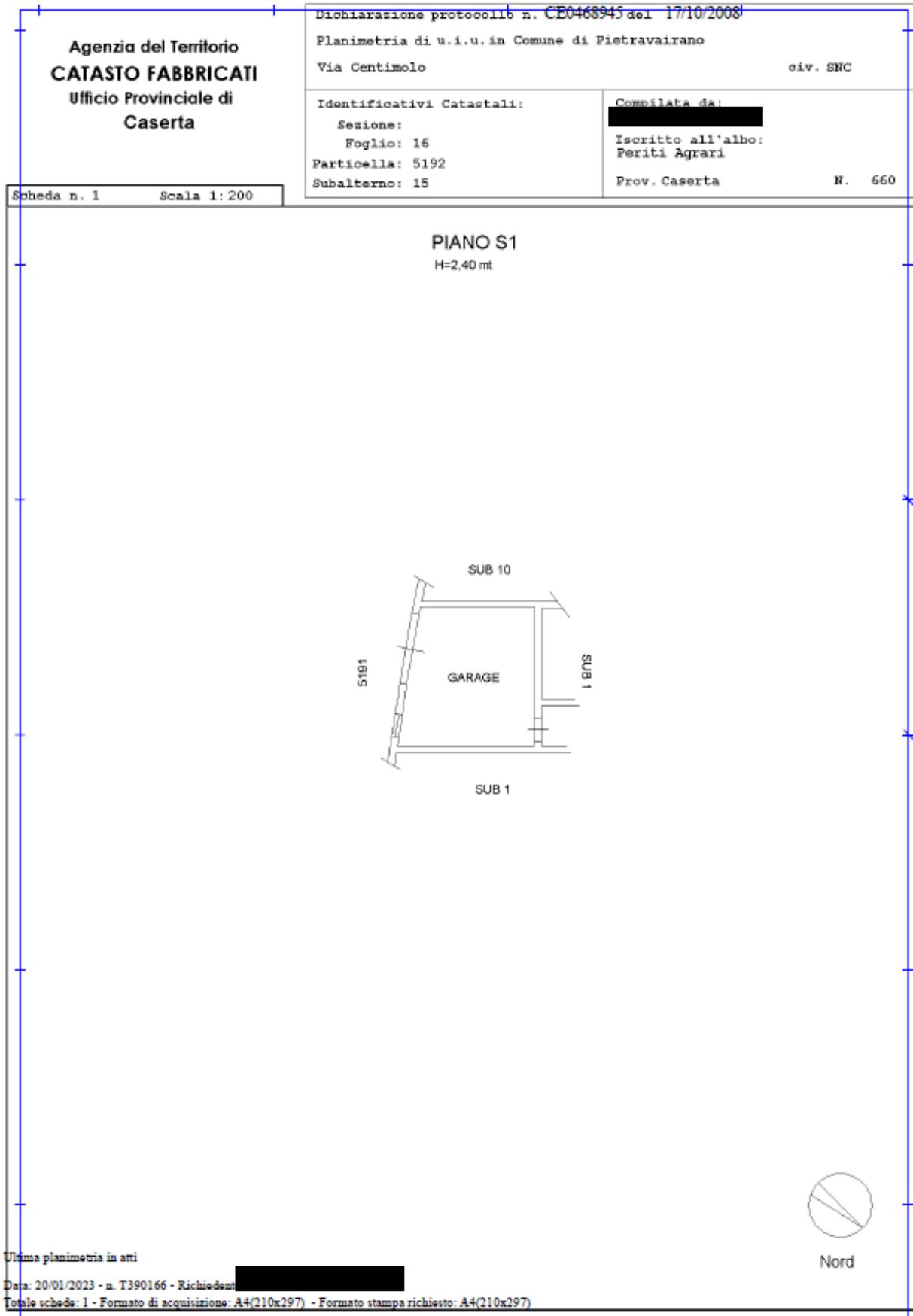


fig. 16 p.lla 5192 sub 15 Piano interrato – Box



**Consistenza**

foglio	p.IIa	sub	piano	categoria	classe	consistenza	rendita
16	5192	2	T	C/1	1	188 mq	€ 2058,39
16	5192	4	T	A/10	1	2 vani	€ 340,86
16	5192	8	1-2	A/2	2	3 vani	€ 178,18
16	5192	15	S1	C/6	2	32 mq	€ 66,11
16	5192	18	S1	C/6	1	71 mq	€ 124,67

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima:

Fgl.	P.IIa	Sub	Superfici [mq]		Coeff. Di ragguglio	Superfici raggugliate [mq]	
			residenziale	N. R.			
<b>LOTTO 1</b>							
16	5192	2	18	193,85		100%	193,85
Porticato					25,00	35%	8,75
<i>Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%</i>					37,77	10%	3,77
Garage					80,41	50%	40,20
<b>Superficie totale</b>							<b>246,57 mq</b>
<b>LOTTO 2</b>							
16	5192	4		58,60		100%	58,60
<b>Superficie totale</b>							<b>58,60 mq</b>
<b>LOTTO 3</b>							
16	5192	8	15	65,00		100%	65,00
Balcone scoperto					20,12	25%	5,03
Sottotetto					86,60	35%	30,31
Garage					38,27	50%	19,13
<b>Superficie totale</b>							<b>119,47 mq</b>

Nota: N.R. = non residenziale

**QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**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.IIa 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.IIa del C.T. alla p.IIa 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.IIa e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.IIa 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.

#### - **Identificazione catastale**

La situazione degli atti catastali informatizzati al 18 gennaio 2023, risultanti da visura catastale attuale sono di seguito riportati:

Visura catastale attuale per immobile N.C.E.U di Pietravairano fg. 17 p.la 5192 alla Via Centimolo n. 3

- **Sub 2:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Total: 193 mq;
- **Sub 4:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale 54 mq;
- **Sub 8:** Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo n. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq;
- **Sub 15:** Unità immobiliare interrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale 37 mq;
- **Sub 18:** Unità immobiliare Piano interrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, Rendita: Euro 124,67, superficie Totale 77 mq.

#### **Intestato al:**

Sig. OMISSIS nato a San Cipriano D'Aversa il 16/04/1950 CF: OMISSIS

Diritto di piena proprietà per 1000/1000

#### **Visura catastale storica per immobile**

La situazione degli atti catastali informatizzati al 20 gennaio 2023 risultanti da visura catastale storica sono di seguito riportati

#### **Situazione immobile predecessore dal 24/03/1977 al 20/03/2007**

- Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili nel Comune di PIETRAVAIRANO (CE) al Foglio 16:
  - Particella 5060
  - Particella 8
 con FRAZIONAMENTO del 24/03/1977 in atti dal 21/05/1998 D.P.N.902/97 (n. 10.2/1977) originando la Particella 5059 con qualità SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 2.807 m2 Partita: 1950.
  - Dal 24/03/1977 al 17/02/1989 il bene era intestato al sig. OMISSIS con diritto di: Proprietà per 1000/1000,
  - Dal 17/02/1989 al 20/03/2007 il bene era intestato alla sig.ra OMISSIS a con diritto di: Proprietà per 1000/1000 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/02/1989

**Situazione immobile predecessore dal 20/03/2007 al 05/09/2008**

- Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili nel Comune di PIETRAVAIRANO (CE) al Foglio 16  
Particella 5161  
Particella 5158  
Particella 5160  
Particella 5163  
Particella 5164  
Particella 5063  
Particella 5159  
Particella 5059  
Particella 5165

con FRAZIONAMENTO del 20/03/2007 Pratica n. CE0151649 in atti dal 20/03/2007 (n. 151649.1/2007) originando la Particella 5162 con qualità SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 1.063 m2.

Dal 20/03/2007 al 30/07/2007 il bene era intestato alla sig.ra OMISSIS con diritto di proprietà per 1000/1000

Dal 30/07/2007 al 05/09/2008 con Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 51061 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25054.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/08/2007, il sig. OMISSIS nato a San Cipriano D'Aversa il 16 aprile 1950 acquista dalla sig. ra OMISSIS il bene con diritto di Proprietà per 1/1 in comunione de residuo

**Situazione immobile attuale dal 05/09/2008**

- Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili nel Comune di PIETRAVAIRANO (CE) al Foglio 16:  
Particella 5162  
Particella 5191  
con Tipo Mappale del 05/09/2008 Pratica n. CE0395394 in atti dal 05/09/2008 (n. 395394.1/2008) originando la Particella 5192 Particella con qualità ENTE URBANO Superficie: 811 m2 alla partita speciale 1.

**Ricostruzione storia catastale**

Dalle risultanze catastali, l'attuale identificazione catastale dei cespiti oggetto di pignoramento, risultano intestati al sig. OMISSIS, nato a San Cipriano D'aversa il 16 aprile 1950, con atto di compravendita del 30/07/2007 Repertorio n. 51061 racc. 16.759 rogato dal Notaio OMISSIS con sede in Pietramelara. L'esecutato acquista dalla sig.ra OMISSIS il terreno censito al CT al foglio 16 p.lla 5162 di are 10.63, che deriva dalla maggiore consistenza della vecchia p.lla 5059 di are 28.07, quest'ultima a sua volta deriva dalla maggiore consistenza della p.lla madre 8 di are 31.57.

A seguito di edificazione, Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007 e succ. v., la p.lla 5162 è stata sostituita con la p.lla 5192 che identifica il compendio pignorato, di cui 811 mq di superficie in qualità ENTE URBANO alla partita speciale 1.

**Rispondenza formale dei dati catastali**

<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b> 30.07.2007 Rep. 51061 racc. 16.759	<b>ATTO DI PIGNORAMENTO I</b> 19.11.2021 <b>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO</b> 17.01.2022 nn. 1408/1061	<b>RISULTANZE CATASTALI</b> <b>ATTUALI</b>
---	---	---

<p>Comune di Pietrvaiano (CE) Via Centimolo snc Località Borgo Sant'antonio Abate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglio 16 p.lla 5162 di are 10.63, che deriva dalla maggiore consistenza della vecchia p.lla 5059 di are 28.07, quest'ultima a sua volta deriva dalla maggiore consistenza della p.lla madre 8 di are 31.57</li> </ul>	<p>Comune di Pietrvaiano (CE) Via Centimolo snc - Foglio 16 p.lla 5192</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sub 2:</b> Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo snc, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Totale: 193 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 4:</b> Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo snc, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale: 54 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 8:</b> Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo snc, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 15:</b> Unità immobiliare interrato alla via Centimolo snc, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale: 37 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 18:</b> Unità immobiliare Piano interrato alla via Centimolo snc, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale: 77 mq.</li> </ul>	<p>Comune di Pietrvaiano (CE) Via Centimolo snc - Foglio 16 p.lla 5192</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sub 2:</b> Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo snc, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Totale: 193 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 4:</b> Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo snc, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale: 54 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 8:</b> Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo snc, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 15:</b> Unità immobiliare interrato alla via Centimolo snc, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale: 37 mq;</li> <li>▪ <b>Sub 18:</b> Unità immobiliare Piano interrato alla via Centimolo snc, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale: 77 mq.</li> </ul>
---	--	--

STRALCIO VISURE

**LOTTO 1**

fig. 16 p. lla 5192 sub 2 Piano Terra



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023  
Ora: 11:06:17  
Numero Pratica: T184643/2023  
Pag: 1 - Segue



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023  
Ora: 11:06:17  
Numero Pratica: T184643/2023  
Pag: 2 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dal 18/01/1985 al 18/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2023

Dati identificativi: Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192

Classamento:

Rendita: Euro 2.058,39  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 188 m<sup>2</sup>  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 2

Indirizzo: VIA CENTIMOLO n. SNC Piano T  
Dati di superficie: Totale: 193 m<sup>2</sup>



Indirizzo: SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) II 1604/1950

Diritto di Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 17/10/2008  
Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)

COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945  
in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022.1/2008)



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023  
Ora: 11:06:17  
Numero Pratica: T184643/2023  
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAVAIRANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192 Sub. 2

1. PARENTE Giuseppe (CF PRNCP56D194789W) nato a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 16/04/1950  
dal 17/10/2008  
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022.1/2008)



fig. 16 p.Ila 5192 sub 18 Piano interrato



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
Ora: 18:06:41  
Numero Pratica: T402134/2023  
Pag: 1 - Segue



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
Ora: 18:06:41  
Numero Pratica: T402134/2023  
Pag: 2 - Segue



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
Ora: 18:06:41  
Numero Pratica: T402134/2023  
Pag: 3 - Fine

Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1985 al 20/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023

Dati identificativi: Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192

Classamento:

Rendita: Euro 124,67  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 71 m<sup>2</sup>  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18

Indirizzo: VIA CENTIMOLO n. SNC Piano S1  
Dati di superficie: Totale: 77 m<sup>2</sup>



Diritto di Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 17/10/2008 al 28/05/2012  
Immobile predecessore  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 11

COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945  
in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022.1/2008)

dal 28/05/2012

Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18

VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. CE0219733 in  
atti dal 28/05/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI  
DESTINAZIONE (n. 15331.1/2012)

> Indirizzo

dal 17/10/2008 al 28/05/2012  
Immobile predecessore  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 11  
VIA CENTIMOLO n. SNC Piano S1

dal 28/05/2012  
Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18  
VIA CENTIMOLO n. SNC Piano S1

> Dati di classamento

dal 17/10/2008 al 15/04/2009  
Immobile predecessore  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 11  
Rendita: Euro 235,30  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 134 m<sup>2</sup>

dal 15/04/2009 al 28/05/2012  
Immobile predecessore  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 11  
Rendita: Euro 235,30  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 134 m<sup>2</sup>

dal 28/05/2012 al 03/12/2012  
Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18  
Rendita: Euro 124,67  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 71 m<sup>2</sup>

dal 03/12/2012  
Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18  
Rendita: Euro 124,67  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 71 m<sup>2</sup>

COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945  
in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022.1/2008)

VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. CE0219733 in  
atti dal 28/05/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI  
DESTINAZIONE (n. 15331.1/2012)

COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945  
in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2009  
Pratica n. CE0182123 in atti dal 15/04/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6670.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. CE0219733 in  
atti dal 28/05/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI  
DESTINAZIONE (n. 15331.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2012  
Pratica n. CE0432083 in atti dal 03/12/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4963.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

dal 09/11/2015  
Immobile attuale  
Comune di PIETRAVAIRANO (G630) (CE)  
Foglio 16 Particella 5192 Subalterno 18  
Totale: 77 m<sup>2</sup>  
Totale esclude aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
28/05/2012, prot. n. CE0219733

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIETRAVAIRANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192 Sub. 11

dal 17/10/2008 al 28/05/2012  
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAVAIRANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192 Sub. 18

1. PARENTE Giuseppe (CF PRNCP56D194789W) nato a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 16/04/1950

dal 28/05/2012  
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. CE0219733  
in atti dal 28/05/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI  
DESTINAZIONE (n. 15331.1/2012)

**LOTTO 2**

fig. 16 p. Ila 5192 sub 4 Piano Terra

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:04:07  
 Numero Pratica: T4010012023  
 Pag. 1 - Segue

