

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 146/2015

Promossa da:

... OMISSIS ...

c/

... OMISSIS ...

Udienza del 25/09/2018

RELAZIONE TECNICA

Aversa, 9 luglio 2018



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo ... OMISSIS ... III Sezione Civile Espropriazioni del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **01/11/2017**, la S.V.I., nominava il sottoscritto ... OMISSIS ..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **146/2015**, promossa da ... OMISSIS ...

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'avv. ... OMISSIS ..., quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **03/11/2017**.

Il giorno **03/11/2017**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 11/11/2017, l'avv. ... OMISSIS ..., a mezzo raccomandata A/R, comunicava ai debitori la data del primo accesso, fissato per il giorno **16/11/2017** alle ore 11:00, presso gli immobili oggetto della presente procedura.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed al proprio collaboratore tecnico Ing. ... OMISSIS ..., si recava sui luoghi; risultava, tuttavia, impossibile ispezionare i beni, stante l'assenza degli esecutati (cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). In tale occasione è stato possibile effettuare unicamente un rilievo fotografico delle aree esterne degli immobili ubicati nel Comune di San Cipriano D'Aversa ed è stato rilevato che il numero civico riportato sulla targhetta identificativa in adiacenza al portone di accesso degli immobili riporta il numero 65, in luogo del numero 51 indicato sia in atti (vedasi atto di precetto, atto di pignoramento, etc.) che nei documenti catastali.



Immobile oggetto di pignoramento (San Cipriano D'Aversa)



Targhetta identificativa del numero civico



Al riguardo, lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano D'Aversa in data 29/12/2017 (Cfr. All. 11 – *Documentazione area tecnica Comune di San Cipriano D'Aversa*). In riscontro alla suddetta richiesta, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Cipriano D'Aversa ha certificato che, a seguito del censimento dell'anno 2001, il civico n. 51 è stato sostituito dal civico n. 65.

In seguito, come concordato telefonicamente con gli esecutati, il giorno **27/11/2017** il sottoscritto si è recato nuovamente presso gli immobili pignorati alle ore 12:30, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ing. ... OMISSIS ... All'accesso erano presenti, altresì, gli esecutati sig. ... OMISSIS ..., ai quali il sottoscritto consegnava un foglio informativo al fine di renderli edotti in merito alla procedura; l'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere ai debitori esecutati per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*). In occasione del secondo accesso è stato possibile ispezionare tutti gli immobili oggetto di procedura. In particolare:

- l'abitazione ubicata nel Comune di San Cipriano D'Aversa identificata all'N.C.E.U. al Fg. 5 P.IIIa 316 sub. 3, che consta di un piano rialzato, rappresentato nella planimetria catastale preventivamente acquisita dallo scrivente sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, e di un piano seminterrato non riportato nella suddetta planimetria catastale. In occasione dell'accesso, gli esecutati dichiaravano di abitare tale immobile insieme al figlio maggiorenne sig. ... OMISSIS ...;
- il terreno ubicato nel Comune di San Cipriano D'Aversa identificato all'N.C.T. al Fg. 5 P.IIIa 841, che risultava confinante con l'immobile di cui al punto precedente;
- il terreno ubicato nel Comune di Villa Literno indentificato all'N.C.T. al Fg. 46 P.IIIa 241, per il quale sussistono alcune difformità catastali, meglio chiarite in risposta ai quesiti della presente relazione tecnica e di seguito riportate sinteticamente.

Come indicato nel modulo di controllo depositato in data 04/12/2017 di cui all'immobile sito in Villa Literno insistente sulla particella 241 del foglio 46, sussistono alcune incongruenze per quanto concerne i dati catastali: in particolare, estraendo la visura catastale della particella n. 241, la stessa risulta ancora esistente ancorché in mappa risulti frazionata nelle particelle 5083, 5084 e 5085 (circostanza rilevata a seguito di acquisizione di atti, da parte dello scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta).

Con provvedimento del **08/12/2017** la S.V.I. richiedeva allo scrivente di effettuare i necessari approfondimenti in ordine alla suddetta problematica inerente la particella n. 241. Per questo motivo, in data 15/12/2017 l'Esperto chiedeva chiarimenti alla Società ANAS S.p.A. circa il frazionamento della particella 241 del foglio 46, avvenuto presumibilmente per consentire il passaggio della Strada Statale 7 quater, come rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi.



In riscontro a quanto richiesto dalla S.V.I., in data **15/02/2018** l'Esperto depositava specifica nota informativa nella quale:

- si illustravano le ricerche effettuate nonché i contenuti della comunicazione dell'ANAS, del 13 febbraio 2018, con la quale la suddetta Società, a seguito di specifica richiesta dell'Esperto, comunicava che una porzione della particella n. 241 (oggi in mappa n. 5084) era stata oggetto di cessione bonaria da parte degli esecutati in favore dell'impresa ... OMISSIS ... per conto del C.I.P.E. (Commissario Straordinario di Governo) e che oggi la stessa risulta in gestione ad ANAS;
- si evidenziava che era necessario rendere coerenti le informazioni di cui alla visura e quelle riportate in mappa in ordine alla particella n. 241 del foglio 46.

Preso atto delle criticità rilevate dallo scrivente, il G.E. fissava udienza per il **03/04/2018**, durante la quale, tra l'altro, disponeva che il creditore procedente, entro 60 giorni decorrenti dal 18/04/2018 (17/06/2018) effettuasse:

- un pignoramento in rettifica sulle particelle nn. 5083 e 5085 del foglio 46 del Comune di Villa Literno (attualmente riportate in mappa) in luogo dell'originaria particella n. 241 (presente unicamente in visura ma frazionata in mappa);
- la relativa trascrizione ed integrazione della certificazione ipocatastale o della relazione notarile.

Considerato che si rendeva necessario attendere il riscontro da parte degli Enti contattati, nonché il deposito della suddetta documentazione integrativa ex art. 567 c.p.c. da parte del creditore procedente, al fine di poter ultimare l'elaborato peritale, in data **21/04/2018**, lo scrivente depositava istanza di proroga, affinché venisse differito il termine di consegna di giorni 20 a far data dal deposito della documentazione richiesta. Con provvedimento del **24/04/2018**, rilevato che la richiesta fosse sorretta da giusti motivi, la S.V.I. concedeva la proroga e differiva l'udienza al giorno **25/09/2018**.

In data **27/04/2018**, l'avv. ... OMISSIS ..., in qualità di legale rappresentante del creditore procedente, depositava agli atti specifica memoria integrativa, con la quale evidenziava che *“le problematiche sollevate dall'ing. ... OMISSIS ..., (in particolar modo in relazione alla necessità che l'Agenzia delle Entrate “apporti le modifiche ai documenti catastali relativi alla particella n. 241 del foglio 46 affinché il Creditore Procedente possa eseguire quanto disposto dalla S.V.I.) rischiano di rendere velleitarie le attività dello scrivente creditore nell'espletamento delle attività di notifica di atto di pignoramento in rettifica e della conseguente trascrizione dello stesso”* e chiedeva la sospensione del termine fissato per il creditore procedente per la predisposizione delle attività integrative sopra descritte, sino al deposito della relazione finale dell'esperto stimatore, *“al fine di verificare l'effettiva portata dei chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate ed ai fini della corretta identificazione delle particelle per le*



quali agire in rettifica". Tale richiesta veniva accolta dal G.E. con provvedimento del **03/05/2018**.

Per le motivazioni sopra esposte,

- sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito;
- ferme restando le criticità evidenziate in ordine all'immobile pignorato ubicato nel Comune di Villa Literno, che, allo stato, non è stato possibile superare;
- considerato che a tutt'oggi non si è avuto alcun ulteriore riscontro da parte della Società ANAS S.p.A. in ordine alla cessione della porzione di terreno identificata in mappa con la particella n. 5084;

il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

In ragione delle caratteristiche e della dislocazione territoriale del compendio pignorato, si precisa che nella presente relazione sono stati individuati n. 4 lotti di vendita, uno composto dai due immobili ubicati nel comune di San Cipriano D'Aversa, gli altri tre composti dalle tre zone di terreno ubicate nel Comune di Villa Literno (che si è preferito considerare separatamente al fine di facilitare le future valutazioni del Magistrato e del creditore precedente), così denominati:

- Lotto A:** N.C.E.U. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.IIa 316 Sub. 3
N.C.T. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.IIa 841
- Lotto B:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5083 (ex P.IIa 241);
- Lotto C:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5084 (ex P.IIa 241);
- Lotto D:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5085 (ex P.IIa 241).

Per ognuno dei quesiti, pertanto, lo scrivente ha provveduto a fornire separatamente una risposta relativa ad ognuno dei lotti individuati, ad eccezione dei casi in cui la risposta è comune a tutti i lotti.

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come riportato nei moduli di controllo depositati dallo scrivente in data 04/12/2017, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è costituita dalla **certificazione notarile** del **Dott. ... OMISSIS ...**, Notaio in Salerno, redatta in data 27/07/2015 e dalla **successiva integrazione** del 12/10/2017 (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*), contenenti: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali e le intestazioni nei registri immobiliari degli immobili pignorati, la Conservatoria dei RR. II. (Agenzia del Territorio –



Servizio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere) consultata, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

In aggiunta a quanto riportato nei sopra richiamati moduli di controllo, si rappresenta che in data **31/05/2018** la ... OMISSIS ... per tramite della procuratrice ... OMISSIS ... ha depositato agli atti della presente procedura un **ricorso per intervento ex artt. 499 c.p.c. e 564 c.p.c. in forza di contratto di mutuo fondiario** per Notaio dott.ssa ... OMISSIS ... rep. n. 25403 racc. n. 9153, per il quale i sig.ri ... OMISSIS ..., quali parte mutuaria, compivano grave inadempimento. L'importo complessivo indicato nel suddetto ricorso è pari a € **91.857,79** oltre interessi sino al soddisfo, nonché alle spese successive occorrente ed alle competenze di procedura. Al documento depositato agli atti è, tra l'altro, allegata specifica nota di iscrizione ipotecaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile ubicato in San Cipriano d'Aversa in via Aldo Moro n. 51 e censito all'N.C.E.U. al Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3.