**Catasto fabbricati**  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1985 al 20/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023  
 Dati identificativi: Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192

**Classamento:**  
 Rendita: Euro 340,86  
 Categoria A/10<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 2 vani  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4  
 Indirizzo: VIA CENTIMOLO n. SNC Piano T  
 Dati di superficie: Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale esclusioni aree scoperte: 0 m<sup>2</sup>

Diritto di Proprietà per 1000/1000

**Dati identificativi**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:04:07  
 Numero Pratica: T401001/2023  
 Pag. 2 - Segue

**Indirizzo**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4  
 VIA CENTIMOLO n. SNC Piano T

**Dati di classamento**  
 dal 17/10/2008 al 15/04/2009 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4  
 Rendita: Euro 340,86  
 Categoria A/10<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 2 vani  
 dal 15/04/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2009 Pratica n. CE0182123 in atti dal 15/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6670, 1/2009)  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4  
 Rendita: Euro 340,86  
 Categoria A/10<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 2 vani  
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 7019/4)

**Dati di superficie**  
 dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 4  
 Totale: 54 m<sup>2</sup>  
 Dati relativi alla planimetria - data di presentazione 17/10/2008, prot. n. CE0468945  
 Totali esclusioni aree scoperte: 54 m<sup>2</sup>

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:04:07  
 Numero Pratica: T401001/2023  
 Pag. 3 - Fine

**Storia degli intestati dell'immobile**  
 Sub. 4  
 Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAVAVARANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192

1. COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 1. PARENTE Giuseppe (CF PRNGPP000198750W) nato a SANI OSPRIANO (DAVERSA (CE) il 19/04/1950  
 dal 17/10/2008 Diritto di Proprietà per 1000/1000 (derivato dall'atto 1)

**LOTTO 3**  
**fig. 16 p. Ila 5192 sub 8 Piano Primo e Secondo**

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:12  
 Numero Pratica: T401463/2023  
 Pag. 1 - Segue

**Catasto fabbricati**  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1985 al 20/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023  
 Dati identificativi: Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192

**Classamento:**  
 Rendita: Euro 178,18  
 Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 Indirizzo: VIA CENTIMOLO n. SNC Piano 1-2  
 Dati di superficie: Totale: 96 m<sup>2</sup> Totale esclusioni aree scoperte: 0 m<sup>2</sup>

Diritto di Proprietà per 1000/1000

**Dati identificativi**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:12  
 Numero Pratica: T401463/2023  
 Pag. 2 - Segue

**Indirizzo**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 VIA CENTIMOLO n. SNC Piano 1-2

**Dati di classamento**  
 dal 17/10/2008 al 15/04/2009 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 Rendita: Euro 178,18  
 Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani  
 dal 15/04/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2009 Pratica n. CE0182124 in atti dal 15/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6671, 1/2009)  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 Rendita: Euro 178,18  
 Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani  
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 7019/4)

**Dati di superficie**  
 dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 Totale: 96 m<sup>2</sup>  
 Dati relativi alla planimetria - data di presentazione 17/10/2008, prot. n. CE0468945  
 Totali esclusioni aree scoperte: 96 m<sup>2</sup>

**Altre variazioni**  
 dal 28/09/2016 VARIAZIONE del 28/09/2016 Pratica n. CE0167512 in atti dal 28/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7703, 1/2016)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 8  
 Annotazioni: correzione di dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetria n.0468945/2008

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:12  
 Numero Pratica: T401463/2023  
 Pag. 3 - Fine

**Storia degli intestati dell'immobile**  
 Sub. 8  
 Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAVAVARANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192

1. COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 dal 17/10/2008 Diritto di Proprietà per 1000/1000 (derivato dall'atto 1)

**fig. 16p.Ila 5192 sub 15 Piano interrato**

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:56  
 Numero Pratica: T401787/2023  
 Pag. 1 - Segue

**Catasto fabbricati**  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1985 al 20/01/2023

**Immobile di catasto fabbricati** **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023  
 Dati identificativi: Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192

**Classamento:**  
 Rendita: Euro 66,11  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 32 m<sup>2</sup>  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15  
 Indirizzo: VIA CENTIMOLO n. SNC Piano S1  
 Dati di superficie: Totale: 37 m<sup>2</sup>

Diritto di Proprietà per 1000/1000

**Dati identificativi**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:56  
 Numero Pratica: T401787/2023  
 Pag. 2 - Segue

**Indirizzo**  
 dal 17/10/2008 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15  
 VIA CENTIMOLO n. SNC Piano S1

**Dati di classamento**  
 dal 17/10/2008 al 15/04/2009 COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15  
 Rendita: Euro 66,11  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 32 m<sup>2</sup>  
 dal 15/04/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2009 Pratica n. CE0182124 in atti dal 15/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6671, 1/2009)  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15  
 Rendita: Euro 66,11  
 Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 32 m<sup>2</sup>  
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 7019/4)

**Dati di superficie**  
 dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
 Immobile attuale  
 Comune di PIETRAVAVARANO (G630) (CE)  
 Foglio 16 Particella 5192 Subaltemo 15  
 Totale: 37 m<sup>2</sup>  
 Dati relativi alla planimetria - data di presentazione 17/10/2008, prot. n. CE0468945  
 Totali esclusioni aree scoperte: 37 m<sup>2</sup>

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Caserta  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/01/2023  
 Ora: 18:05:56  
 Numero Pratica: T401787/2023  
 Pag. 3 - Fine

**Storia degli intestati dell'immobile**  
 Sub. 15  
 Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIETRAVAVARANO (G630)(CE) Foglio 16 Particella 5192

1. COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. CE0468945 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4022, 1/2008)  
 dal 17/10/2008 Diritto di Proprietà per 1000/1000 (derivato dall'atto 1)

- **Diffonità della situazione reale rispetto a quella catastale**

Il compendio pignorato è così costituito:

- n. 1 negozio al piano terra (sub 2)
- n. 1 ufficio al piano terra (sub 4)
- n. 1 appartamento al piano primo con sottotetto di pertinenza al piano secondo (sub 8)
- n. 2 box auto al piano interrato (sub 15 e sub 18)

Le difformità rilevate vengono di seguito relazionate:

## LOTTO 1

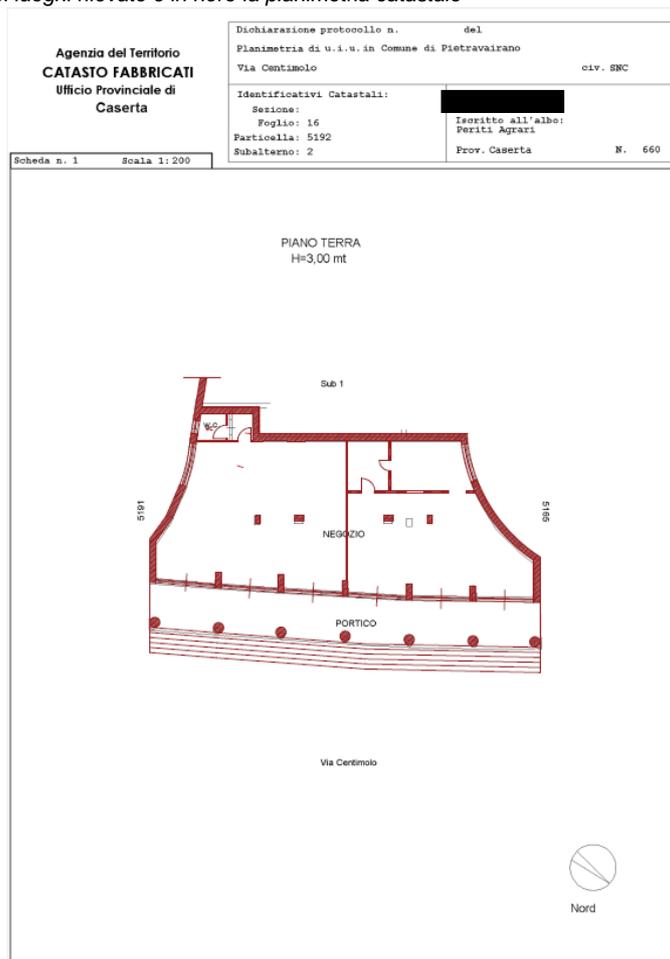
- **Foglio 16 p.IIa 5192 Sub 2 – Negozio**

Catastalmente ed urbanisticamente l'unità commerciale ubicata al piano terra prospiciente il porticato di pertinenza, fronte via Centimolo, è rappresentata da un'unica sala ed un piccolo bagno con disimpegno d'ingresso al servizio. Allo stato attuale l'intera superficie risulta divisa da una parete in due ambienti. L'ambiente posto a nord presenta ulteriore divisione interna con pareti in cartongesso ed è occupato, in comodato d'uso gratuito, dalla Caritas del paese, come punto di raccolta di beni per famiglie con difficoltà economiche.

Sulla planimetria catastale risulta inesatta l'indicazione del confine nord con la particella 5165, essa è delimitata dal sub 1 che a sua volta confina con la p.IIa 5159, vicolo privato con servitù di passaggio anche carrabile.

### SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMENTRIA RILEVATA

*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale*

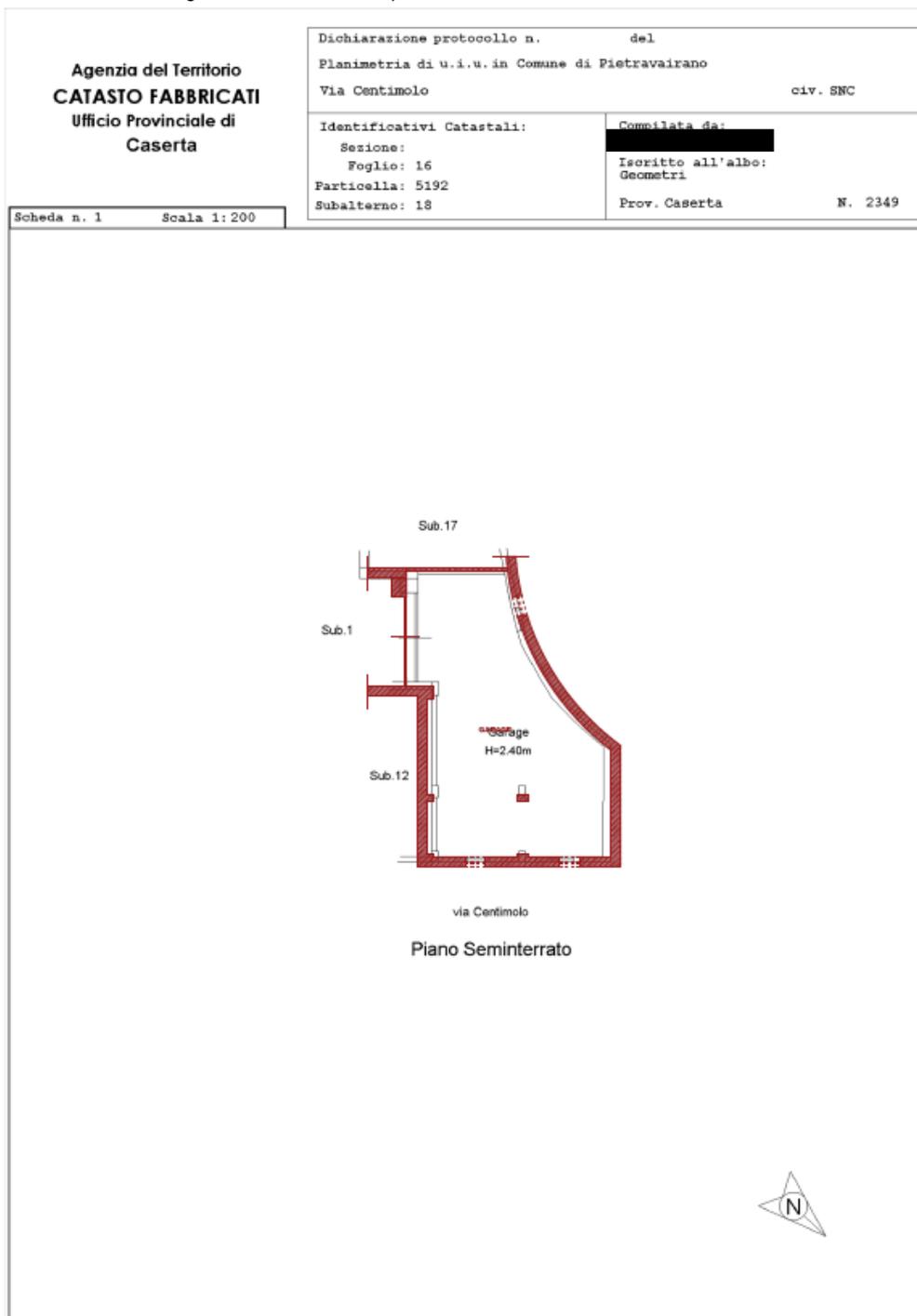


- **Foglio 16 p.IIa 5192 Sub 18 – Box**

Catastalmente non presenta difformità, è stato depositato al catasto un frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 15331.1/2012) pratica n. CE 0219733 in atti dal 28.05.2012, l'originario sub 11 di 134 mq costituito il 17.10.2008, è stato frazionato e soppresso originando il sub 17 ed il sub 18. Urbanisticamente secondo la variante n. 26/2008 al permesso a costruire n. 4/2007, il box è rappresentato da un'unica superficie, di forma irregolare, il cui accesso avviene attraverso una serranda in acciaio zincata posta sulla zona di manovra condominiale, raggiungibile sia dalla ramapa garage posta su via Centimolo che dalla scala condominiale entrambi sub1. Presenta una botola di collegamento, chiusa, con il sub 2.

#### SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMETRIA RILEVATA

*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale*



▪ **Foglio 16 p.IIa 5192 Sub 4 – Ufficio**

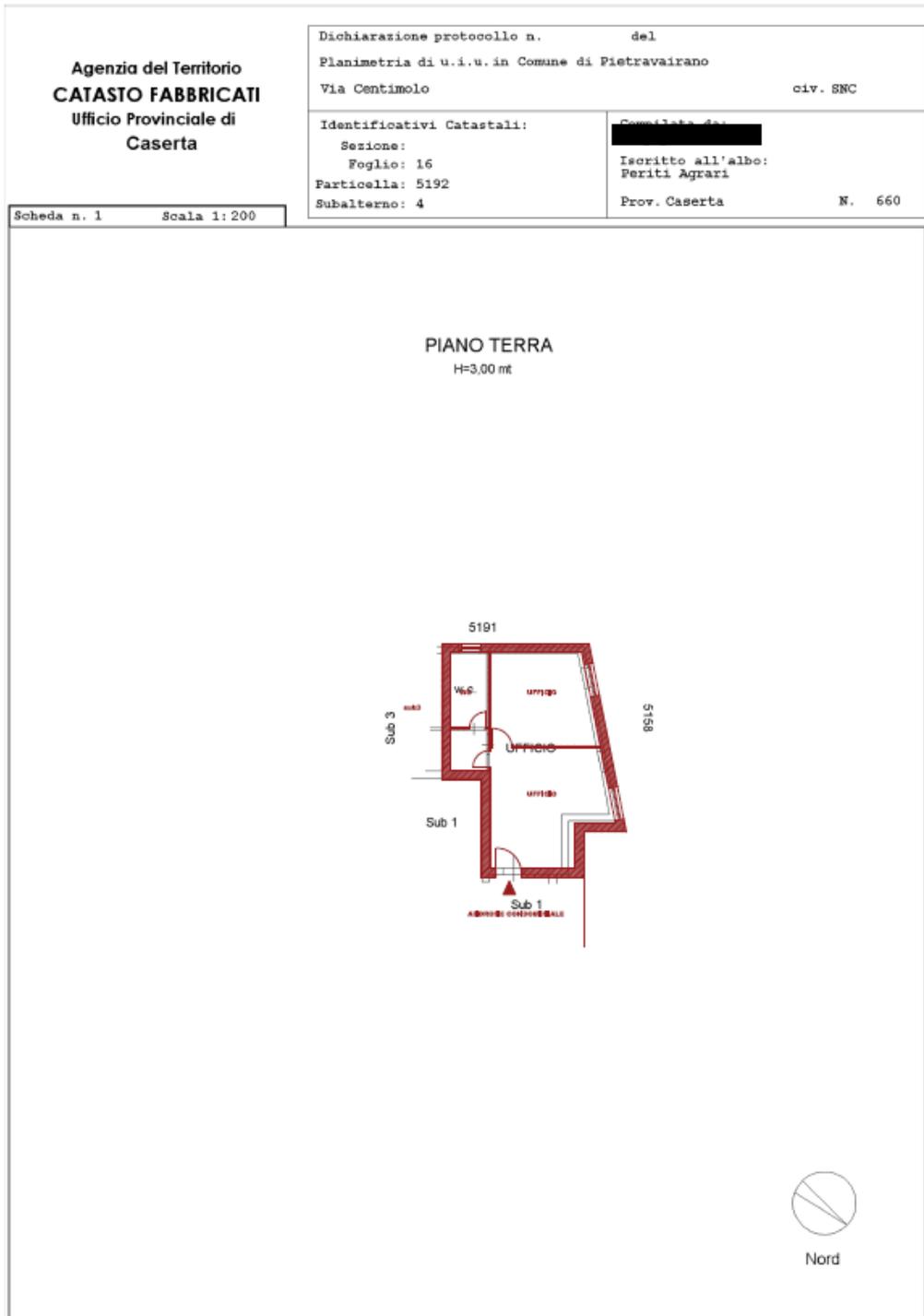
Catastalmente ed urbanisticamente, l'immobile identificato ad uso ufficio ed ubicato al piano terra fronte vicolo privato (p.IIa 5159), è rappresentato da un uncio ambiente con un disimpegno che immette nel bagno.

Allo stato attuale l'area adibita ad ufficio è stata divisa da una parete divisoria in due ambienti.

Sulla planimetria catastale viene erroneamente indicato il confine nord con la particella 5185, realmente il confine è il sub 1 che a sua volta confina con la p.IIa 5159, vicolo privato con servitù di passaggio anche carrabile.

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMETRIA RILEVATA**

*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale*



**LOTTO 3**

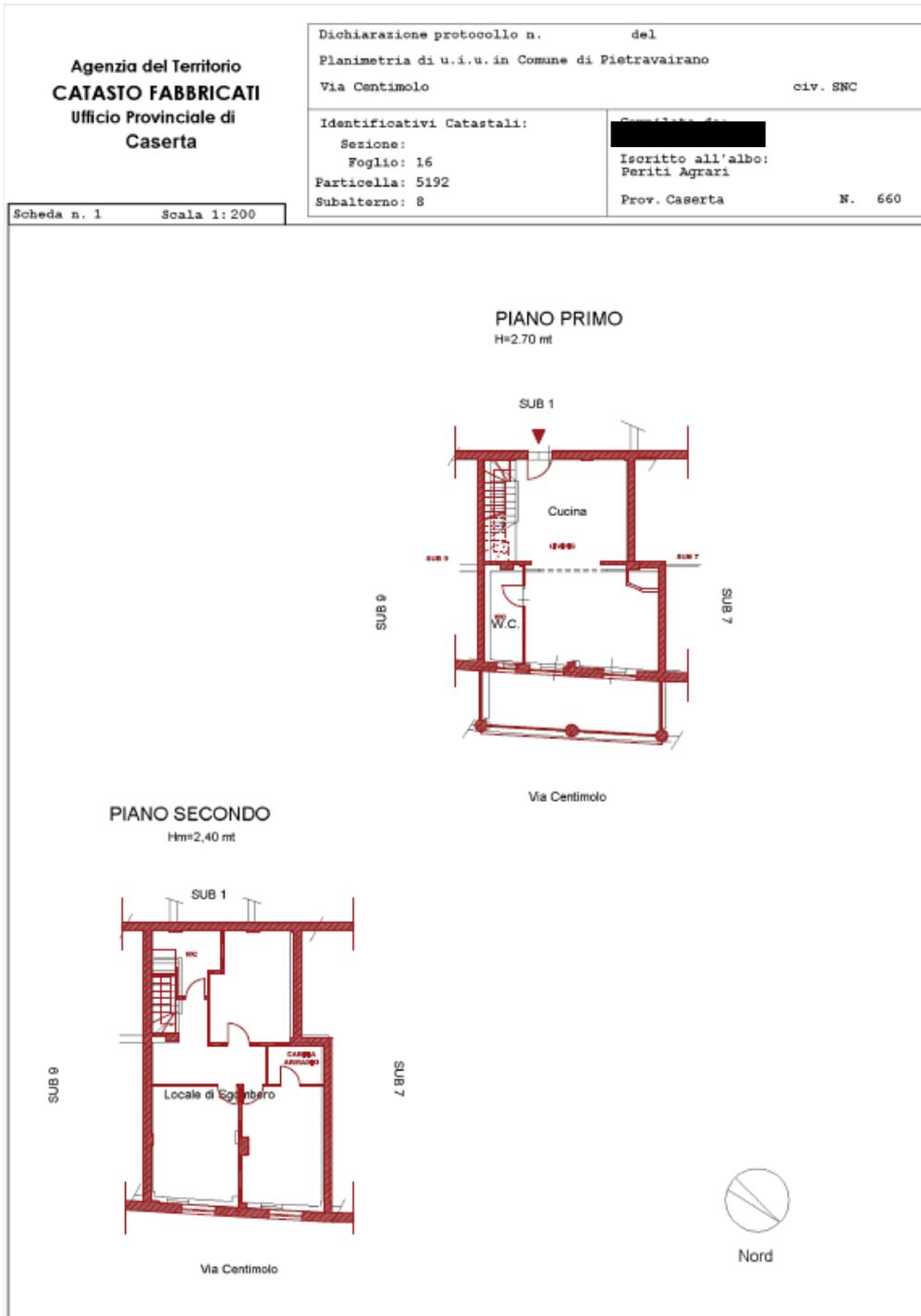
▪ **Foglio 16 p.IIa 5192 Sub 8 – Appartamento**

Catastalmente ed urbanisticamente, l'unità residenziale ubicata al piano primo risulta rappresentata da un zona living, un bagno, un balcone coperto ed una scala di collegamento al piano secondo costituito da unico ambiente identificato catastalmente in locale di sgombero e urbanisticamente come sottotetto.

Le difformità rilevate risultano al piano primo, una piccola dispensa a servizio della cucina e al piano secondo una distribuzione interna costituita da un disimpegno che permette l'accesso alle 3 camere da letto, di cui una con cabina armadio, ed un bagno. Sono presenti due lucernari non legittimati.

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMETRIA RILEVATA**

*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale*

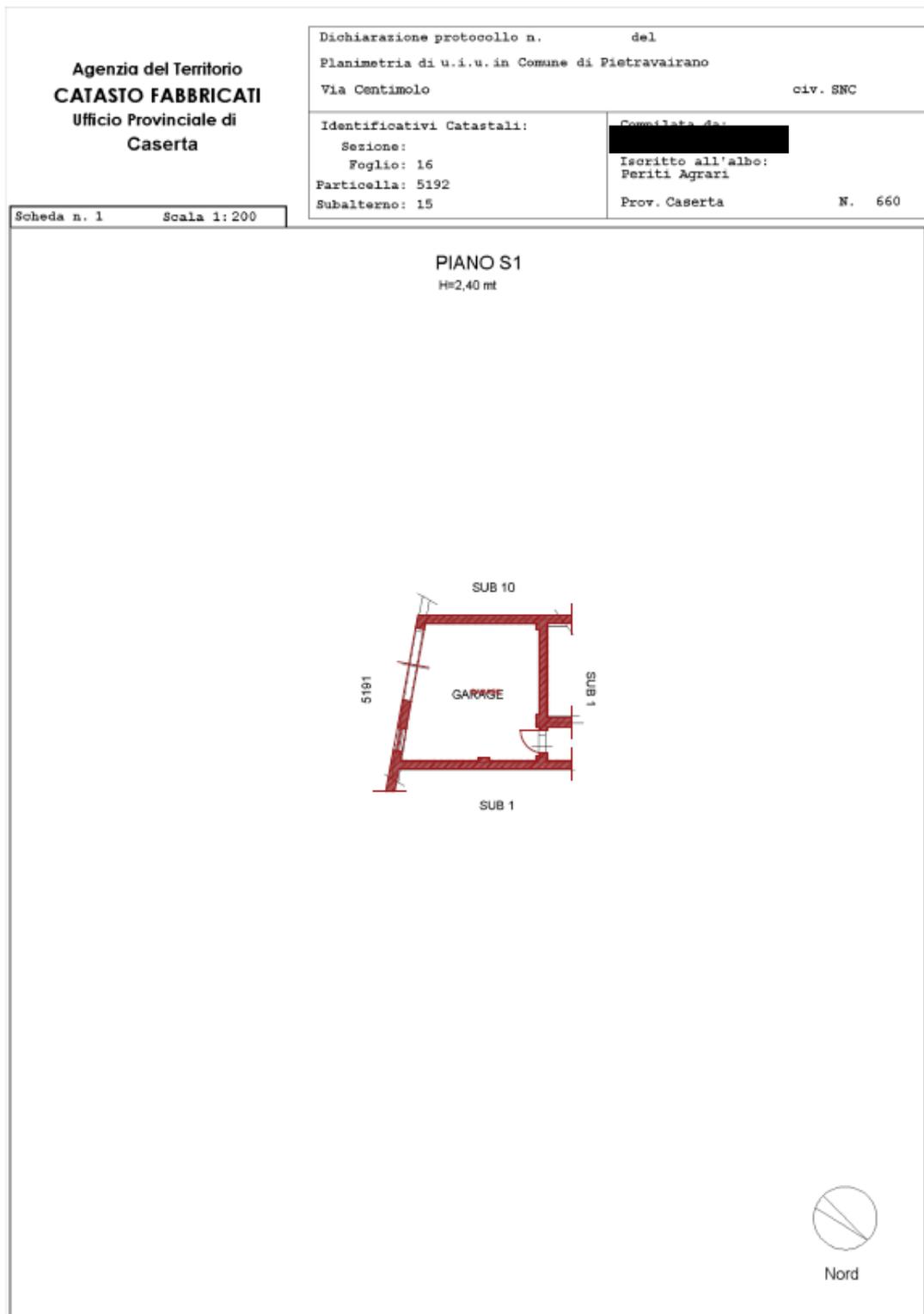


▪ **Foglio 16 p.IIa 5192 Sub 15 – Box**

Catastalmente ed urbanisticamente non risultano difformità rilevate. Ha una forma regolare dotato di doppio ingresso, con accesso carrabile dotato di serranda sulla rampa ed una porta di accesso tagliafuoco collegata al disimpegno che immette al corpo scala condominiale.

#### SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA CATASTALE e PLANIMETRIA RILEVATA

*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria catastale*



- **Costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità**

Il fabbricato si presenta privo di una comunicazione di inizio lavori, fine lavori e agibilità. Dal fascicolo trasmesso dal Comune di Pietravairano risulta versato l'importo di € 3.082,94 relativo agli oneri di urbanizzazione, mentre non risulta quello di € 7.543,58 relativo al costo di costruzione, per il quale fu fatta richiesta di rateizzazione della quota, presumibilmente mai versata.

Risulta un deposito al genio del 19 febbraio 2007 prot. n. 848.

In riferimento alle difformità rappresentate al Piano Terra e al Piano Primo le stesse sono variazioni di distribuzione interna, sanabili mediante l'**accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi, la sanatoria necessita della c.d. doppia conformità, che, come da contenuto dell'art. 36, comma 1, permette il rilascio del provvedimento favorevole ai soli soggetti legittimati a presentare l'istanza le cui opere edilizie risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della edificazione che a quello della richiesta in sanatoria.

Quindi, il titolo in sanatoria è ottenibile soltanto in presenza dei presupposti espressamente delineati dall'art. 36 d.P.R. n. 380/2001, ossia a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento sia della realizzazione del manufatto sia della presentazione della domanda. Quanto al comma 2 della disposizione, viene previsto che per il rilascio della sanatoria il richiedente deve provvedere anche al pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione. Se questo non è quantificabile la sanzione parte da un minimo di 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Versando tali somme, si estingue anche il reato penale. Nel caso in questione, l'importo dell'oblazione da corrispondere a cura del richiedente deve essere calcolato con riferimento alla sola porzione di opera effettivamente difforme dal titolo edilizio rilasciato.

La procedura istruttoria è quella prevista per il permesso di costruire, con una differenza importante, decorsi i 60 giorni non scatta il silenzio assenso, ma il silenzio rifiuto. Se la richiesta di accertamento viene approvata, l'interessato provvede poi a pagare l'oblazione pari al doppio del costo di costruzione, in alternativa la sanzione amministrativa sopra riportata. A seguito dell'accertamento di conformità bisogna obbligatoriamente presentare la variazione catastale a modifica della planimetria difforme.

Mentre al Piano Secondo, per la distribuzione interna la sanatoria è ottenibile ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380/2001 congiuntamente alla Legge Regionale n. 15/2000 con recupero del sottotetto e variazione della destinazione d'uso.