Lotto A

Per quanto concerne il terreno identificato all'N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 841, la certificazione notarile depositata agli atti dal creditore precedente risulta completa. Difatti, la stessa risale sino all'atto di donazione del **08/07/1987** rep. n. 71142/12804 del Notaio Dott. ... OMISSIS ..., trascritto in data 15/07/1987 ai nn. 14712/12301, che risulta, quindi antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **31/03/2015**. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'Archivio di Santa Maria Capua Vetere, il suddetto atto notarile, con il quale il sig. ... OMISSIS ... dona al figlio ... OMISSIS ... (esecutato), la piena proprietà della zonetta di terreno distinta all'N.C.T. al Fg. 5 P.lla 841 (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata all'N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3, corrispondente al terreno distinto all'N.C.T. al Fg. 5 P.lla 317, la certificazione notarile depositata agli atti indica quale titolo ultraventennale l'atto di compravendita del **12/11/1969** rep. n. 46003/3247 del Notaio Dott. ... OMISSIS ..., trascritto in data 03/12/1969 ai nn. 39049/34920. In particolare, la certificazione indica che con il suddetto atto è pervenuta al sig. ... OMISSIS ... (padre dell'esecutato sig. ... OMISSIS ...), *“la proprietà del suolo sul quale ha realizzato il fabbricato in oggetto”*. Tale circostanza è stata, peraltro, riportata dallo scrivente nei moduli di controllo depositati in data 04/12/2017. Tuttavia, corre d'obbligo evidenziare che durante lo svolgimento delle attività peritali, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, il sopra citato atto del 1969, verificando che la compravendita non ha ad oggetto il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato



(oggi catastalmente identificato all'N.C.T. al Fg. 5 P.IIa 317), come erroneamente riportato nella certificazione notarile, bensì il terreno distinto all'N.C.T. al Fg. 5 P.IIa 841 (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Difatti, l'atto di compravendita riporta che al sig. ... OMISSIS ... perviene una zonetta di terreno di mq 145, superficie corrispondente a quella della particella n. 841; al riguardo, si evidenzia, di contro, che la superficie della particella n. 317 (sulla quale è stato edificato il fabbricato) è pari a 816 mq.

Per questo motivo, lo scrivente ha provveduto ad effettuare specifica ispezione ipotecaria sul nominativo del sig. ... OMISSIS ... presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5.

Lotti B, C e D

Per quanto concerne i terreni identificati all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Fg. 46 P.IIe 5083, 5084 e 5085 (ex P.IIa 241), la certificazione notarile depositata agli atti dal creditore precedente individua quale atto ultraventennale la successione del sig. ... OMISSIS ... del **29/07/1981**, ovvero un atto *mortis causa*. Per questo motivo, come indicato nel corrispondente modulo di controllo e come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il nominativo del dante causa sig. ... OMISSIS ..., al fine di risalire ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5.

* * * * *

Infine, l'esperto rappresenta che ha provveduto ad acquisire, presso il Comune di San Cipriano D'Aversa:

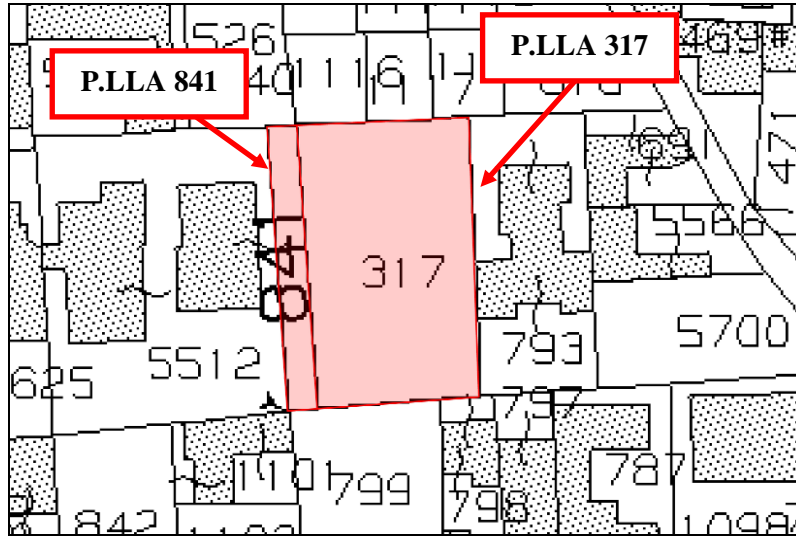
- l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati, dal quale si evince che i sig.ri ... OMISSIS ... hanno contratto matrimonio in data 10/10/1972, scegliendo il regime di comunione legale dei beni, e che in seguito, con atto del Notaio ... OMISSIS ... del 29/05/2003, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- il certificato di residenza storico ed il certificato di stato di famiglia dell'esecutato sig. ... OMISSIS ...; naturalmente non sono stati acquisiti i corrispondenti certificati per l'esecutata sig.ra ... OMISSIS ..., atteso il rapporto di coniugio che lega gli esecutati (Cfr. All. 10 - *Certificati Ufficio Anagrafe del Comune di San Cipriano D'Aversa*).



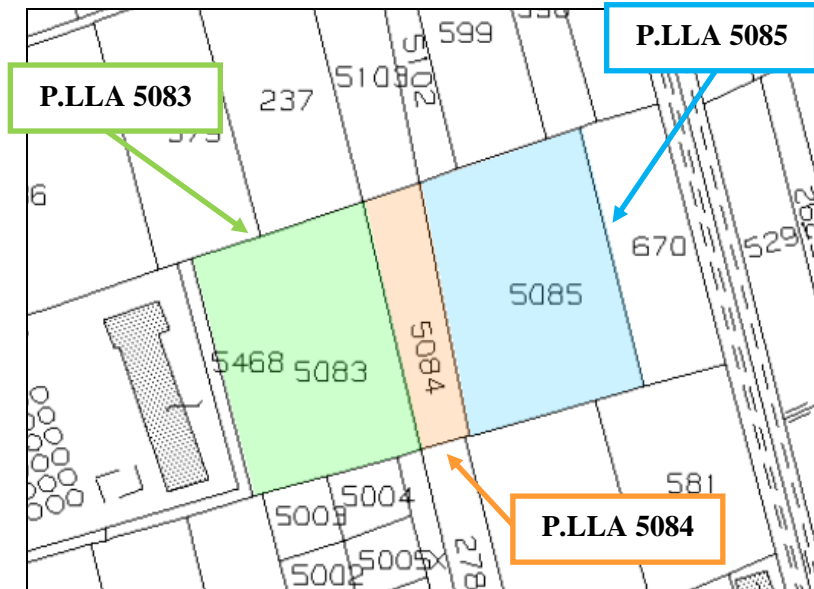
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Atteso che il compendio pignorato si compone di un'abitazione ed un terreno adiacenti ed ubicati nel Comune di San Cipriano D'Aversa e di tre terreni ubicati nel Comune di Villa Literno, lo scrivente ha ritenuto indispensabile individuare quattro lotti separati, che possono **ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato.**

Per maggiore chiarezza, si riportano di seguito le mappe catastali con l'indicazione dei beni pignorati.



Mappa catastale – Comune di San Cipriano D'Aversa Foglio 5



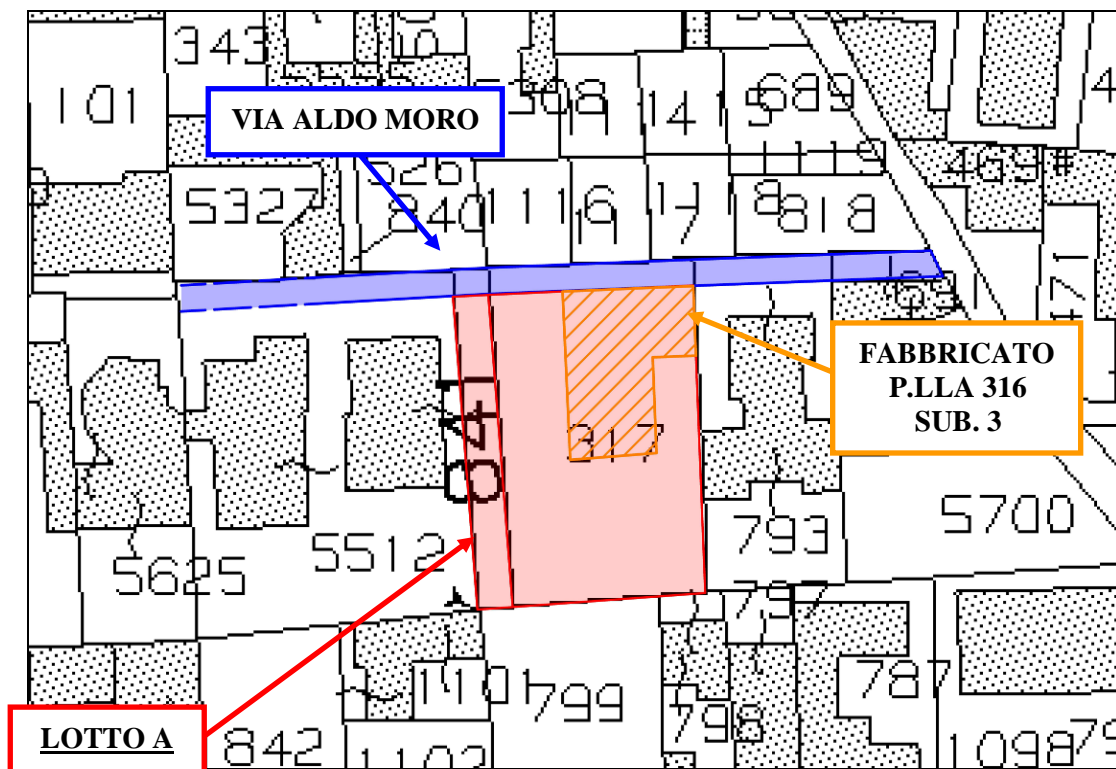
Mappa catastale – Comune di Villa Literno Foglio 46