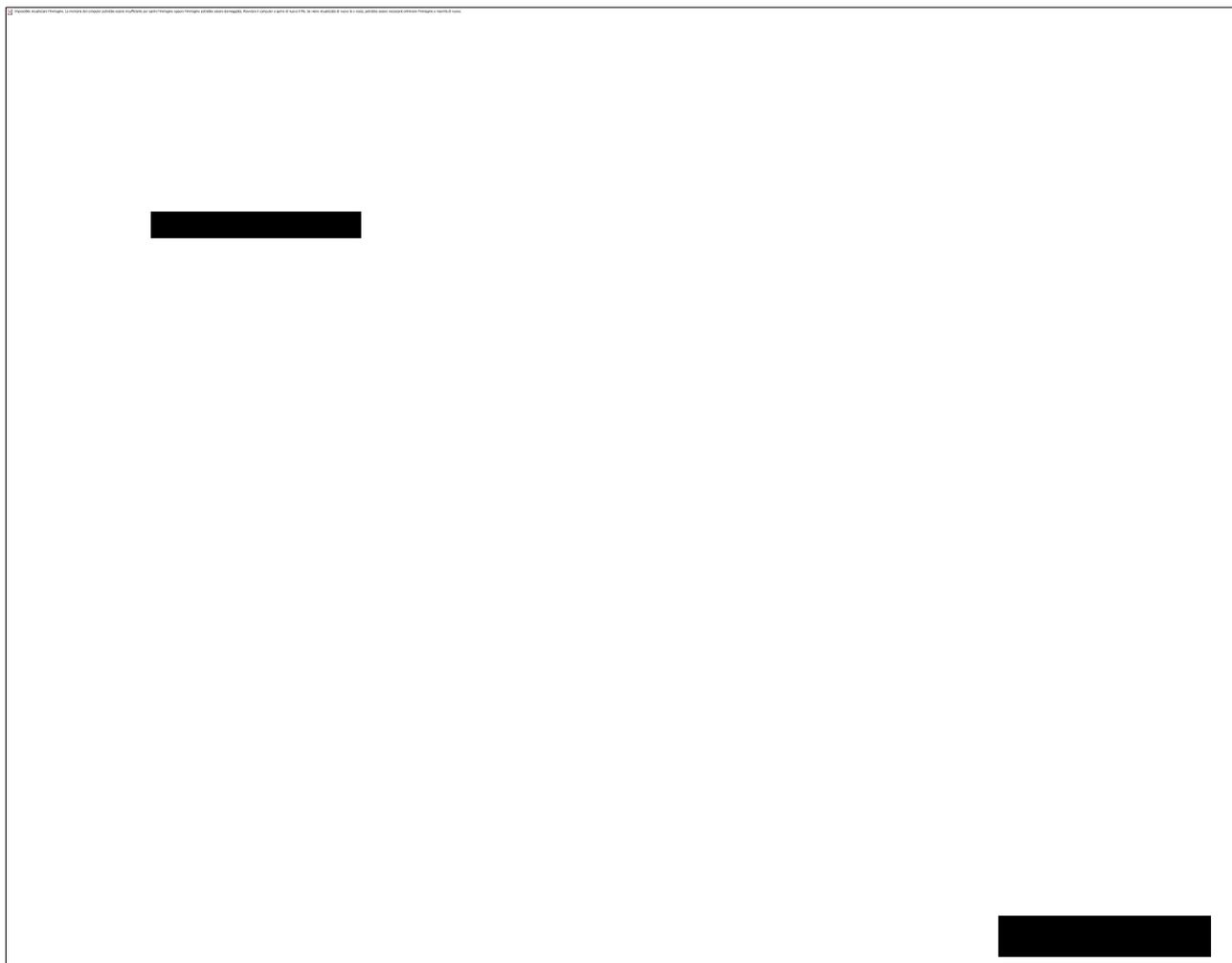
Tutte le unità sono prive di certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 e solo per i sub 2, 4 e 8 manca l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

I costi sono:

## **LOTTO 1**

### ***Foglio 16 p,lla 5192 sub 2 e sub 18***

- |   |            |
|---|------------|
| 1) Redazione di istanza in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi:         | € 1.200,00 |
| • elaborati grafici ante e post operam a timbro e firma di un tecnico abilitato |            |
| • relazione tecnica asseverate a timbro e firma di un tecnico abilitato         |            |
| • relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere  |            |
| • documentazione fotografica dello stato dei luoghi                             |            |
| 2) Sanzione doppio dell'oblazione   | € 6.776,41 |

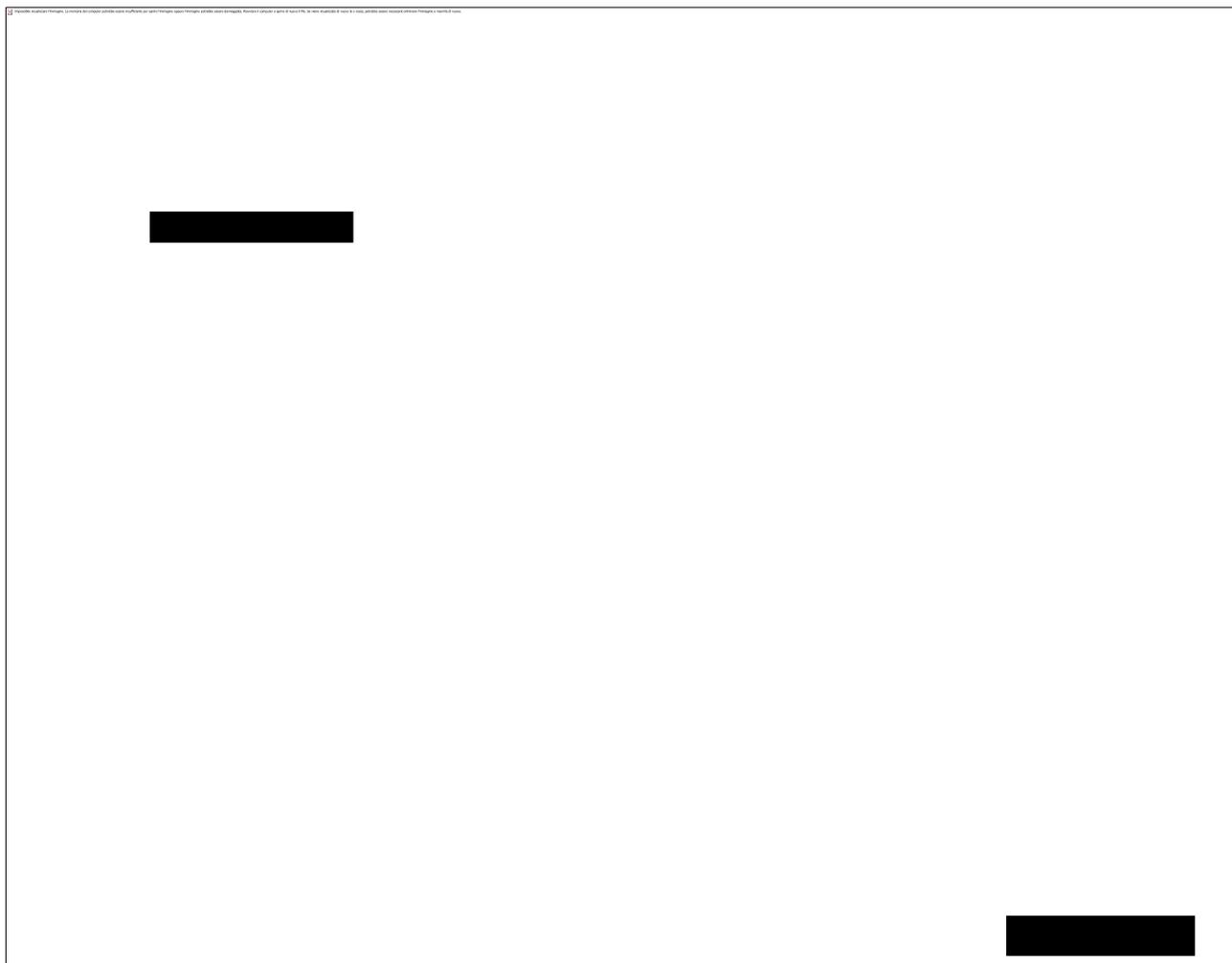


3) Proventi per Sanatoria ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ 51,65
4) Redazione SCA	€ 1.000,00
5) Allegati SCA	
• Certificazione impianti per sub 2 e sub 18	€ 800,00
• APE sub 2	€ 350,00
• Denuncia di accatastamento per il sub 2	€ 500,00
• Dichiarazione di idoneità statica ( <i>con eventuali prove strutturali e geologiche</i> )	€ 1.500,00
6) Proventi SCA ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ <u>51,65</u>
	<b>€ 12.229,71</b>

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2****Foglio 16 p,lla 5192 sub 4**

1) Redazione di istanza in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi:	€ 1.200,00
• elaborati grafici ante e post operam a timbro e firma di un tecnico abilitato	
• relazione tecnica asseverate a timbro e firma di un tecnico abilitato	
• relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere	
• documentazione fotografica dello stato dei luoghi	
2) Sanzione doppio dell'oblazione	€ 1.327,62



3) Proventi per Sanatoria ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ 51,65
4) Redazione SCA	€ 1.000,00
5) Allegati SCA	
• Certificazione impianti	€ 400,00
• APE	€ 350,00
• Denuncia di accatastamento	€ 500,00
• Dichiarazione di idoneità statica ( <i>con eventuali prove strutturali e geologiche</i> )	€ 1.500,00
6) Proventi SCA ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ <u>51,65</u>
	<b>€ 6.380,92</b>

\*\*\*\*\*

In riferimento alle difformità rappresentate al Piano Sottotetto, relative ad una diversa distribuzione interna, risultano sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi, mentre per variazione di cambio di destinazione d'uso è possibile applicare la L.R. n. 15 del 28/11/2000

### **LOTTO 3**

#### **Foglio 16 p,lla 5192 sub 8 e sub 15**

- |  |            |
|--|------------|
| 1) Redazione di istanza in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi con recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 15 del 28/11/2000: | € 1.500,00 |
|--|------------|

**Accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001**

- elaborati grafici ante e post operam a timbro e firma di un tecnico abilitato
- relazione tecnica asseverate a timbro e firma di un tecnico abilitato
- relazione tecnica asseverata che asseveri la “doppia conformità” delle opere
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi

**Recupero del sottotetto L.R. n. 15 del 28/11/2000**

- elaborati grafici ante e post operam a timbro e firma di un tecnico abilitato
- relazione tecnica asseverate a timbro e firma di un tecnico abilitato
- documentazione fotografica dello stato dei luoghi

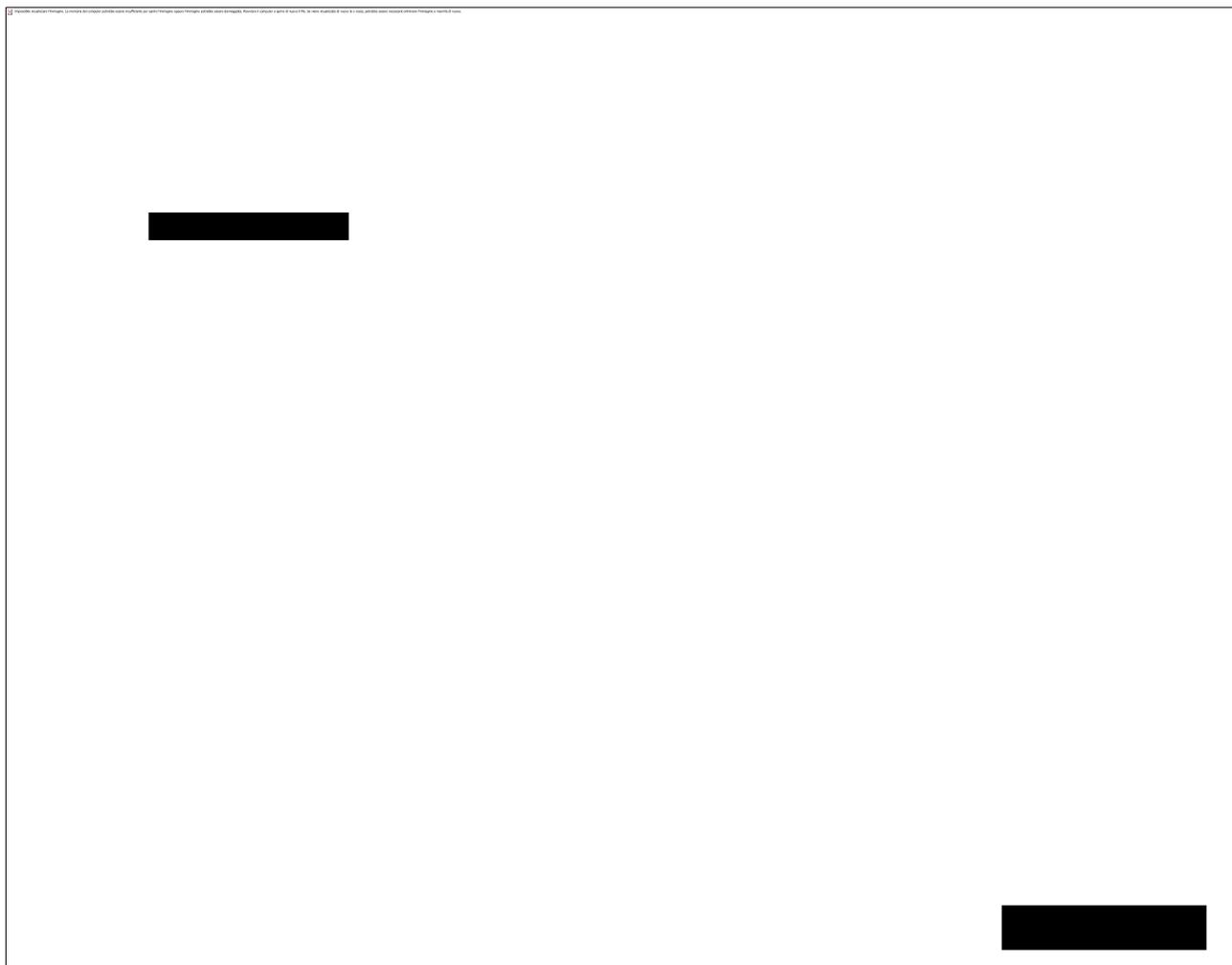
2) Oneri per il recupero L.R. n. 15 del 28/11/2000

€ 2.565,72



3) Sanzione doppio dell’oblazione

€4.031,63



4) Proventi per Sanatoria ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ 51,65
5) Redazione SCA	€ 1.000,00
6) Allegati SCA	
• Certificazione impianti per sub 8 e sub 15	€ 800,00
• APEper sub 8	€ 350,00
• Denuncia di accatastamento	€ 500,00
• Dichiarazione di idoneità statica ( <i>con eventuali prove strutturali e geologiche</i> )	€ 1.500,00
7) Proventi SCA ( <i>diritti di segreteria</i> )	€ 51,65
	<b>€ 12.350,65</b>

Il piano interrato individuato con il sub 15 non presenta difformità.

#### **QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

##### 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.

Si procede alla descrizione sintetica dei **3 LOTTI** per unità immobiliare come indicato dal G.E.

### Prospetto sintetico

<b>Diritti pignorati</b>	Per la quota intera del diritto di proprietà
<b>Diritti reali</b>	Quota pari a 1000/1000 (diritto di piena proprietà)
<b>LOTTO 1</b>	
<b>Unità immobiliare</b> <i>fg. 16 p. lla 5192 sub 2</i> <i>Piano Terra - Negozio</i>	Il locale commerciale di circa 175,00 mq di superficie utile calpestabile ed una altezza interna di 3,00 m, si trova in buono stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra. E' caratterizzato da una parete divisoria che divide l'ampia sala in due ambienti. Sul retro è presente un servizio igienico per il personale con disimpegno. Il lato prospiciente Via Centimolo, con affaccio sul porticato pertinenziale, anch'esso identificato catastalmente al sub 2, è interamente caratterizzato da una parete finestrata.  L'accesso avviene sia dalla strada comunale attraverso una corte comune identificata catastalmente con il sub 1, sia attraverso la p.lla 5159, vicolo privato perpendicolare la Via Centimolo, sulla quale la sig. ra OMISSIS ha concesso la servitù di passaggio anche carrabile.
<b>Confini</b>	Confina nell'insieme a nord, est e sud con il sub 1 mentre ad ovest sia con il sub 1 che con il sub 16.
<b>Unità immobiliare</b> <i>fg. 16 p.lla 5192 sub 18</i> <i>Piano interrato – Box</i>	Unità immobiliare adibita a garage, ubicata la piano interrato. Allo stato attuale, l'unità immobiliare di circa 69,90 mq, altezza interna di 2,40 m e forma irregolare, si presenta in buono stato di conservazione. L'unico accesso carrabile avviene attraverso una serranda in acciaio zincato posta su spazio di manovra condominiale, esso è raggiungibile sia attraverso la rampa garage posta su via Centimolo sia attraverso la scala condominiale (sub1).
<b>Confini</b>	Confina nell'insieme ad est con via Centimolo, a sud con il sub 1 ed il sub 12, e ad ovest con il sub 17.
<b>Prezzo Base</b>	Il valore stimato dell'immobile è pari a <b><u>Euro 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00)</u></b> ., a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente il bene, per la certificazione degli impianti e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

<b>LOTTO 2</b>	
<b>Unità immobiliare</b> <i>fg. 16 p. IIa 5192 sub 4</i> <i>Piano Terra - Ufficio</i>	L'unità immobiliare ad uso ufficio è ubicata al piano terra, ha una forma pressochè regolare di circa 48,00 mq e altezza interna 3,00 m. Allo stato attuale l'immobile è costituito da due ambienti separati da una parete in laterizio forato ed un disimpegno che immette nel bagno. Il bagno è costituito da water, bidet, lavabo e doccia. E' dotato di impianto elettrico, citofonico, riscaldamento e condizionamento. Lo stato di conservazione è buono.
<b>Confini</b>	Confina nell'insieme a nord, est ed ovest con il sub 1, e a sud con il sub 1 e il sub 16 ex sub 3.
<b>Prezzo Base</b>	Il valore stimato dell'immobile è pari a <b><u>Euro 21.700,00 (ventunomilasettecento/00)</u></b> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente il bene, per la certificazione degli impianti e per Attestato di Prestazione Energetica (APE).
<b>LOTTO 3</b>	
<b>Unità immobiliare</b> <i>fg. 16 p. IIa 5192 sub 8</i> <i>Piano Primo e Secondo</i>	Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano primo e secondo. Allo stato attuale il piano primo, di circa 53,00 mq, altezza interna 2,70 m e di forma regolare, si presenta costituito da un zona living con angolo cottura dotato di dispensa non assentita, un bagno, un balcone coperto ed una scala di collegamento al piano secondo.  Il piano secondo, sottotetto di pertinenza, di circa 73,00 mq, altezza media 2,40 m e forma regolare, ha una distribuzione interna costituita da un disimpegno che permette l'accesso alle 3 camere da letto, di cui una con cabina armadio, ed un bagno. Lo stato di conservazione risulta buono.  E' dotato di impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento e condizionamento.
<b>Confini</b>	Il Piano Primo confina a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1.  Il Piano secondo (sottotetto), confina nell'insieme a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1.
<b>Unità immobiliare</b> <i>fg. 16p.IIa 5192 sub 15</i> <i>Piano interrato – Box</i>	Allo stato attuale, l'unità immobiliare di circa 32,00 mq, altezza interna 2,40 m e forma regolare, si presenta in buono stato di conservazione. E' dotato di un doppio ingresso, sia carrabile, il cui accesso avviene attraverso la rampa garage posta sulla strada Comunale via Centimolo, sia pedonale attraverso la scala condominiale (sub1). E' sufficientemente illuminato per la presenza di un punto luce di adeguate dimensioni. E' dotato di impianto elettrico.

<b>Confini</b>	Confina a nord, est e sud con il sub 1, ad ovest con il sub 10.
<b>Prezzo Base</b>	Il valore stimato dell'immobile è pari a <b>Euro 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00)</b> , a tale importo è stato decurtato il costo che si dovrà sostenere per regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente il bene, per la certificazione degli impianti e per Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il sub 15 non presenta difformità urbanistiche e catastali è privo però di certificato impianti ai sensi del D.M. 37/08 il cui costo è stato decurtato dal valore stimato

## QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di 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'instestazione 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.

### Ricostruzione passaggi di proprietà - provenienza

La data di trascrizione del pignoramento in oggetto è del 17.01.2022 ai nn. 1408/1061, per questo motivo la sottoscritta è risalita, attraverso vari passaggi presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, alla data antecedente il ventennio. Come emerso dagli atti in possesso la consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, deriva da:

1. Atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 51061/16759 registrato a Teano il 3/08/2007, trascritto il 6/8/07 ai nn 48917/25054, con il quale la Sig.ra OMISSIS, nata il 12/05/2022 a Piedimonte Matese CF. OMISSIS, vende al Sig. OMISSIS, **la piena proprietà** del terreno distinto al foglio 16 particella 5162 originata dalla particella 5059 la quale a sua volta deriva dall'originaria p.lla 8.
2. Alla sig.ra OMISSIS il bene è pervenuto da Testamento olografo del 6/6/1988 pubblicato con verbale per Notaio OMISSIS di Roma il 14.03.1989 rep.29235 registrato a Roma il 3/4/1989 al n. 17206 serie 1b e successione di morte rep. 15/12682 ufficio registro di Roma trascritta il 12.09.1991 ai nn. 220262/19090 con accettazione tacita dell'eredità del Sig. OMISSIS trascritta il 6/8/2007 ai nn. 48916/25053;

La Sig.ra OMISSIS, con atto di assenso sottoscritto in data 16 dicembre 2006, concede al sig. OMISSIS di richiedere a nome, cura ed onere al Comune di Pietravairano il permesso di costruire per la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica: Corpo "A" "B" e "C", sulla particella 5059 ex p.lla 8, allegando allo stesso il contratto preliminare di vendita.

Il compendio immobiliare pignorato sito in Pietravairano alla Via Centimolo n. 3, risulta al NCEU così censito: Foglio 16 p.lla 5192

- **Sub 2:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Totale: 193 mq;
- **Sub 4:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale 54 mq;
- **Sub 8:** Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo n. 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq;
- **Sub 15:** Unità immobiliare interrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale 37 mq;
- **Sub 18:** Unità immobiliare Piano interrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, superficie Totale 77 mq.

**Non ricorrono le ipotesi particolari 3, 4, 5 e 6.**

## QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

### 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:

1. l'epoca di realizzazione dell'immobile;
2. gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);
3. 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.

Al fine di verificare la regolarità edilizia, la sottoscritta effettuava le dovute richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietravairano, nonché la richiesta di rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica con indicazione dei vincoli.

### **Legittimità' Urbanistica**

Il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato, in base al vigente P.R.G., ricade in zona omogea "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, con:

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq= 1,5
- indice copertura mq/mq=0,40
- altezza m 11,00
- distacco dai confine m 5,00.

Non è interessato da vincoli storico-artistici, ambientali e monumentali, non è gravato da censo, livello ed uso civico, non ricade su suolo demaniale non risultano agli atti decreti di occupazione e/o esproprio e provvedimenti per opere abusive.

### **Legittimità' Edilizia**

Dalle risultanze espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietravairano è emerso che i cespiti oggetto di pignoramento sono stati realizzati con Permesso a Costruire n. 4 del 8 gennaio 2007 e successiva variante n. 26 del 2 settembre 2008 a nome del sig. OMISSIS.

La richiesta di permesso a costruire è stata depositata il 19 dicembre 2006 prot. n. 6266, prima dell'avvenuto atto di compravendita tra la sig.ra OMISSIS ed il sig. OMISSIS sottoscritto il 30 luglio 2007.

Per questo motivo la richiesta di autorizzazione è stata integrata con l'atto di assenso del 16 dicembre 2006, con il quale la Sig.ra OMISSIS concede al sig. OMISSIS di richiedere a nome, cura ed onere al Comune di Pietravairano, il permesso di costruire per la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica: Corpo "A" "B" e "C", sulla particella 5059 ex p.lla 8, allegando allo stesso il contratto preliminare di vendita. Il compendio pignorato fa parte del Corpo "A"

L'autorizzazione concessa è priva di comunicazione di inizio lavori, di fine lavori e successiva segnalazione di agibilità.

Presenta delle difformità di seguito elencate:

#### **Piano terra sub 2 - negozio**

- divisione interna

#### **Piano terra sub 4 - ufficio**

- diversa distribuzione interna

**Piano Primo e Secondo sub 8** - appartamento:

- piano primo piccola difformità
- piano secondo (sottotetto) diversa distribuzione interna

**Piano Interrato sub 15** – Box 1

- privo di difformità

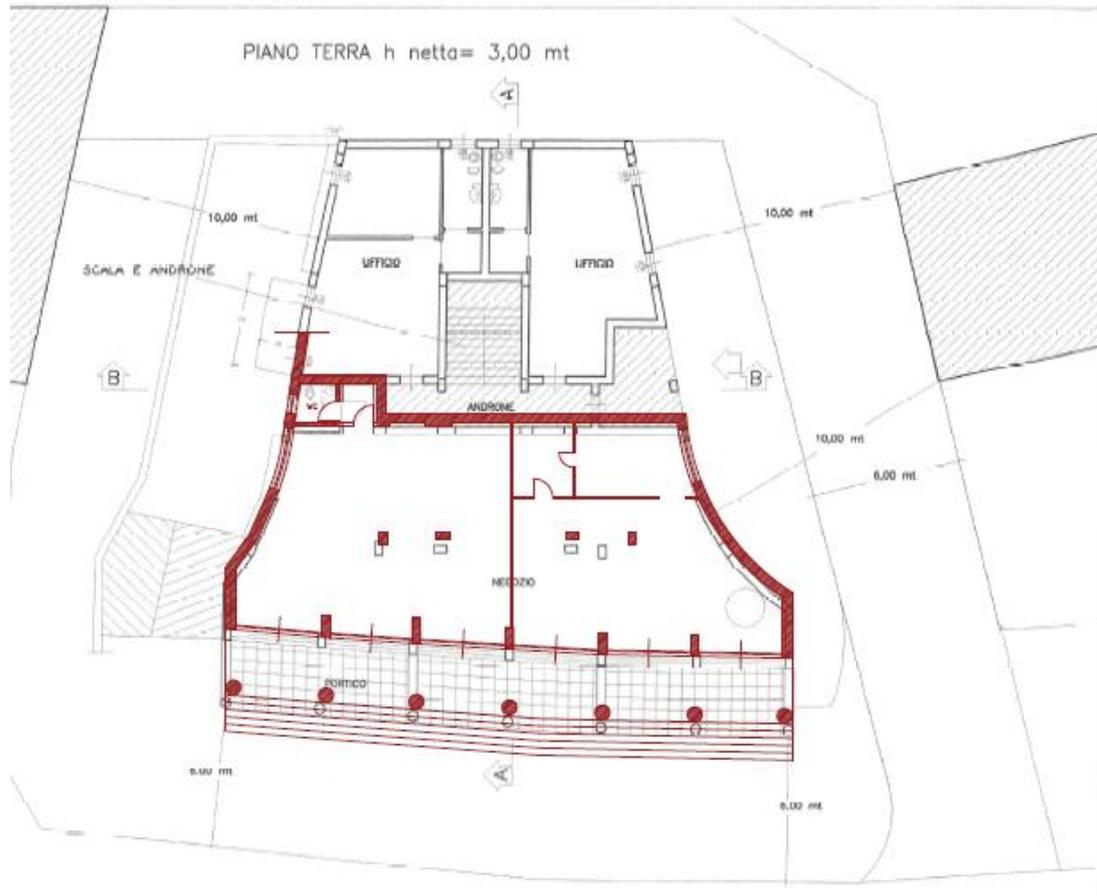
**Piano Interrato sub 18 ex sub 11**– Box 2

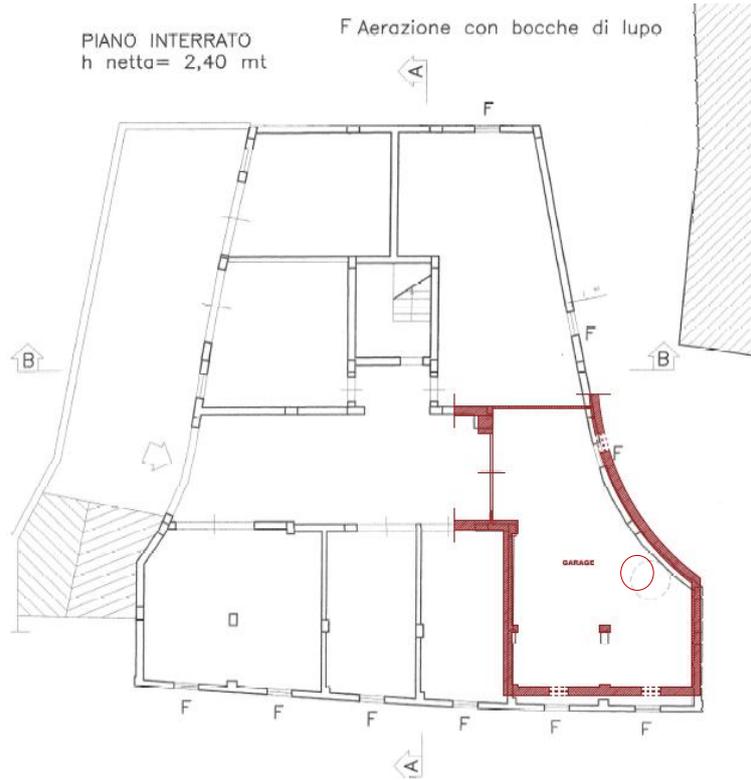
- frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 28 maggio 2012.

I cespiti si presentano in buone condizioni, i sub 2, 4 e 8 sono privi di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo è 350,00 €/cad e per l'intero compendio manca la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 la cui spesa è di 400,00 €/cad.

Viene di seguito riportata, per ciascun Lotto formato, la sovrapposizione della pianta legittimata con DIA n. 26 del 2 settembre 2008 e lo stato di rilievo.