Come già evidenziato nei moduli di controllo e come chiarito dettagliatamente in risposta al quesito n. 3, sussistono alcune difformità catastali "formali" e "sostanziali" per



gli immobili pignorati. In particolare, per quanto concerne gli immobili ubicati nel Comune di San Cipriano D’Aversa, si evidenzia innanzitutto che la mappa catastale non riporta la strada pubblica via Aldo Moro, che attualmente occupa sia una porzione della particella n. 841 che della particella n. 317. In aggiunta, è possibile osservare che la mappa catastale non riporta il fabbricato aggraffato alla particella n. 317, nel quale è ubicata l’unità immobiliare pignorata distinta all’N.C.E.U. al Fig. 5 P.lla 316 Sub. 3.

Per le motivazioni sopra esposte, il lotto di vendita denominato “A” sarà composto dall’unità immobiliare identificata con il Sub. 3, completa del circostante terreno di pertinenza e dalla particella n. 841, limitatamente alle porzioni non occupate dalla strada pubblica. Si riporta di seguito l’identificazione del lotto “A” sulla planimetria catastale.



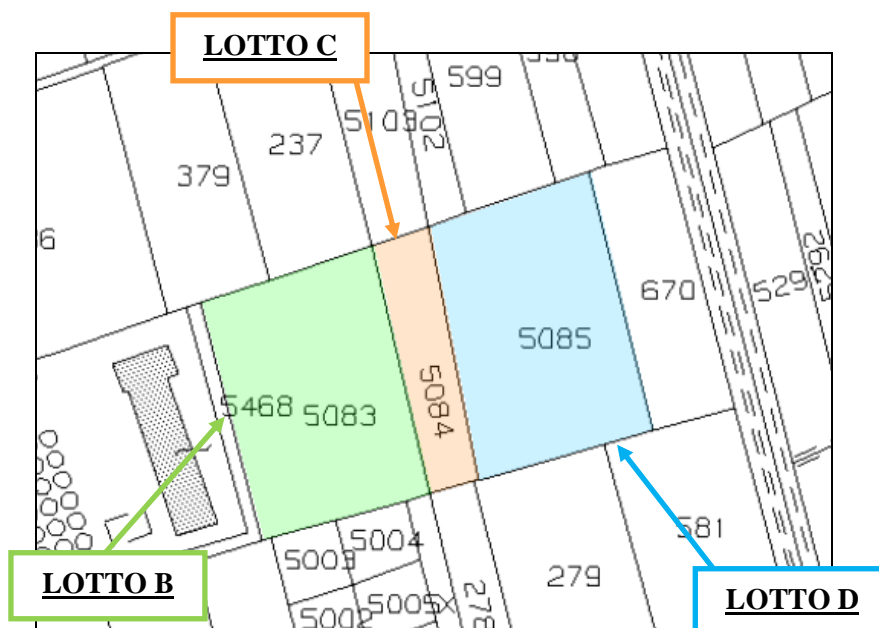
Mapa catastale – Comune di San Cipriano D’Aversa Foglio 5 – LOTTO A

Relativamente agli immobili ubicati nel Comune di Villa Literno, corre d’obbligo evidenziare che il pignoramento comprende l’intera particella n. 241, oggi frazionata nelle particelle nn. 5083, 5084 e 5085 (sebbene tale frazionamento risulti unicamente in mappa ma non in visura). A seguito delle indagini condotte dallo scrivente, dettagliatamente descritte in risposta al quesito n. 3, si è appreso che la particella n. 5084 è stata presumibilmente espropriata in favore della società ANAS S.p.A. per la realizzazione della



strada SS7 quater, sebbene la pratica di frazionamento non sia stata portata a termine, com'è stato possibile accertare presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate competenti. Pertanto, alla luce della difformità rilevata, nonché della mancata rettifica dei dati catastali, si è ritenuto opportuno costituire tre lotti separati, uno per ciascuna particella rappresentata in mappa.

Si riporta di seguito l'identificazione dei lotti "B", "C" e "D" sulla planimetria catastale.



Mappa catastale – Comune di Villa Literno Foglio 46 – LOTTI B, C e D

Si riporta di seguito la composizione dei lotti:

- Lotto A:** N.C.E.U. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.IIa 316 Sub. 3
N.C.T. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.IIa 841
- Lotto B:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5083 (ex P.IIa 241);
- Lotto C:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5084 (ex P.IIa 241);
- Lotto D:** N.C.T. Comune di Villa Literno – Fg. 46 P.IIa 5085 (ex P.IIa 241).

Lotto A

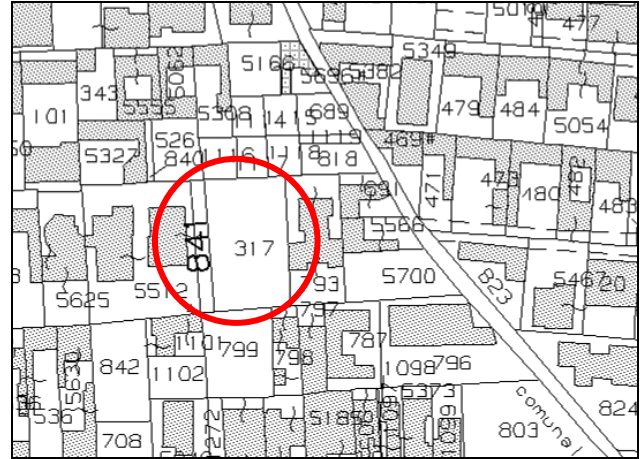
I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex 51). In particolare, il lotto A si compone di una unità

immobiliare costituita da un piano rialzato ed un piano seminterrato e della circostante zona di terreno perimetrata da un muro in c.a.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e del terreno ad essa perimetrale, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 5 P.lle 317 e 841



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 5 P.lle 317 e 841

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione è possibile osservare quanto già indicato in precedenza, ovvero che il fabbricato pignorato non è riportato sulla mappa catastale acquisita. Pertanto, è necessario



prevedere un aggiornamento della mappa catastale attraverso la presentazione di un Tipo Mappale tramite PREGEO presso l' Agenzia delle Entrate, previa realizzazione di rilievo da parte di un topografo. Si stima un costo per la pratica complessivamente pari a circa € 1.000, da porre a carico dell' acquirente.

I beni oggetto di procedura sono identificati presso:

1. il N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D' Aversa, al Foglio 5, P.Illa 316, Sub 3, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 4, Con. 6 vani, Superficie catastale totale 164 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, R. € 449,32, Via Aldo Moro n. 51, piano T;
2. il N.C.T. del Comune di San Cipriano D' Aversa, al Foglio 5, P.Illa 841, Qual./Cl. 2 - **Seminativo Arborato**, Superficie 1,45 are, R. dominicale € 3,07, R. agrario € 1,42 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio ... OMISSIS ... del 27/07/2015, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l' esecutata sig.ra ... OMISSIS ... dispone della piena proprietà del bene di cui al punto 1, mentre l' esecutato sig. ... OMISSIS ... dispone della piena proprietà del bene di cui al punto 2.

Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell' atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.