**LOTTO 1****SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA VARIANTE N. 26/2008 e PLANIMETRIA RILEVATA**fig. 16 p. Ila 5192 sub **2** Piano Terra - Negozio*Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria di progetto*fig. 16 p.Ila 5192 sub **18** Piano interrato – Box

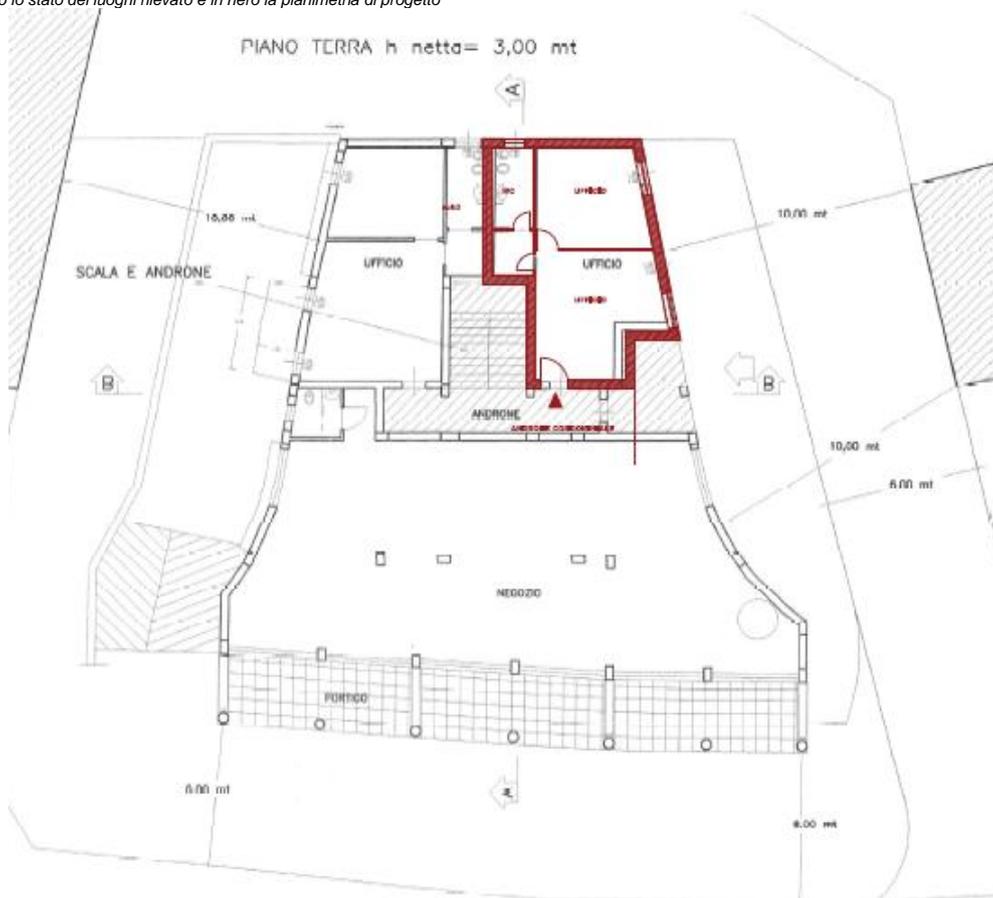


**LOTTO 2**

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMENTRIA VARIANTE N. 26/2008 e PLANIMETRIA RILEVATA**

fig. 16 p. Ila 5192 sub 4 Piano Terra - Ufficio

Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria di progetto



### LOTTO 3

#### SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA VARIANTE N. 26/2008 e PLANIMETRIA RILEVATA

fig. 16 p. Ila 5192 sub **8** Piano Primo e Secondo

Si evidenzia in rosso lo stato dei luoghi rilevato e in nero la planimetria di progetto

PIANO PRIMO h netta 2.70 mt

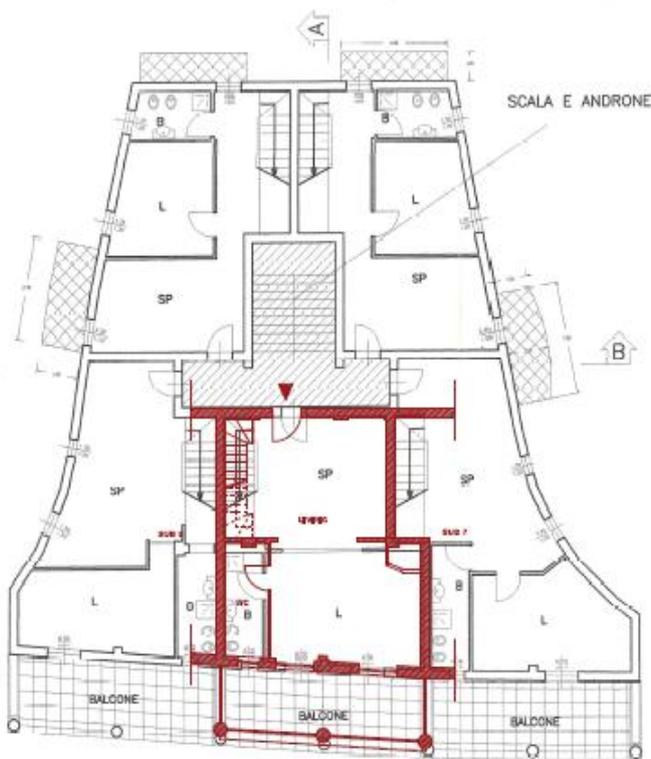
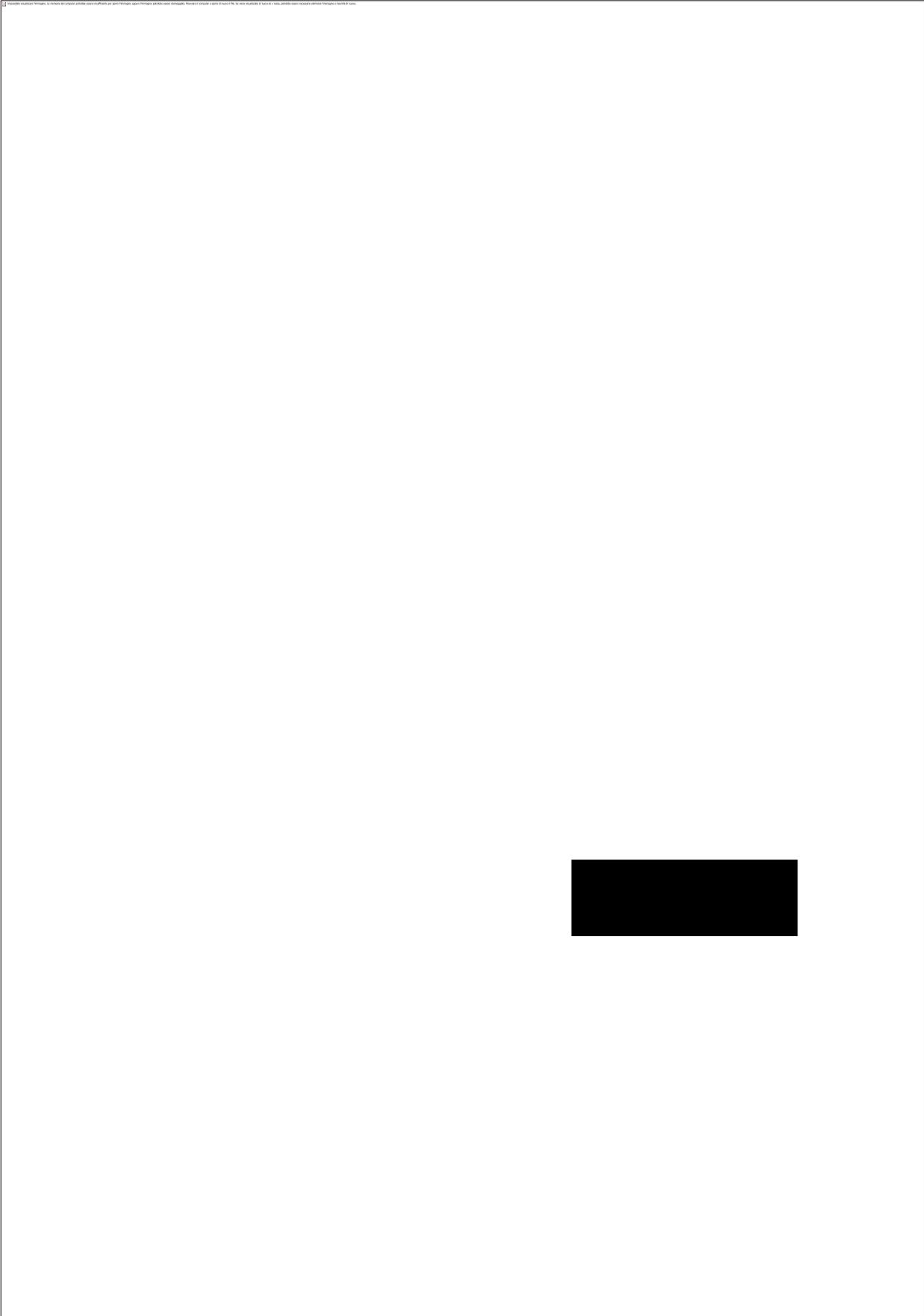


fig. 16 p.Ila 5192 sub **15** Piano interrato – Box



**CDU**



## QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

### 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.).

Dell'intero compendio pignorato, l'unica unità immobiliare occupata è parte del sub 2.

Il sig. OMISSIS ha concesso, alla Caritas del paese, l'occupazione temporanea in comodato d'uso gratuito, senza titolo, della porzione di sub sopraindicato come ristoro di beni per famiglie bisognose.

Assunte le opportune informazioni di mercato, circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di unità commerciali aventi caratteristiche similari al bene pignorato, il canone di locazione per la porzione di immobile occupata è pari a 270,00 € /mese.

## QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 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).

In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** si evidenzia che:

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

1. non pendono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
2. non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
3. non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, ambientali e monumentali, non è gravato da censo, livello ed uso civico, non ricade su suolo demaniale non risultano agli atti decreti di occupazione e/o esproprio e provvedimenti per opere abusive. In base al vigente P.R.G. del comune di Pietravairano, ricade in zona omogea "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO,
4. il compendio staggito fa parte di condominio non costituito;
5. non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato. Viene però concesso, dalla parte venditrice sig. ra OMISSISM, servitù di passaggio anche carrabile sulla p.lla 5159 (p.lla non oggetto di pignoramento) riportata al foglio 16 del Comune di Pietravairano alla partita special 1.

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

In merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita (SEZIONE B) a cura e spese della procedura, si evidenzia che è presente:

1. Da ispezioni ipotecarie relative al compendio oggetto della procedura risulta:

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2007 - Registro Particolare 25054 Registro Generale 48917  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51061/16759 del 30/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIETRAVAIRANO(CE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2007 - Registro Particolare 25055 Registro Generale 48918  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51061/16759 del 30/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in PIETRAVAIRANO(CE)  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2007 - Registro Particolare 16809 Registro Generale 51948  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51069/16765 del 28/08/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in PIETRAVAIRANO(CE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 265 del 16/01/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 6374 del 27/10/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  3. Annotazione n. 6375 del 27/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 6376 del 27/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  5. Annotazione n. 1358 del 24/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 3509 del 17/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA DI QUOTA FRAZIONATA)
  7. Annotazione n. 3510 del 17/06/2013 (FRAZIONAMENTO DI QUOTA FRAZIONATA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2010 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 16548  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107163/28 del 28/04/2010  
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99  
 e dal d.lgs. 193/01  
 Immobili siti in PIETRAVAIRANO(CE), SAN CIPRIANO D'AVERSA(CE)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 6615 del 17/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Ispezione ipotecaria**

Data 13/05/2023 Ora 18:41:26

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

Motivazione ctu n. T1 92207 del 13/05/2023  
 Inizio ispezione 13/05/2023 18:38:57  
 Richiedente SSTSMMN per conto di SSTSMMN73L64B860D  
 Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 5985  
 Registro particolare n. 837 Presentazione n. 149 del 22/02/2011

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	53955/10150
Data	26/01/2011	Codice fiscale	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]		
Sede	PIETRAMELARA (CE)		

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale	€ 90.375,05
Tasso interesse annuo	-
Tasso interesse semestrale	-
Interessi	€ 57.374,95
Spese	-
Totale	€ 147.750,00
Importi variabili	SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva	- Durata -
Termine dell'ipoteca	- Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	G630 - PIETRAVAIRANO (CE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	5192	Subalterno	8
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	3,0 vani		
Indirizzo	CENTIMOLO			N. civico	SNC
Piano	1-2				
Immobile n. 2					
Comune	G630 - PIETRAVAIRANO (CE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	5192	Subalterno	15



Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 13/05/2023 Ora 18:41:26

Pag. 2 - segue

### Ispezione telematica

Motivazione ctu n. T1 92207 del 13/05/2023  
Inizio ispezione 13/05/2023 18:38:57  
Richiedente SSTS MN per conto di SSTS MN73L64B060D Tassa versata € 3,60

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 5985  
Registro particolare n. 837 Presentazione n. 149 del 22/02/2011

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	32 metri quadri
Indirizzo	CENTIMOLO		N. civico SNC
Piano	S1		

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede JESI (AN)  
Codice fiscale 00070240421 Domicilio ipotecario eletto JESI  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso M [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PREMESSO CHE CON ATTO IN DATA 28 AGOSTO 2007, REPERTORIO 51069 A ROGITO DEL NOTAIO [REDACTED] DI PIETRAMELARA, REG. A TEANO IL 4.9.2007 AL N. 2377/IT, LA [REDACTED] CONCESSO A [REDACTED] UN FINANZIAMENTO FONDIARIO AI SENSI DEL D.LVO 1.9.1993 N. 385 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA IN SEGUITO PER BREVEVA' DENOMINATO "T.U.B."; CHE A GARANZIA DERIVANTE DAL PREDETTO ATTO DI MUTUO, FU ISCRITTA IPOTECA PER COMPLESSIVI EURO 975.000,00 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI CASERTA - SANTA MARIA CAPUA VETERE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA 5.9.2007 AI N.RI 51948/16809, CHE CON L'ATTO IN OGGETTO VIENE RISTRETTA L'IPOTECA SOPRA CITATA; CHE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CRISCUOLO ALBERTO DI PIETRAMELARA IN DATA 17 SETTEMBRE 2009, REPERTORIO 52811, RACCOLTA 18180, REG. A TEANO IL 6.10.2009 AL N. 3668/IT, INFRA ALTRO, FU PRESTATO ASSENSO AL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO IN N. 7 QUOTE ED IL CORRELATIVO FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA SU SINGOLE PORZIONI DELL'IMMOBILE IPOTECATO, FRAZIONAMENTO ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI CASERTA - SANTA MARIA CAPUA VETERE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IN DATA