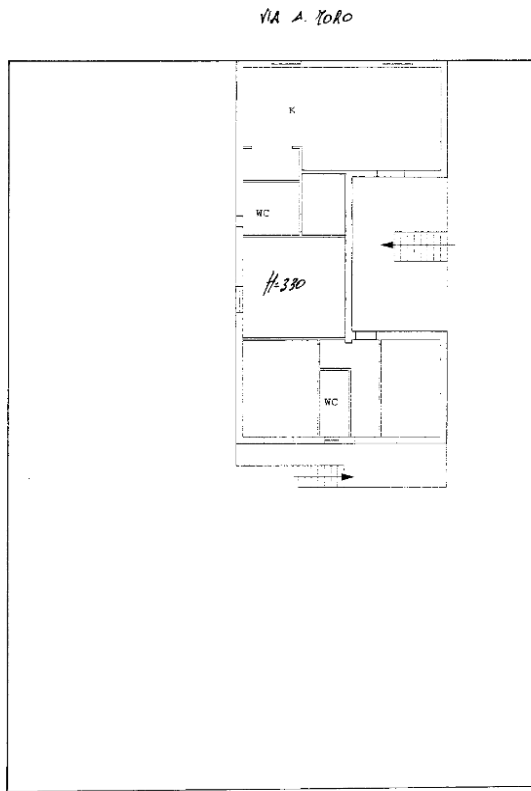
Si precisa che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che il bene di cui al punto 1, attualmente adibito in parte ad abitazione ed in parte a deposito, è composto da un edificio con piano seminterrato e piano rialzato e da un' area di pertinenza esterna. Risulta, dunque una incongruenza relativamente ai dati catastali: la visura catastale del subalterno n. 3, così come la relativa planimetria catastale acquisita telematicamente dallo scrivente, riporta che l' immobile si compone unicamente di un piano terra.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale ed una fotografia 3D estratta dal web:



PIANO TERRA



Planimetria catastale Sub. 3

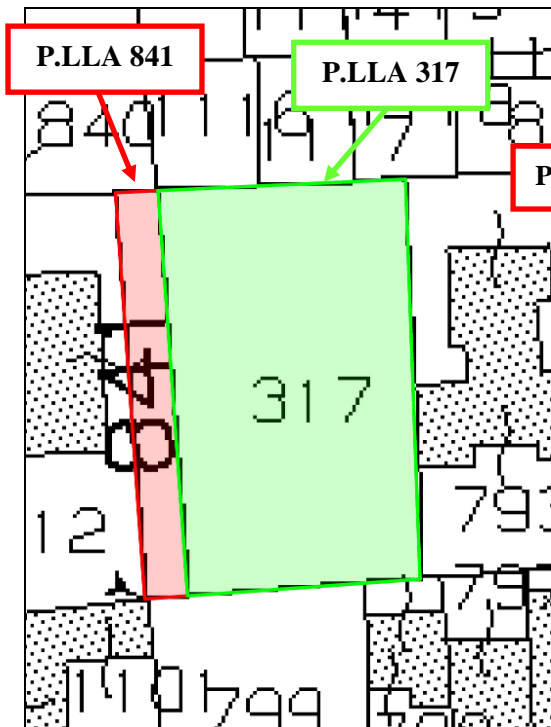


Fotografia 3D estratta dal web

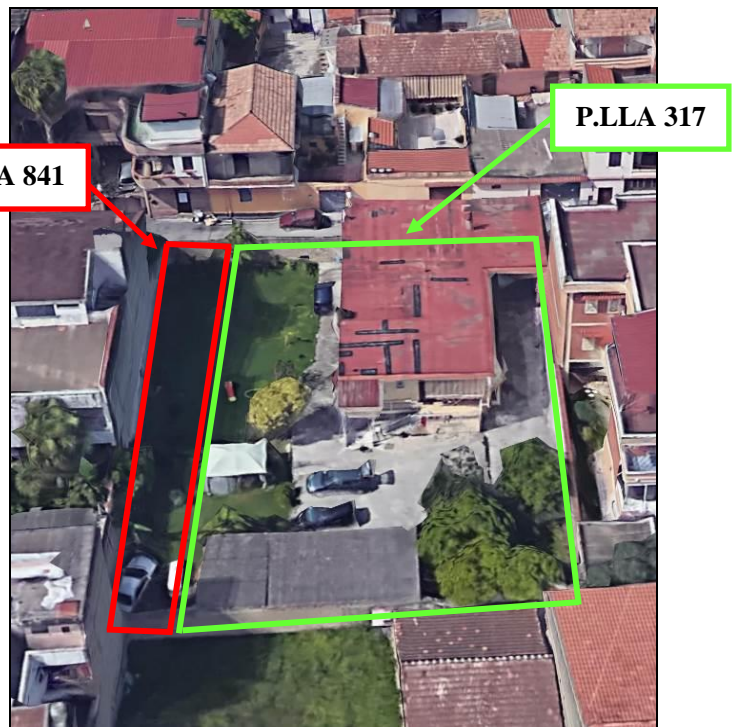
In aggiunta, la planimetria catastale non riporta un casotto ed una tettoia presenti nell'area esterna di pertinenza del fabbricato.

Il terreno di cui al punto 2 risulta unito a quello confinante con l'abitazione; i due terreni formano un'unica area di pertinenza del fabbricato. Per maggiore chiarezza, si riporta nuovamente la fotografia in 3D estratta dal web con l'individuazione dei due beni pignorati.





Mappa catastale – Comune di San Cipriano Fg. 5



Fotografia 3D estratta dal web

Il lotto "A", così come sopra descritto, confina a nord con la strada pubblica via Aldo Moro, ad est con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa Fg. 5, P.lla 793 (di proprietà Maisto, come dichiarato dagli esecutati in sede di accesso – Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*), ad ovest con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa Fg. 5, P.lla 5512 e a sud con gli immobili riportati all'N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa Fg. 5, P.lle 798 e 799 (di proprietà Russo, come dichiarato dagli esecutati in sede di accesso – Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*).

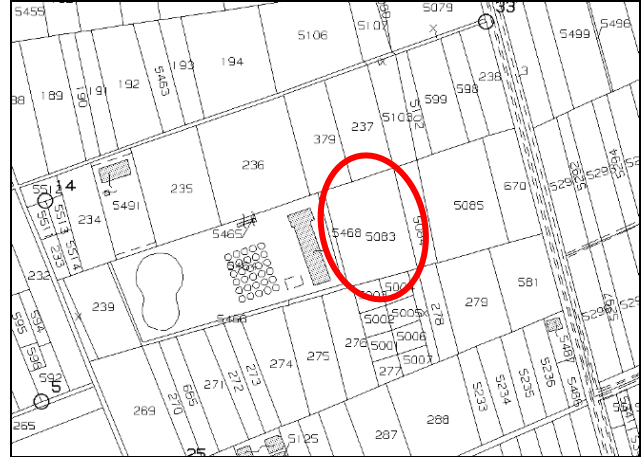
Lotto B

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno. Al fine dell'esatta **individuazione dell'immobile**, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

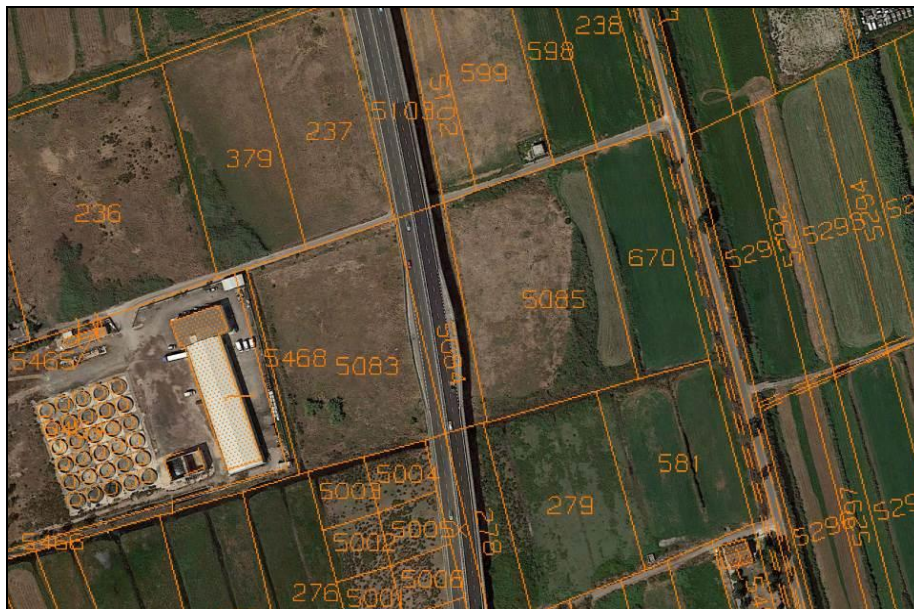




Ortofoto



Mappa catastale Fg. 46 P.IIIa 5083



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 46 P.IIIa 5083

Il bene oggetto di procedura, attualmente costituito da un terreno incolto non perimetrato, è identificato presso l'N.C.T. del Comune di Villa Literno, al Foglio 46, P.IIIa 5083. Non essendo possibile estrarre la visura catastale, non si conoscono ulteriori dati, come qualità o reddito.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento deriva da una consistenza catastale originaria più ampia. Come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, la particella n. 5083 deriva dal frazionamento della particella n. 241, oggetto del pignoramento. Tuttavia, sebbene tale frazionamento sia riportato in mappa, lo stesso non risulta in visura. Sussistono anche in questo caso, dunque, delle difformità catastali "sostanziali".

Il bene in oggetto **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.



Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ... OMISSIS ... del 27/07/2015, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra ... OMISSIS ... dispone della piena proprietà del bene. Si precisa che la certificazione notarile agli atti fa riferimento alla particella catastale n. 241, dalla quale ha origine quella n. 5083 che costituisce il lotto "B".

Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.

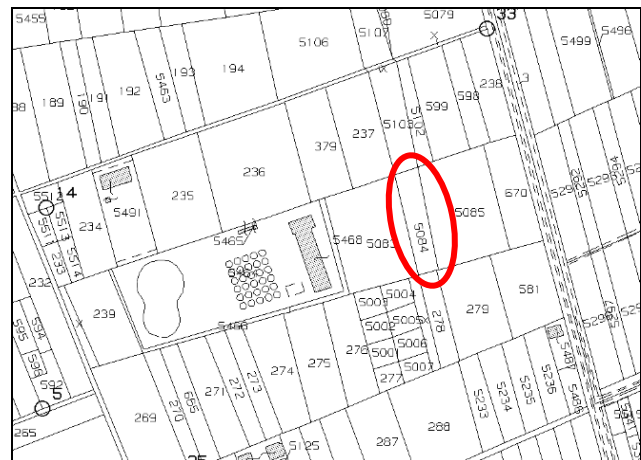
Il lotto "B", così come sopra descritto, confina a nord con gli immobili riportati all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fig. 46, P.lle 237 e 379, ad ovest con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fig. 46, P.lla 5468, ad est con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fig. 46, P.lla 5084 e a sud con gli immobili riportati all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fig. 46, P.lle 276, 5003, 5004 e X (particella a cui non è stato attribuito un numero in mappa per incongruenze catastali, come dichiarato dai funzionari degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate).

Lotto C

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno. Al fine dell'esatta **individuazione dell'immobile**, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

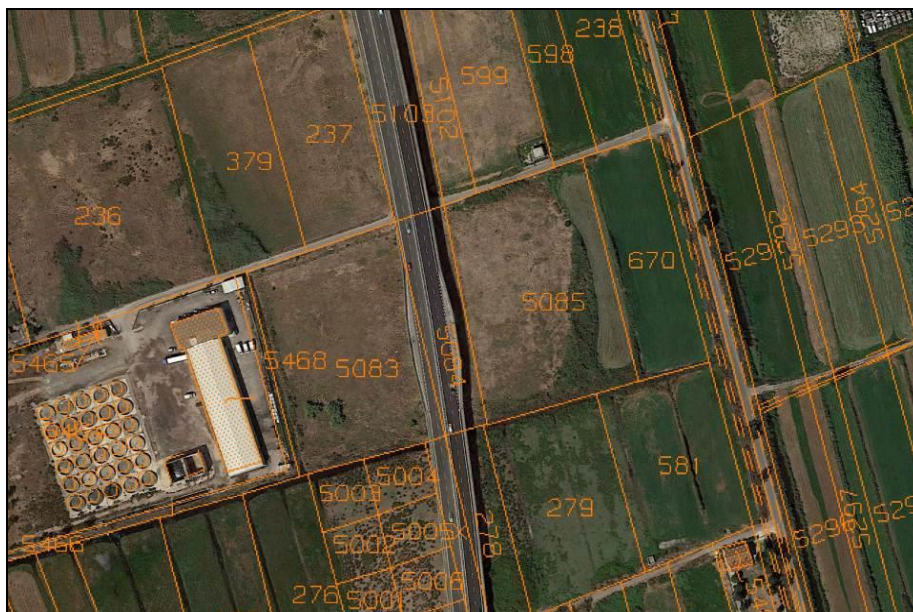


Ortofoto



Mappa catastale Fig. 46 P.lla 5083





Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 46 P.lla 5084

Il bene oggetto di procedura, attualmente costituito da un terreno incolto non perimetrato, è identificato presso l’N.C.T. del Comune di Villa Literno, al Foglio **46**, P.lla **5084**. In corrispondenza del suddetto terreno, sono presenti dei piloni su cui poggia la strada sopraelevata SS7 quater. Non essendo possibile estrarre la visura catastale, non si conoscono ulteriori dati, come qualità o reddito.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento deriva da una consistenza catastale originaria più ampia. Come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, la particella n. 5084 deriva dal frazionamento della particella n. 241, oggetto del pignoramento. Tuttavia, sebbene tale frazionamento sia riportato in mappa, lo stesso non risulta in visura. Sussistono anche in questo caso, dunque, delle difformità catastali “sostanziali”.

Il bene in oggetto **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ... OMISSIS ... del 27/07/2015, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l’esecutata sig.ra ... OMISSIS ... disporrebbe della piena proprietà del bene. Si precisa che la certificazione notarile agli atti fa riferimento alla particella catastale n. 241, dalla quale ha origine quella n. 5084 che costituisce il lotto “C”. Tuttavia, secondo quanto comunicato dalla Società ANAS S.p.A., compulsata dallo scrivente al fine di chiarire le difformità catastali riscontrate, “la particella 241 (5084 da frazionamento) è stata oggetto di atto di cessione bonaria (Registrato a Caserta il 12/12/1990 al N. 993 mod. 71/ME e trascritto il 29/12/1990 al N. 29027/23814) da parte dei signori ... OMISSIS ... in favore dell’Impresa ... OMISSIS ... per conto



del C.I.P.E. (Commissario Straordinario di Governo), per la realizzazione dell'asse di collegamento alle varianti alla SS. 7 IV "Domitiana" e fra l'abitato di Castel Volturno ed il Lago Patria e del realizzando asse con la viabilità proveniente da Villa Literno" (Cfr. All. 14 – Richiesta documentazione ANAS e riscontri).

Pertanto, come già rappresentato al G.E. durante lo svolgimento delle attività peritali, **non è possibile affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.**

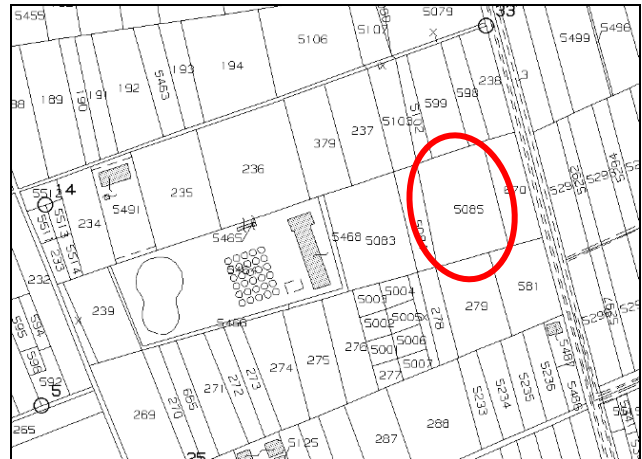
Il lotto "C", così come sopra descritto, confina a nord con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lla 5103, ad ovest con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lla 5083, ad est con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lla 5085 e a sud con gli immobili riportati all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lle 278 e 279.

Lotto D

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno. Al fine dell'esatta **individuazione dell'immobile**, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

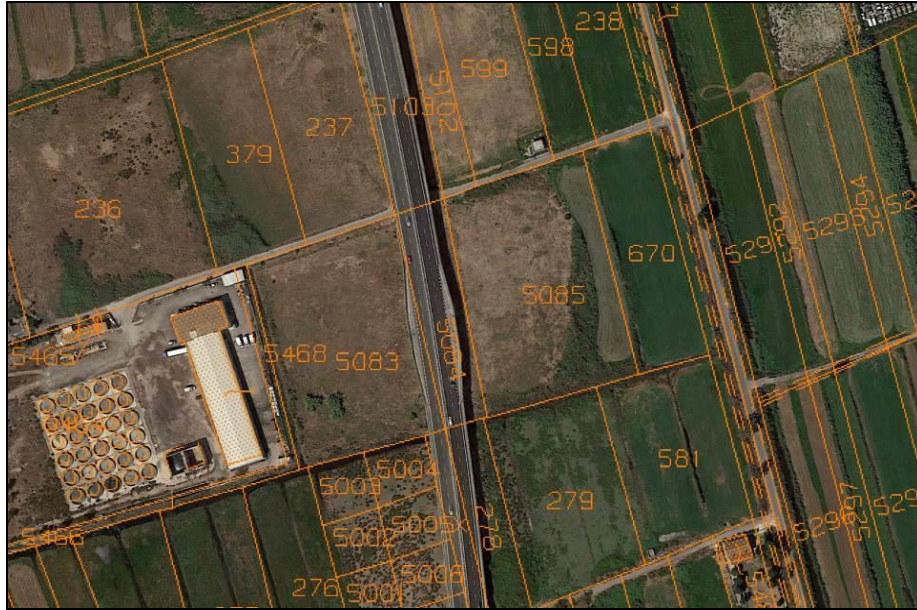


Ortofoto



Mappa catastale Fg. 46 P.lla 5085





Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 46 P.lla 5085

Il bene oggetto di procedura, attualmente costituito da un terreno incolto non perimetrato, è identificato presso l’N.C.T. del Comune di Villa Literno, al Foglio 46, P.lla 5085. Non essendo possibile estrarre la visura catastale, non si conoscono ulteriori dati, come qualità o reddito.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento deriva da una consistenza catastale originaria più ampia. Come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, la particella n. 5085 deriva dal frazionamento della particella n. 241, oggetto del pignoramento originario. Tuttavia, sebbene tale frazionamento sia riportato in mappa, lo stesso non risulta in visura. Sussistono anche in questo caso, dunque, delle difformità catastali “sostanziali”.

Il bene in oggetto **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ... OMISSIS ... del 27/07/2015, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l’esecutata sig.ra ... OMISSIS ... dispone della piena proprietà del bene. Si precisa che la certificazione notarile agli atti fa riferimento alla particella catastale n. 241, dalla quale ha origine quella n. 5085 che costituisce il lotto D.

Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.

Il lotto “D”, così come sopra descritto, confina a nord con gli immobili riportati all’N.C.T. del Comune di Villa Literno Fig. 46, P.lle 598, 599 e 5102, ad ovest con l’immobile



riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lla 5084, ad est con l'immobile riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lla 670 e a sud con gli immobili riportati all'N.C.T. del Comune di Villa Literno Fg. 46, P.lle 279 e 581.