**Ispezione telematica**

Motivazione ctu

n. T1 92207 del 13/05/2023

Inizio ispezione 13/05/2023 18:38:57

Richiedente SSTSMN per conto di  
SSTSMN73L64B860D

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 5985

Registro particolare n. 837

Presentazione n. 149 del 22/02/2011

27.10.2009 AI N.RI 45734/6376; CHE LA QUOTA N. 7 DERIVANTE DAL PREDETTO FRAZIONAMENTO E' STATA RIDOTTA ALL'IMPORTO DI EURO 90.375,05 A SEGUITO DEI RIMBORSI IN CONTO CAPITALE EFFETTUATI ALLA DATA DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE E GARANTITA DA IPOTECA DI EURO 147.750,00. CIO' PREMesso [REDACTED] NOSTITUZIONE DELL'IPOTECA ASSENTITA DI CANCELLAZIONE SOPRA CITATA A GARANZIA DEL RIMBORSO DA PARTE DEL FINANZIATO DELLA QUOTA N. 7 SOPRA CITATA, LE CUI RAGIONI DI RISPETTIVO CREDITO E DEBITO CONTINUANO COME GIA' DETTO A SUSSISTERE, HA CONCESSO ALLA BANCA, CHE HA ACCETTATO, ED HA ELETTO DOMICILIO, AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1, DEL CITATO T.U.B. PRESSO LA PROPRIA SEDE (JESI, VIA DON ANGELO BATTISTONI N. 4), IPOTECA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B CHE PRECEDE E CORRISPONDE ALLA SEGUENTE DESCRIZIONE: PORZIONI DEL FABBRICATO EDIFICATO DALLO STESSO [REDACTED] SITO IN PIETRAVAIRANO ALLA LOCALITA' "BORGO SANT'ANTONIO ABATE", VIA CENTIMOLO, E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO DI TRE VANI CATASTALI CONFINANTE CON VANO ASCENSORE, APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DI [REDACTED], AREA ESTERNA ED APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DI BONAFILIA MARIA, SALVO SE ALTRI E/O PIU' ESATTI CONFINI, RIPORTATO NEL C.F. DI PIETRAVAIRANO AL FOL. 16, P.LLA 5192 SUB 8, VIA CENTIMOLO N. SNC, P.1-2, CTG. A/2, CL. 2, VANI 3, R. C.EURO 178,18; ANNESSO GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO, CONFINANTE CON RAMPA DI ACCESSO, GARAGE DI PROPRIETA' DELLA STESSA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA, VANO ASCENSORE ED AREA DI MANOVRA, SALVO SE ALTRI E/O PIU' ESATTI CONFINI, RIPORTATO NEL C.F. DI PIETRAVAIRANO AL FOL. 16, P.LLA 5192 SUB 15, VIA CENTIMOLO N. SNC, P.51, CTG. C/6, CL. 2, MQ. 32, R.C.EURO 66,11. TALE IPOTECA E' STATA ISCRITTA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 147. 750,00, DI CUI EURO 90.375,05 PER CAPITALE E LA DIFFERENZA PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL TASSO ANNUO NOMINALE ATTUALMENTE IN VIGORE NELLA MISURA DEL 2,50% VARIABILE IN BASE AI PARAMETRI ED AGLI INDICI INDICATI NEL SUDDETTO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, PER EVENTUALI INTERESSI DI MORA, SPESE ED ESBORSI DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI CHE EXTRAGIUDIZIALI, CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3<sup>A</sup>, DEL GIA' CITATO T.U.B. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. GLI IMMOBILI VENGONO COSTITUITI IN IPOTECA CON TUTTE LE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E CON TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO ED ECCETTUATO. LE PARTI HANNO RICONFERMATO TUTTE LE PATTUZIONI E LE CLAUSOLE CONTENUTE NEL GIA' CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DA GARANTIRE CON LA NUOVA IPOTECA, LA QUALE RIMANE PERTANTO DISCIPLINATA DAL MEDESIMO CONTRATTO E CHE PERTANTO TROVASI INTERAMENTE PUBBLICATO A CORREDO DELLA SOPRA RICHIAMATA FORMALITA' IPOTECARIA. SI E' PRECISATO ALTRESI' CHE IN NESSUN MODO LA PRESENTE COSTITUZIONE DI IPOTECA COSTITUISCE NOVAZIONE DELLA PRECEDENTE OBBLIGAZIONE.

2. non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Risulta un pignoramento del 28/06/2011 Numero di repertorio 1559 con Nota di trascrizione Registro generale n. 38331 Registro particolare n. 26898 Presentazione n. 109 del 04/11/2011 relativa ai beni distinti al Catasto Terreni al foglio 16 p. lle 5160 – 5161 - 5163 – 5164 promosso da OMISSIS. contro OMISSIS Nato il 16/04/1950 a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE): **ESTINTO**

3. Risultano difformità sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

Per regolarizzare l'intero compendio, l'importo è il seguente:

- **LOTTO 1 € 12.229,71**
- **LOTTO 2 € 6.380,92**
- **LOTTO 3 € 12.350,65**

Ciascun totale è stato detratto al prezzo base d'asta di ogni lotto formato.

#### **QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PRIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

##### 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.

La consistenza immobiliare pignorata non ricade su suolo demaniale e non esistono diritti demaniali.

#### **QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

##### 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.

Sulla base delle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania e del Comune di Pietravairano, la sottoscritta ha constatato che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

La **sicura assenza di gravame di uso civico**, secondo quanto riportato sul Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 31 ottobre 1939, relativo al Comune di Pietravairano, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 16 particella 8, per questo motivo risulta libero da ogni limitazione, in particolare dal **gravame di uso civico (non esistente)**

## CERTIFICATO RILASCIATO DALLA REGIONE CAMPANIA UFFICIO USI CIVICI



*Giunta Regionale della Campania*  
 Direzione Generale per le  
 Politiche Agricole Alimentari e Forestali  
 U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima  
 (50.07.18)



All'arch.  
 Simona Sisti  
 Via Case Sparse, 27/B  
 81022 Casagiove (CE)

p.e.c.: [simona.sisti@archiworldpec.it](mailto:simona.sisti@archiworldpec.it)

**Oggetto:** Comune di Pietravairano (CE) – Richiesta comunicazione esistenza o meno di usi civici su un terreno distinto in catasto al Foglio 16, Particella 8.

In riscontro alla richiesta della S.V., inviata a mezzo p.e.c. in data 13/02/2023, di cui all'oggetto ed in qualità di C.T.U./Esperto stimatore nella procedura espropriativa/esecutiva immobiliare n. 2/2022 R.G.E del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni, al Prot. della Regione Campania 2023.0086908 del 17/02/2023, si comunica che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 31/10/1939, relativo al Comune di Pietravairano (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 16 per cui il terreno di che trattasi ossia Foglio 16, Particella 8 non risulta gravato da usi civici.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche telefonicamente, contattando la scrivente U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima (50.07.18).

IL DIRIGENTE



## **QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### 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:

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

Il sig. OMISSIS, in itinere al primo accesso, dichiarava che per il complesso residenziale di cui fa parte il compendio pignorato, non risulta costituito un condominio.

Vengono però ripartite tra i proprietari, le spese di manutenzione, pulizia ed illuminazione degli spazi comuni (scale, giardino, androne).

## **QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE**

### 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:

- a) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in );
- b) precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- c) 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 acquisti 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.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo della stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; pertanto si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

Il valore così ottenuto sarà comparato:

1. per i lotti con immobili a destinazione commerciale e ad uso ufficio
  - al valore di stima ricavato con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (Income Approach);
  - al valore derivante dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione (Borsino Immobiliare)
2. per il lotto con immobile a destinazione residenziale
  - ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
  - ai valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione (Borsino Immobiliare);

la media determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

### **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA**

Bisogna innanzitutto sottolineare che si definisce "Valore di Mercato" l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti. Inoltre, dobbiamo sottolineare che la valutazione in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare non è sufficiente ad identificare il valore di un immobile in quanto le quotazioni OMI esprimono un intervallo di valori, tra un minimo e un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari "ordinarie" e tipicizzate, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo. Nel caso degli immobili ad uso commerciale non risultano essere presenti dati OMI.

### **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo alternativo per calcolare scientificamente il valore di un immobile, ci è dato dalla stima per capitalizzazione dei redditi. La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Pertanto, la stima con il metodo per capitalizzazione con l'applicazione degli standard (Income Approach) rappresenta una valida e concreta alternativa al metodo del confronto di mercato, in quanto modello di stima in cui è possibile ricavare il saggio di capitalizzazione anche in assenza di immobili comparabili recentemente compravenduti nello specifico segmento di mercato. Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipate di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

### **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per quanto riguarda le **agenzie immobiliari**, una ricerca condotta in quelle presenti in rete (immobiliare.it, Idealista, homepal, comparabilitalia ecc.) porta ad un valore medio alla vendita pari a:

**LOTTO 1** - 1.057,00 €/mq

**Valore di mercato A.I. = 246,57 mq x 1057,00 €/mq = 260.624,49 €**

**LOTTO 2** - 590,00 €/mq

**Valore di mercato A.I. = 58,60 mq x 590,00 €/mq = 34.574,00 €**

**LOTTO 3** - 1.160,00 €/mq

**Valore di mercato A.I. = 119,47 mq x 1160,00 €/mq = 138.585,20 €**

Per quanto riguarda il **Borsino Immobiliare**, è stata effettuata richiesta di valutazione, individuando il preciso aggregato immobiliare, che ne rappresenta il segmento di mercato, e porta ad un valore medio alla vendita pari a:

**LOTTO 1** - 589,64 €/mq

**Valore di mercato B.I. = 246,57 mq x 589,64 €/mq = 145.387,53 €**

**LOTTO 2** – 552,68 €/mq

**Valore di mercato B.I. = 58,60 mq x 552,68 €/mq = 32.387,05 €**

Si procederà di seguito alla **stima per capitalizzazione dei redditi**:

**LOTTO 1**

Rlt reddito lordo totale: pari al canone mensile di affitto stimato di circa €/m 1.170,00.

Si considera un importo di locazione medio mensile pari ad €/m 1.170,00 pertanto il reddito annuo è pari al canone mensile € 1.170,00 x 12 mesi (rate anticipate) =€ 14.040,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I)*=$$

\*circa 35%

$$\text{sommano } Bf = Rlt \times 0,65 = € 14.040,00 \times 0,65 = € 9.126,00$$

In base ai calcolatori immobiliari 2023 del Borsino immobiliare il valore del saggio medio di capitalizzazione per gli immobili non residenziali oscilla fra il 6,5 / 7,5 % lordo

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

$$R = 6,5 \%$$

$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V0 = Bf / r = 9.126,00 / 6,5\% = € 64.800,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 140.400,00**

**LOTTO 2**

Rlt reddito lordo totale: pari al canone mensile di affitto stimato di circa €/m 270,00.

Si considera un importo di locazione medio mensile pari ad €/m 270,00 pertanto il reddito annuo è pari al canone mensile € 270,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 3.240,00

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da sfitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I)*=$$

\*circa 35%

$$\text{sommano } Bf = Rlt \times 0,65 = € 3.240,00 \times 0,65 = € 2.106,00$$

In base ai calcolatori immobiliari 2023 del Borsino immobiliare il valore del saggio medio di capitalizzazione per gli immobili non residenziali oscilla fra il 6,5 / 7,5 % lordo

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

$$R = 6,5 \%$$

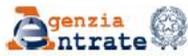
$$\text{Valore di capitalizzazione del reddito } V0 = Bf / r = 2.106,00 / 6,5\% = € 32.400,00$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 32.400,00**

**LOTTO 3**

Per quanto riguarda la quotazione del patrimonio edilizio ad indirizzo residenziale abbiamo:

Valori O.M.I. al mq                      min      € 550                                      max      €800,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAVAIRANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B3

Microzona: 0

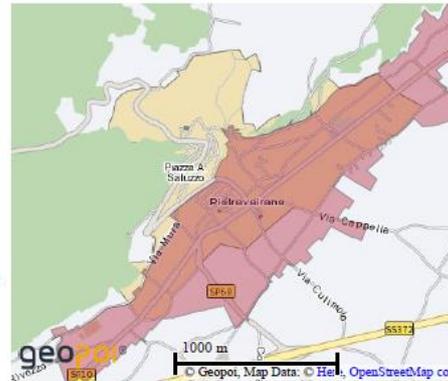
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	550	800	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,2	1,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



### Determinazione del Valore nominale

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove

- *Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.
- *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:
- $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$
- i valori di *k1* e *k2* sono dati dalle seguenti tabelle:

<u>Superficie</u>	<u>K1</u>	<u>Piano</u>	<u>K2</u>
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8
		piano attico	1

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

$$\text{Valore normale unitario} = 550 + (800 - 550) \times 0,425 = 656,25$$

$$\text{Valore di mercato OMI} = 119,47 \text{ mq} \times 656,25 \text{ €/mq} = 78.402,19 \text{ €}$$

### TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	Valore di mercato A.I	Valore di mercato Reddito di capitalizzazione	Valore di mercato OMI	Valore di mercato B.I.	Valore mediato [€]
1	260.624,49	€ 140.400,00	NON DISPONIBILI	145.387,53	<b>182.137,34</b>
2	34.574,00	€ 32.400,00	NON DISPONIBILI	32.387,05	<b>33.120,35</b>
3	138.585,20		78.402,19		<b>108.493,70</b>

Avendo calcolato il valore di mercato degli immobili nella loro totalità, attraverso la media tra i valori ricavati, andremo ad applicare dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi mediante l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nelle sottostanti tabelle.

#### PUNTI DI MERITO IMMOBILI RESIDENZIALI

<b>UBICAZIONE</b>	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO - FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	

Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	1,20
Disposto su due più livelli con ascensore	0,95
Piano di riferimento	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

**LOTTO 1**, viene valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	Da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>1,03</b>

### **PUNTI DI MERITO IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

Esistono infine dei coefficienti di merito specifici che vengono applicati agli immobili commerciali, non usati quindi per finalità abitative. In questo caso gli aspetti che determineranno la variazione del valore commerciale dell'immobile sono quelli collegati all'esercizio di un'attività produttiva o lavorativa.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

<b>Stato locativo di tutte le tipologie</b>		
con scadenza a 6 anni		-20%
con avviamento commerciale		-30%
<b>Uffici</b>		
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)		+10%
Posizioni intermedie		0
Posizioni secondarie		-5%
<b>Negozi</b>		
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio		+50%
Posizioni favorevoli al commercio		+20%
Posizioni ordinarie		0
Posizioni poco favorevoli al commercio		-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m		-20%

Applicando la decurtazione pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si avrà:

Immobile	Valore mediato [€]	Coefficiente correttivo	Valore [€]	Decurtazione 15%	Spese	Valore di mercato finale
<b>LOTTO 1</b>	182.137,34	0	<b>182.137,34</b>	<b>154.816,74</b>	<b>12.229,71</b>	<b>142.587,03</b>
<b>LOTTO 2</b>	33.120,35	0	<b>33.120,35</b>	<b>28.152,30</b>	<b>6.380,92</b>	<b>21.771,38</b>
<b>LOTTO 3</b>	108.493,70	1,03	<b>111.748,51</b>	<b>94.986,23</b>	<b>12.350,65</b>	<b>82.635,58</b>

**LOTTO 1**

Valore a base d'asta = € 142.587,03 approssimabile € 142.500,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 142.500,00 (centocinquantaduemilacinquecento/00)**

**LOTTO 2**

Valore a base d'asta = € 21.771,38 approssimabile € 21.700,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 21.700,00 (ventunomilasettecento/00)**

**LOTTO 3**

Valore a base d'asta = € 82.635,58 approssimabile € 82.600,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00)**

**QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

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

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

Nel caso in esame, l'esecutato risulta proprietario del compendio pignorato per una quota pari a 1000/1000 (diritto di piena proprietà).

**QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

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

La scrivente ha acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di origine, il certificato di residenza storico e l'atto di matrimonio del signor OMISSIS.

Il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS il 26 ottobre 1975 in Villa di Briano dall'estratto non risulta alcuna annotazione a margine. L'esecutato è proprietario del compendio staggito in quota 1000/1000 ai sensi dell'art. 178 del codice civile.

### CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Protocollo ANPR: 1158618549



**COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA**  
**Certificato storico di Residenza**

L'ufficiale di anagrafe  
A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

[REDACTED]

Risulta nato il 16/04/1950 in SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)  
Atto N. 133 parte 1 serie A - anno 1950 - Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)

(C.F. PRNGPPS0016H798W)

Risulta iscritto con i seguenti dati:  
Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) dal 07/10/2003.  
Indirizzo VIA DEI CIPRESSI N. 18 dal 07/10/2003.  
Data 16/01/2023

L'ufficiale di anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) [REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegata B) DPR 447/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegata B) DPR 642/1972

### ESTRATTO DI MATRIMONIO


**COMUNE DI SAN CIPRIANO D' AVERSA**  
 PROVINCIA DI CASERTA  
 SERVIZI DEMOGRAFICI

**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di SAN CIPRIANO D' AVERSA al N. 48 P. 2 S. B anno 1975 risulta che il giorno 26 del mese di Ottobre dell'anno 1975 alle ore 12:30 hanno contratto matrimonio in VILLA DI BRIANO (CE)

**PARENTE GIUSEPPE**  
 [REDACTED]

e  
**MANICA ERSILIA**  
 [REDACTED] ANO

NESSUNA ANNOTAZIONE

SAN CIPRIANO D' AVERSA, 16 gennaio 2023


 [REDACTED]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 18/3/2011

Via Roma, 107 - 81036 San Cipriano d' Aversa (CE) - tel. Anagrafe (081 8165319)  
 PEC: areademoigrafica.sancipriano@asmepec.it - e-mail: demografici@comune.sanciprianoaversa.ce.it

## RIEPILOGO

Circa le autorizzazioni disposte dal G. E. in favore dell'esperto stimatore, la scrivente rappresenta che:

- ha acquisito la necessaria documentazione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria C.V., presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietravairano (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Circa gli obblighi disposti dal G. E. a carico dell'esperto stimatore, lo scrivente rappresenta che:

- ha fornito risposta separata a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico;
- il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al controllo preliminare, è stato correttamente depositato entro 30 giorni dalla data di accettazione dell'incarico;
- ha redatto la relazione di stima su un unico fascicolo e si è disposta la formazione di 3 lotti;
- ha allegato alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, copia dell'atto di provenienza del bene;

- ha depositato telematicamente una copia della relazione che contiene una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato Word (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate, avendo cura di seguire le specifiche tecniche indicate nel file "Specifiche tecniche documenti digitali perizia" pubblicato nella sezione "modulistica" sul sito web del Tribunale o reperibili in cancelleria;
- ha allegato in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo posta elettronica certificate;
- ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- ha redatto in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi;
- ha richiesto altresì, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., al legale del creditore procedente di comunicare i seguenti dati: ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N° Prot. / Riferimenti pratica / Mutuo / Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento. L'esperto depositerà i dati forniti in distinta memoria allegata alla relazione peritale.

## RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

Pietravairano (CE) Via Centimolo n.c. 3

La consistenza immobiliare staggita è situata nel Comune di Pietravairano, località Borgo Sant'Antonio Abate, a breve distanza dalla SS Telesina, un piccolo centro agricolo dell'alto casertano a 42 km dal capoluogo di Provincia, con accesso diretto dalla strada pubblica via Centimolo al civico 3 attraverso una area comune (sub 1) e dal vicolo privato (p.Ila 5159).

Risulta ben collegata ai vari servizi, l'area circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente storico/residenziale, costituito da abitazioni isolate. Nelle immediate vicinanze, oltre ad attività commerciali di vario genere, si nota la presenza di diverse aree verdi e aree parcheggi. La parte più antica dell'abitato presenta caratteristiche storiche di particolare pregio artistico e monumentale, arroccata su un versante del Monte Caievola ed è sormontata dai ruderi del castello feudale.

Il compendio pignorato fa parte di un corpo di fabbrica realizzato con Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007 e successive variante DIA n. 26 del 2 settembre 2008, risulta leggermente decentrato rispetto al centro del paese. Si presenta di forma irregolare con destinazione d'uso mista. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero cemento e copertura a falde caratterizzata da abbaini psoti sul fronte est. Le quattro facciate di cui tre visibili dalla strada, sono semplicemente intonacate con tinteggiatura di colore chiaro senza alcun particolare decorazione, con finestre ed accessi di forma rettangolare, in legno.

I balconi, aggettanti, risultano tutti coperti.

Esso è costituito da n. 5 unità immobiliari intestate al sig. OMISSIS così pervenute:

- Atto di compravendita del 30.07.2007 rep. 51061/16759, il sig. OMISSIS acquista dalla Sig.ra OMISSIS, quale bene di impresa ai sensi dell'art. 178 del c.c. (comunione de residuo), la piena proprietà del terreno non agricolo, distinto al foglio 16 particella 5162 originata dalla particella 5059 la quale a sua volta deriva dall'originaria p.lla 8. Per accedere lateralmente al fondo, viene concessa servitù di passaggio anche carrabile sulla p.lla 5159 riportata al foglio 16 alla partita special 1. La parte venditrice in possesso del contratto preliminare di vendita, con atto di assenso sottoscritto in data 16 dicembre 2006, autorizza il sig. OMISSIS a richiedere a proprio nome, cura ed onere, al Comune di Pietravairano, il permesso di costruire per la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica: Corpo "A" "B" e "C", sulla particella 5059 ex p.lla 8.

La consistenza immobiliare pignorata appartiene al corpo "A"

Al termine dell'edificazione e senza alcuna chiusura dei lavori e conseguente richiesta di agibilità, il compendio viene censito al NCEU al foglio 16, particella 5192 ai seguenti subalterni:

1. **Sub 2:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n. 3, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 188 mq, Rendita: Euro 2.058,39, superficie Totale: 193 mq;
2. **Sub 4:** Unità immobiliare Piano Terra alla via Centimolo n.3, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita: Euro 340,86, superficie Totale: 54 mq;
3. **Sub 8:** Unità immobiliare Piano 1-2 alla via Centimolo n.3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita: Euro 178,18, superficie Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq;
4. **Sub 15:** Unità immobiliare Seminterrato alla via Centimolo n.3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita: Euro 66,11, superficie Totale: 37 mq;
5. **Sub 18:** Unità immobiliare Piano Seminterrato alla via Centimolo n. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 71 mq, Rendita: Euro 124,67, superficie Totale: 77 mq.

Al fine di renderlo più appetibile sul mercato per la vendita, la scelta è stata di procedere mediante la formazione di n. **3 LOTTI**, così descritti:

#### **NCEU Foglio 16 Particella 5192**

<b>LOTTO 1</b>
- <b>Subalterno 2 - Piano T</b>
- <b>Subalterno 18 - Piano S1</b>
<b>LOTTO 2</b>
- <b>Subalterno 4 - Piano T</b>
<b>LOTTO 3</b>
- <b>Subalterno 8 - Piano 1-2</b>
- <b>Subalterno 15 - Piano S1</b>

#### **LOTTO 1**

##### **Foglio 16 Particella 5192**

Piano terra – negozio - **Subalterno 2**

Unità immobiliare adibita a negozio con porticato di pertinenza, ubicata al piano terra con una pianta irregolare e una superficie totale di circa 173,00 mq, altezza interna pari a 3,00 m. Allo stato

attuale si presenta diviso in due ambienti, uno dei quali è ulteriormente diviso con pareti in cartongesso, risulta occupato temporaneamente dalla Caritas del paese, in comodato d'uso gratuito. La parete prospiciente il porticato pertinenziale, è interamente vetrata con interposti pilastri portanti. L'accesso avviene sia dalla strada pubblica attraverso una iponente scala di ingresso posta su area comune (sub 1), sia dal vicolo privato (p.lla 5159) adiacente area comune (sub 1). L'unità commerciale è caratterizzata da un unico bagno con disimpegno, dotato di water e lavabo. Lo stato di conservazione e manutenzione posseduto è buono, necessita di lavorazioni di modesta entità. Confina nell'insieme a nord, est e sud con il sub 1 mentre ad ovest sia con il sub 1 che con il sub 16.

Presenta delle difformità urbanistiche e catastali, sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed è privo del certificato ai sensi del D.M. 37/08 e dell'attestato APE.

#### Piano interrato – box - **Subalterno 18**

Unità immobiliare adibita a garage, ubicata al piano interrato di circa 70,00 mq di superficie totale, altezza interna 2,40 mt e forma irregolare. Allo stato attuale, si presenta in buono stato di conservazione, interamente intonacato e tinteggiato con colori chiari, dotato di due aperture di aerazione (bocca di lupo) ricavate su una delle pareti del locale, per prendere aria e luce dall'intercapedine protetta da grate a livello del piano stradale. L'unico accesso carrabile avviene attraverso una serranda in acciaio zincato posta su spazio di manovra condominiale, esso è raggiungibile sia attraverso la rampa garage posta su via Centimolo sia attraverso la scala condominiale, entrambi censiti con il sub1. E' dotato di botola di collegamento all'unità commerciale sub 2, attualmente chiusa e riportata sui grafici assentiti (DIA n. 26/08).

Il box è ben accessibile dallo spazio comune che ha una dimensione sufficiente per svolgere agevolmente la manovra. Confina nell'insieme ad est con via Centimolo, a sud con il sub 1 ed il sub 12, e ad ovest con il sub 17.

Presenta irregolarità urbanistica sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è privo del certificato ai sensi del D.M. 37/08.

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 142.500,00 (centocinquantaduemilacinquecento/00)**

## **LOTTO 2**

### **Foglio 16 Particella 5192**

#### Piano terra – ufficio – **Subalterno 4**

Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano terra di forma pressochè regolare e superficie totale di circa 48,00 mq con altezza interna 3,00 mt. Allo stato attuale è caratterizzata da due ambienti ad uso ufficio e un disimpegno che immette nel bagno con water, bidet, lavabo e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, citofonico, riscaldamento e condizionamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro, gli infissi in legno. Sia la pavimentazione che il rivestimento è in gres porcellanato. Si presenta in buono stato di conservazione. Confina nell'insieme a nord, est ed ovest con il sub 1, e a sud con il sub 1 e il sub 16 ex sub 3. Presenta delle difformità urbanistiche e catastali, sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed è privo del certificato ai sensi del D.M. 37/08 e dell'attestato APE.

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 21.700,00 (ventunomilasettecento/00)**

## **LOTTO 3**

### **Foglio 16 Particella 5192**

#### **Piano Primo e Secondo (sottotetto) – appartamento – Subalterno 8**

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano primo e secondo. Allo stato attuale il piano primo, la cui superficie totale è di circa 53,00 mq, altezza interna pari a 2,70 m e forma regolare, si presenta costituito da un zona living, un bagno, un balcone coperto ed una scala di collegamento al piano secondo. Confina a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1.

Il piano secondo, sottotetto di pertinenza, di circa 73,00 mq, altezza media interna pari a 2,40 m e forma regolare, ha una distribuzione interna costituita da un disimpegno che permette l'accesso alle 3 camere da letto, di cui una con cabina armadio, ed un bagno. Sono presenti in copertura, due lucernari non legittimati. Confina nell'insieme a nord con il sub 7, ad est con via Centimolo, a sud con il sub 9 e ad ovest con il sub 1.

Lo stato di conservazione risulta buono. E' dotata di impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento e condizionamento.

Presenta delle difformità urbanistiche e catastali, sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ed è privo del certificato ai sensi del D.M. 37/08 e dell'attestato APE.

#### **Piano interrato – Box – Subalterno 15**

Unità immobiliare di circa 32,00 mq, altezza interna 2,40 m e forma regolare. Allo stato attuale, si presenta in buono stato di conservazione, dotato di un doppio ingresso, sia carrabile posto sulla rampa garage perpendicolare la strada Comunale via Centimolo, sia pedonale attraverso la scala condominiale entrambe sub1. E' sufficientemente illuminato per la presenza di un punto luce di adeguate dimensioni. E' dotato di impianto elettrico. Non presenta difformità urbanistiche e catastali è privo però del certificate relative agli impianti ai sensi del D.M 37/08.

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/)**

**DATI PER LA FATTURAZIONE**

Intestazione fattura

Creditore precedente: OMISSIS

Sede: Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV)

Codice Fiscale/ P. Iva: OMISSIS

codice SDI - OMISSIS

**ALLEGATI**

**Allegato 1 – REPERTORIO FOTOGRAFICO**

**LOTTO 1**

**LOTTO 2**

**LOTTO 3**

**Allegato 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE**

**Allegato 3 - GRAFICI**

1. Stralcio di mappa Catastale
2. Planimetria Catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007
5. DIA n. 26 del 2 settembre 2008
6. Stato di rilievo con difformità
7. Sovrapposizione Permesso a Costruire n. 4 dell'8 gennaio 2007 con stato di rilievo
8. Sovrapposizione DIA n. 26 del 2 settembre 2008 con stato di rilievo
9. Sovrapposizione Planimetria catastale con stato di rilievo

**Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

1. Visura attuale per immobile – Comune di Pietravairano N.C.E.U. FOGLIO 16 P.LLA 5192
2. Visura storica per immobile –Comune di Pietravairano N.C.E.U. FOGLIO 16 P.LLA 5192

**Allegato 5 - PROVENIENZA**

1. Testamenti olografo
2. Successione
3. Tacita accettazione
4. Atto di compravendita

**Allegato 6 – LEGITTIMITA' URBANISTICA**

1. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UU.TT. di Pietravairano (CE)
2. Riscontro ufficio Urbanistica

**Allegato 7 – ANAGRAFE E STATO CIVILE**

1. Certificato di residenza storico
2. Stato Civile esecutato

**Allegato 8 – REGIONE CAMPANIA USI CIVICI**

1. Certificato USI CIVICI

**Allegato 9– VERBALI DI ACCESSO**

1. Verbale di accesso dell'11/02/2023

## **CONCLUSIONI**

La scrivente arch. Simona SISTI, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessario.

15 maggio 2023

L'Esperto Stimatore

Firma digitale arch Simona SISTI