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

Lotto A

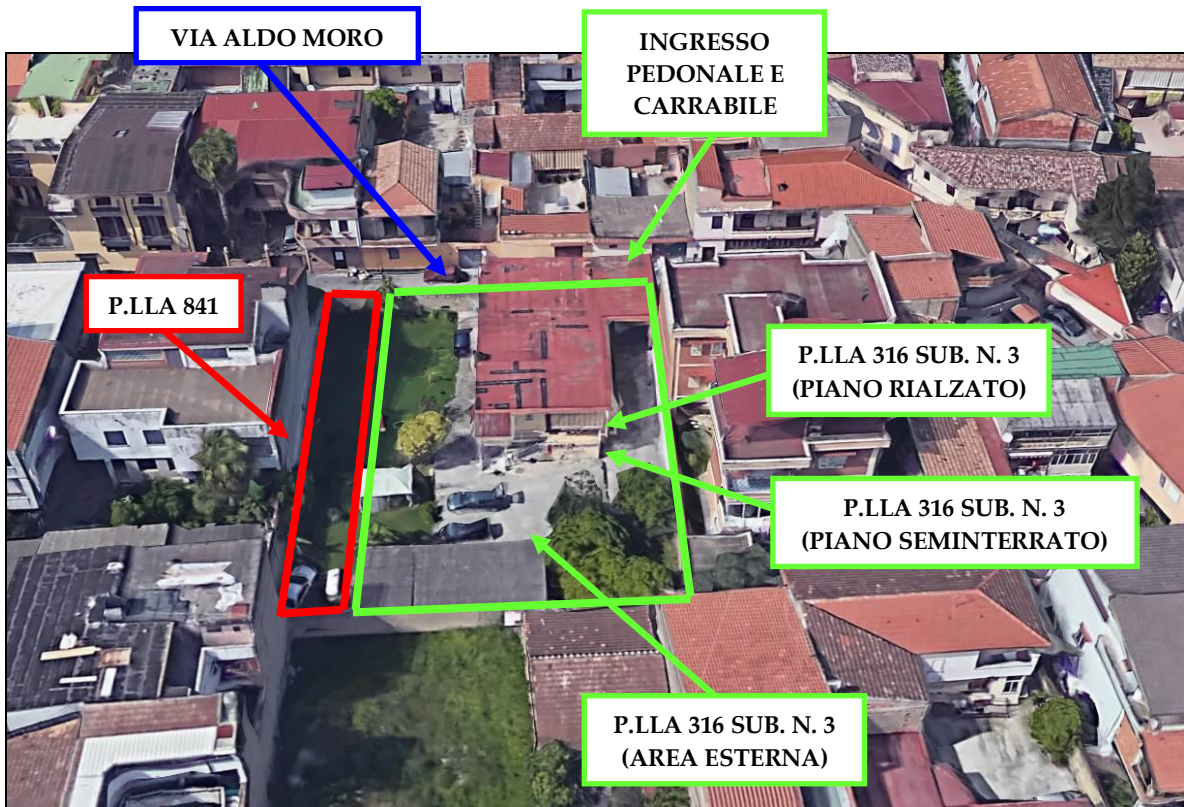
Il lotto A è composto da due cespiti:

1. unità immobiliare ubicata nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex n. 51), identificata all'N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 316 (corrispondente alla particella n. 317 all'N.C.T.) Sub. 3;
2. terreno ubicato nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex n. 51) identificato all'N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 841.

In particolare, trattasi di un fabbricato ubicato in San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex 51) composto da un piano seminterrato ed un piano rialzato con giardino perimetrale, che versa in stato di conservazione "**normale**"; non si è riscontrata la necessità di importanti lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale dei cespiti oggetto della presente valutazione. Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'accesso carrabile e pedonale ai suddetti immobili (piano seminterrato, piano rialzato e giardino) può avvenire esclusivamente attraverso un cancello in ferro presente in corrispondenza di via Aldo Moro n. 65 (ex 51), che consente l'ingresso nel cortile interno al fabbricato. Si riporta di seguito una fotografia 3D reperita sul web con l'indicazione dell'ingresso al fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili pignorati.





Fotografia 3D con indicazione dei cespiti pignorati e dell'accesso carrabile e pedonale agli stessi

Il cespite si trova in una zona centrale del Comune di San Cipriano D'Aversa, nella quale non sono presenti attrezzature o aree verdi. Tuttavia, sono raggiungibili a piedi alcune attività commerciali presenti nelle strade limitrofe.

Il fabbricato, limitatamente al piano rialzato (atteso che il piano seminterrato non risulta accatastato), appartiene alla tipologia catastale "A/2 – Abitazioni di tipo civile" e al momento dell'accesso versava in stato manutentivo "normale" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

Il cespite è composto da un piano rialzato, adibito ad **abitazione**, e da un piano seminterrato, destinato in parte ad **abitazione** ed in parte a **deposito**; i due piani sono collegati tra loro da una scala interna. Al piano inferiore è possibile accedere dal giardino attraverso due porte in alluminio anodizzato ubicate sui lati est e sud del fabbricato a valle di alcuni gradini; analogamente, al piano superiore è possibile accedere dal giardino attraverso una porta in alluminio anodizzato ubicata sul lato est del. Si riportano di seguito alcune foto, scattate in occasione del secondo accesso.





Lato esterno fabbricato

Il piano rialzato dell'immobile è composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 locali WC, due disimpegni ed un ballatoio.



Ballatoio



Balcone





Disimpegni



Locali WC





Camera n. 1



Camera n. 2



Camera n. 3



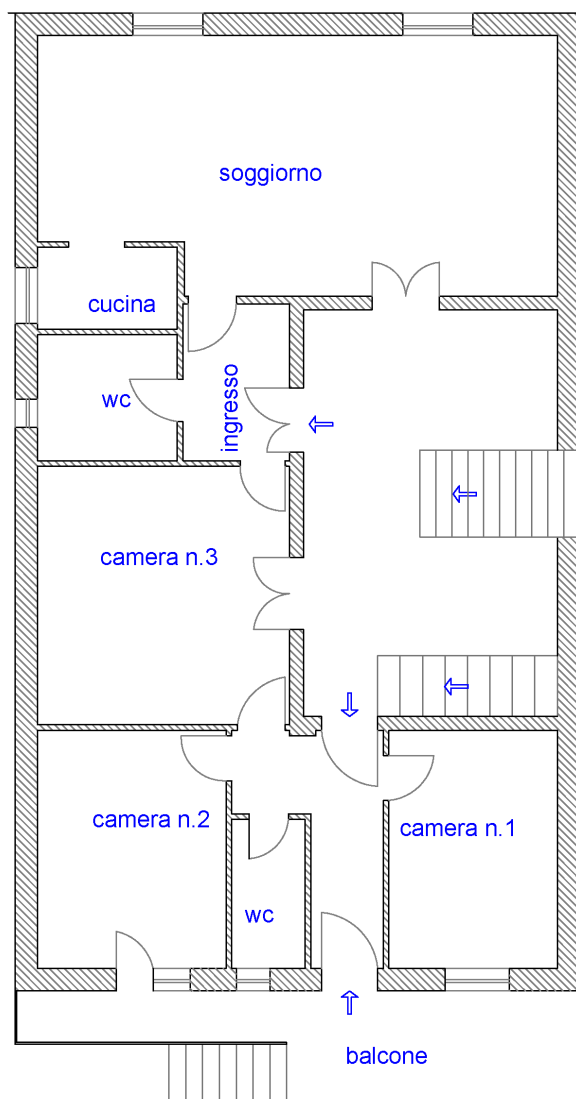
Cucina



Soggiorno



Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Planimetria stato dei luoghi sub. n. 3 al 27/11/2017 – Piano rialzato

L'unità in oggetto presenta una pavimentazione in maioliche nei toni del bianco e del beige, di diverse gradazioni e tipologie nei diversi ambienti (Cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica*). Gli infissi esterni, le porte interne e quelle di accesso all'immobile dal ballatoio sono in legno, ad eccezione della piccola finestra in alluminio anodizzato presente in cucina. Gli infissi esterni presenti in corrispondenza del ballatoio e la porta di comunicazione con l'immobile presente al piano inferiore sono in alluminio anodizzato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo ed impianto idrico; le porte di accesso non sono blindate.



* * * * *

Il piano seminterrato dell'immobile è composto da un soggiorno-cucina, una camera, un locale WC ed un ambiente adibito a deposito.



Soggiorno - cucina



Camera



Locale WC



Deposito



All'interno del soggiorno – cucina è presente una porta in alluminio anodizzato che conduce alla scala interna di comunicazione con il ballatoio dell'immobile presente al piano rialzato.



Porta di comunicazione con piano rialzato



Scale di accesso al piano rialzato

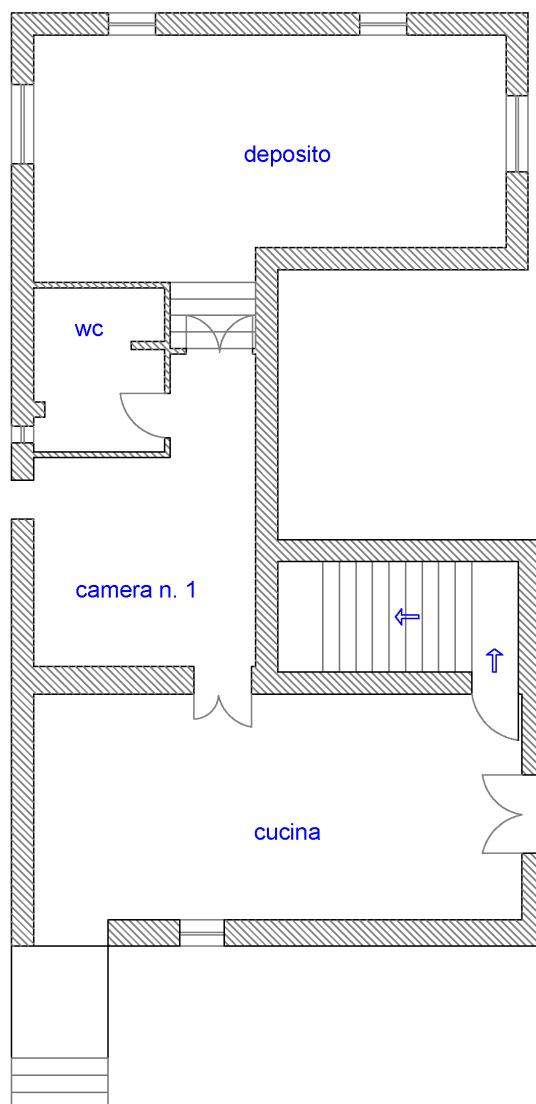
Si precisa che il piano di calpestio dell'immobile è sottoposto rispetto al terreno circostante di circa 80 cm. In aggiunta, il locale adibito a deposito è ulteriormente sottoposto rispetto al piano di calpestio della restante parte dell'immobile di circa 50 cm; sono, difatti, presenti, n. 5 gradini dopo la porta di accesso al vano, come riportato nella fotografia e nella planimetria di rilievo dell'immobile, riportate di seguito (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).





Porta di separazione tra la camera n. 1 ed il deposito





Planimetria stato dei luoghi sub. n. 3 al 27/11/2017 – Piano seminterrato

L'unità in oggetto presenta una pavimentazione in klinker di colore bianco in tutti gli ambienti, ad eccezione del locale adibito a deposito che presenta una pavimentazione in cemento (Cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica*). Gli infissi esterni e le porte interne sono in alluminio anodizzato, ad eccezione della porta di accesso al locale WC e di quella di separazione tra la camera ed il bagno che sono in legno. Si precisa che, trattandosi di un immobile seminterrato, tutte le finestre sono ubicate nella parte alta delle pareti. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo ed impianto idrico; le porte di accesso non sono blindate.

* * * * *



Il lotto A si compone, infine, di un'area esterna perimetrale al fabbricato sopra descritto, parzialmente pavimentata in asfalto e parzialmente ricoperta da prato, piante ed alberi. Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.



Area esterna al fabbricato

Parte della suddetta area esterna risulta occupata da una tettoia per il posteggio delle automobili, da un piccolo casotto realizzato in mattoni senza finiture e da un'area recintata per la custodia di animali domestici.





Casotto



Recinzione



Tettoia per le auto

Come dichiarato dagli esecutati in sede di accesso, per i beni in oggetto, **non risulta costituita un'amministrazione condominiale** né un Regolamento di Condominio. Non esistono, pertanto, né dotazioni né oneri condominiali. Non esiste, inoltre, attestato di prestazione energetica dell'immobile. I costi per l'acquisizione della suddetta certificazione si stimano pari a € 200,00.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1) e quelli



riportati in testi di settore quali “Come si stima il valore degli immobili” edito da Sole 24 Ore (C2) (Cfr. All. 16 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i rapporti mercantili:

- appartamenti ubicati in edifici senza ascensore al piano terra/piano rialzato: media tra 1 (C1) e 0,97 (C2) = **0,985**
- per spazi esclusivi di circolazione esterna orizzontale (quali ballatoi, logge, ecc.): media tra 0,15 (C1) e 0,40 (C2) = **0,275**
- rapporto mercantile per rapporto mercantile per balconi scoperti: media tra 0,30 (C1) e 0,25 (C2) = **0,275**
- giardini di proprietà esclusiva: media tra 0,10 (C1) e 0,18 (C2) = **0,140**.

Corre d’obbligo precisare che, come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n. 6, il piano seminterrato del fabbricato non risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico. Per questo motivo, non si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale dello stesso, non dovendo procedere con le operazioni di stima.

La superficie commerciale lorda del lotto A, comprensiva del balcone, del giardino e del ballatoio, risulta pari a circa **266** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell’abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa **138** mq;
- della superficie commerciale del ballatoio pari a complessivi **10** mq circa;
- della superficie commerciale del balcone pari a complessivi **4,2** mq circa;
- della superficie commerciale del giardino pari a complessivi **114** mq circa.

La superficie commerciale netta dell’immobile destinato ad abitazione, comprensiva del balcone, del giardino e del ballatoio, risulta pari a circa **241** mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell’abitazione pari a circa **114** mq,
- della superficie commerciale netta del ballatoio pari a complessivi **9** mq circa;
- della superficie commerciale netta del balcone pari a complessivi **4,2** mq circa;
- della superficie commerciale netta del giardino pari a complessivi **114** mq circa.



Lotto B

Il lotto B è composto da un terreno incolto ubicato nella zona Sud-Ovest del Villa Literno ed identificato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Fg. 46 P.Illa 5083 (ex 241). Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.



Considerato che in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato possibile constatare che il terreno non risulta in alcun modo recintato, non è stato possibile procedere con operazioni di rilievo; è stato tuttavia verificato che il terreno presenta dimensioni almeno pari a quelle riportate nella mappa catastale.

Non essendo possibile estrarre la relativa visura catastale, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, e considerato che nessuno degli atti notarili con i quali è stato trasferito il bene ne riporta la effettiva consistenza, si assume che la superficie del terreno in esame è pari a 10.400 mq, coincidente con quella riportata nella mappa catastale, che costituisce l'unico riferimento disponibile.

Lotto C

Il lotto C è composto da un terreno incolto ubicato nella zona Sud-Ovest del Villa Literno ed identificato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Fg. 46 P.Illa 5084 (ex 241). Il suddetto terreno è parzialmente occupato dai piloni e dalle relative opere di fondazione della strada statale sopraelevata presente. Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.





Considerato che in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato possibile constatare che il terreno non risulta in alcun modo recintato, non è stato possibile procedere con operazioni di rilievo; è stato tuttavia verificato che il terreno presenta dimensioni almeno pari a quelle riportate nella mappa catastale.

Non essendo possibile estrarre la relativa visura catastale, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, e considerato che nessuno degli atti notarili con i quali è stato trasferito il bene ne riporta la effettiva consistenza, si assume che la superficie del terreno in esame è pari a 3.275 mq, coincidente con quella riportata nella mappa catastale, che costituisce l'unico riferimento disponibile.

Lotto D

Il lotto D è composto da un terreno incolto ubicato nella zona Sud-Ovest del Villa Literno ed identificato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Fg. 46 P.IIIa 5085 (ex 241). Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.



Considerato che in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato possibile constatare che il terreno non risulta in alcun modo recintato, non è stato possibile procedere con operazioni di rilievo; è stato tuttavia verificato che il terreno presenta dimensioni almeno pari a quelle riportate nella mappa catastale.

Non essendo possibile estrarre la relativa visura catastale, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3, e considerato che nessuno degli atti notarili con i quali è stato trasferito il bene ne riporta la effettiva consistenza, si assume che la superficie del terreno in esame è pari a 10.750 mq, coincidente con quella riportata nella mappa catastale, che costituisce l'unico riferimento disponibile.

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

Lotto A

Il lotto A è composto da due cespiti:

1. unità immobiliare ubicata nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex n. 51), identificata all'N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3;
2. terreno ubicato nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65 (ex n. 51) identificato all'N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 841.

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità;
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

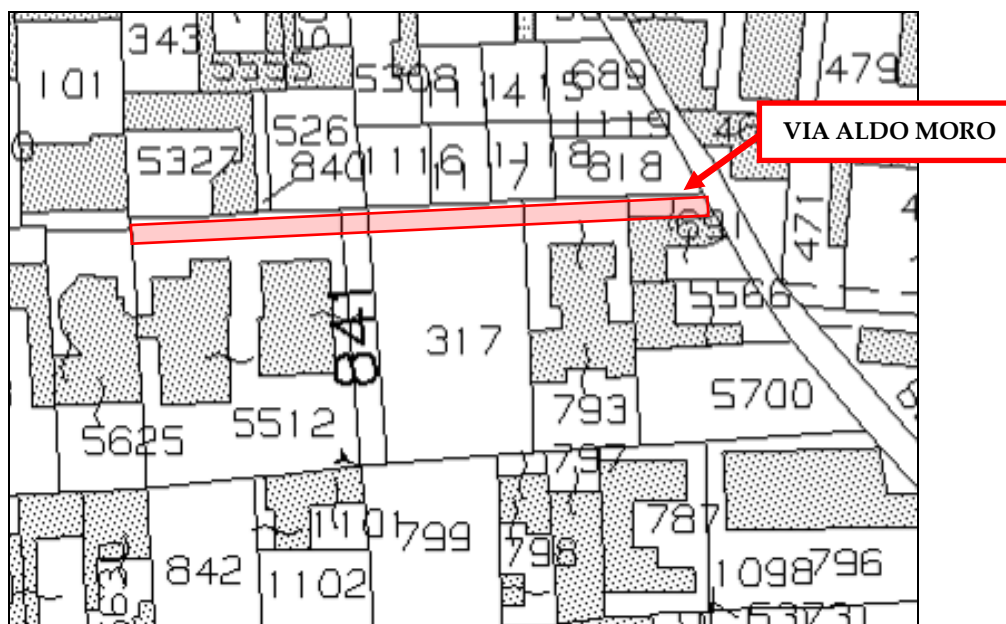
Per quanto concerne l'unità immobiliare di cui al punto 1 dell'elenco sopra riportato, si evidenzia che, come espressamente indicato nella corrispondente visura catastale, la particella correlata all'N.C.T. è la numero 317.

In ragione della diversa identificazione catastale dei singoli beni che compongono il lotto in esame, nonché della diversa provenienza relativamente alla proprietà, per maggiore chiarezza si ritiene opportuno considerare gli stessi separatamente.

* * * * *



In via preliminare, si ritiene utile sottolineare che, come già rappresentato nei moduli di controllo depositati agli atti in data 04/12/2017, una porzione della particella 317 e della particella 841 è attualmente occupata dalla strada pubblica via Aldo Moro, sebbene nella mappa catastale estratta dallo scrivente, di cui di seguito si riporta uno stralcio, non sia riportato il relativo frazionamento.



Al riguardo, si ribadisce quanto già chiarito nelle note informative depositate agli atti. Dopo aver rilevato la suddetta difformità, il sottoscritto, con pec del 15/12/2017, ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all’Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d’Aversa (Cfr. All. 11 – *Documentazione Area Tecnica Comune di San Cipriano D’Aversa*), richiedendo la trasmissione di tutti gli atti in possesso dell’Amministrazione Comunale inerenti la via Aldo Moro, ivi compresa l’eventuale annessione della stessa al patrimonio comunale. In riscontro alla suddetta richiesta, in data 06/02/2018, il sottoscritto ha acquisito presso l’U.T.C. apposito certificato emesso dal Responsabile del Procedimento Settore Urbanistica, anch’esso allegato in copia, nel quale è indicato che:

“con riferimento (...) alle particelle 317 e 841 del foglio 5, parzialmente occupate dalla strada pubblica Via A. Moro, (...) si precisa che il Comune non ha provveduto al frazionamento delle particelle interessate, benché di uso pubblico”.

Al riguardo, si ritiene opportuno evidenziare che via Aldo Moro risale ad epoca antecedente al 1978; difatti, il Certificato emesso dal Responsabile del Procedimento Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano d’Aversa riporta che *“esiste in atti copia di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 31/07/1978 ad oggetto “Approvazione nuovo stradario Comunale”, dalla quale risulta che “la denominazione di via Aldo Moro è stata rinominata in luogo di 4° Traversa Starza”.* Pertanto, la consistenza attuale dei beni



corrisponde a quella rilevata dal creditore procedente in occasione dell'emissione del titolo esecutivo, rappresentato dal Decreto Ingiuntivo n. 7128/2013 emesso dal Tribunale di Napoli in data 25/10/2013.

In seguito, così come disposto dal Magistrato in occasione dell'udienza del 3 aprile u.s., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta al Comune di San Cipriano D'Aversa al fine di chiarire con idoneo atto amministrativo la natura della strada "via Aldo Moro", il regime di manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa nonché la relativa responsabilità civile.

In riscontro alla suddetta richiesta, in data 05/04/2018 il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore Urbanistica del Comune di San Cipriano D'Aversa ha emesso un atto amministrativo, che si allega alla presente, nel quale attesta che:

- **"la strada denominata via Aldo Moro (ricadente nel Comune di San Cipriano D'Aversa) è di uso pubblico";**
- **"la manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada (via A. Moro), nonché la responsabilità civile è di esclusiva competenza dell'Ente."**

Alla luce di quanto sopra esposto e degli accertamenti condotti, si ritiene che possa essere effettuata la stima degli immobili di cui alle particelle nn. 841 e 316 sub. 3 (in mappa 317) non considerando le porzioni occupate dalla via Aldo Moro; tale aspetto dovrà essere evidenziato in maniera chiara dal professionista Delegato alla Vendita nell'avviso di vendita.

1. Unità immobiliare Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa, al Foglio 5, P.lla 316, Sub 3, Ctg. A/2 ovvero "Abitazione di tipo civile", Cl. 4, Con. 6 vani, Superficie catastale totale 164 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, R. € 449,32, Via Aldo Moro n. 51, piano T (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Com'è possibile osservare dalla visura catastale del cespite, lo stesso deriva dall'unione dei subalterni nn. 1 e 2; tale circostanza è, peraltro, confermata dalle visure catastali degli stessi, attualmente soppressi, che lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente.

Per quanto concerne il bene in oggetto, si evidenzia preliminarmente che:

- **non sussistono difformità formali nè sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio.



Relativamente all'atto di acquisto, si evidenzia che, com'è risultato dalle indagini condotte dallo scrivente sia presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere che presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, il primo atto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (31/03/2015) è l'atto di compravendita per Notaio Dott. ... OMISSIS ... del **06/02/1942** e che lo stesso è relativo al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento. In particolare, la nota di trascrizione del suddetto atto riporta che l'oggetto della compravendita è costituito da "*are quarantadue e centiare 87 circa di terreno dal quale vi è stata già cavata la pietra, sito in tenimento di Albanova (S. Cipriano d'Aversa) in contrada Gramignuolo, confinante con ... OMISSIS ..., strada ed eredi ... OMISSIS ..., in catasto alla partita 218, foglio 5, particella 102, imp. L. 241, are 86,16". È, dunque, evidente che **l'atto ultraventennale non fa riferimento ai dati catastali attuali dell'immobile**. Per questo motivo, lo scrivente si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, al fine di ricostruire la storia catastale del bene, così come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E.*

In particolare, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una visura catastale storica della particella n. 317 all'N.C.T. presso gli Uffici del Catasto, in modo da indagare anche il periodo antecedente la meccanizzazione. In tal modo, è stato possibile estrarre ed acquisire in copia i modelli 55 corrispondenti alla storia della particella n. 317, che si riportano in allegato alla presente relazione (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), fino a risalire all'Impianto.

Dai suddetti documenti, si evince che l'attuale particella n. 317 (di estensione pari a 8,16 are) deriva dalla particella n. 102-b (di estensione pari a 40,26 are), a sua volta originaria dalla particella n. 102 all'Impianto (di estensione pari a 86,13 are). L'originaria particella n. 102 è stata poi variata in dimensioni (ridotta all'estensione di 83,13 are) e frazionata nelle due porzioni identificate dalle particelle:

- **102-a** (di estensione pari a 42,87 are), venduta al sig. ... OMISSIS ... con atto di compravendita per notaio dott. ... OMISSIS ... del 28/01/1942;
- **102-b (di estensione pari a 40,26 are), venduta al sig. ... OMISSIS ... con atto di compravendita per notaio dott. ... OMISSIS ... del 06/02/1942.**

I modelli 55 riportano, dunque, anche gli atti di trasferimento della proprietà dei suddetti terreni, confermando quanto già verificato dallo scrivente attraverso ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere.

Si precisa che sussiste una incongruenza in ordine all'estensione delle particelle, in quanto la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 06/02/1942, visionata dallo scrivente presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere fa riferimento ad un terreno di estensione pari a 42, 87 are e non di 40,26 are. Tuttavia, attesa la corrispondenza tra dante causa ed acquirente e considerato che dall'ispezione condotta sul nominativo del sig. ... OMISSIS ..., l'atto del 06/02/1942 è l'unico risultato che riporta il dato catastale della



particella n. 102, si ritiene che con ogni probabilità le superfici delle due particelle risultanti dal frazionamento siano state invertite nella documentazione catastale.

A conferma di quanto desunto dalle indagini condotte attraverso i modelli 55, lo scrivente ha provveduto anche ad acquisire copia della prima mappa catastale cartacea – ARCASOL disponibile presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Caserta del Fig. 5 del Comune di San Cipriano d’Aversa.

Per maggiore chiarezza, si riportano di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni all’attualità, uno stralcio della suddetta mappa cartacea ARCASOL e la sovrapposizione delle stesse.

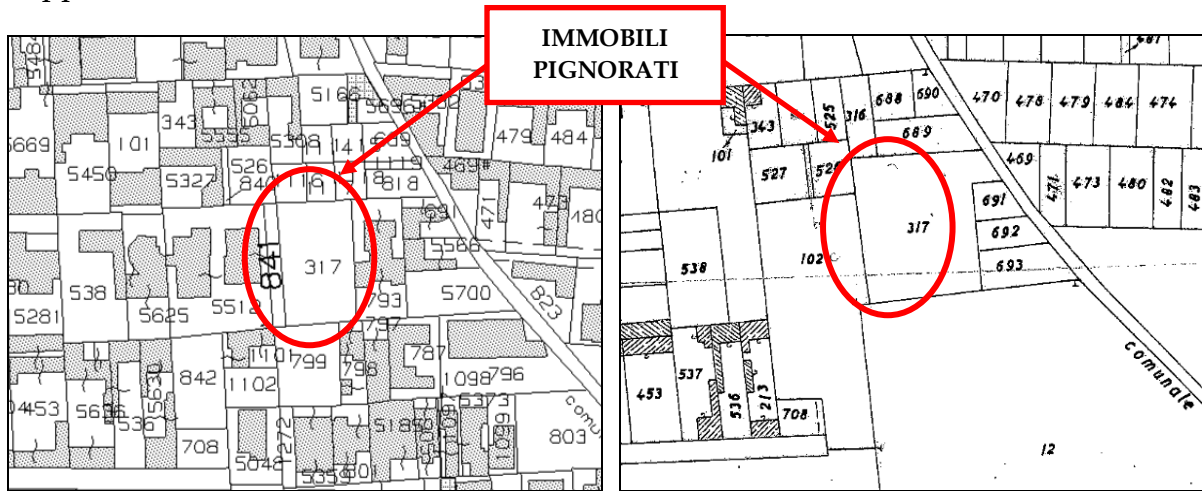
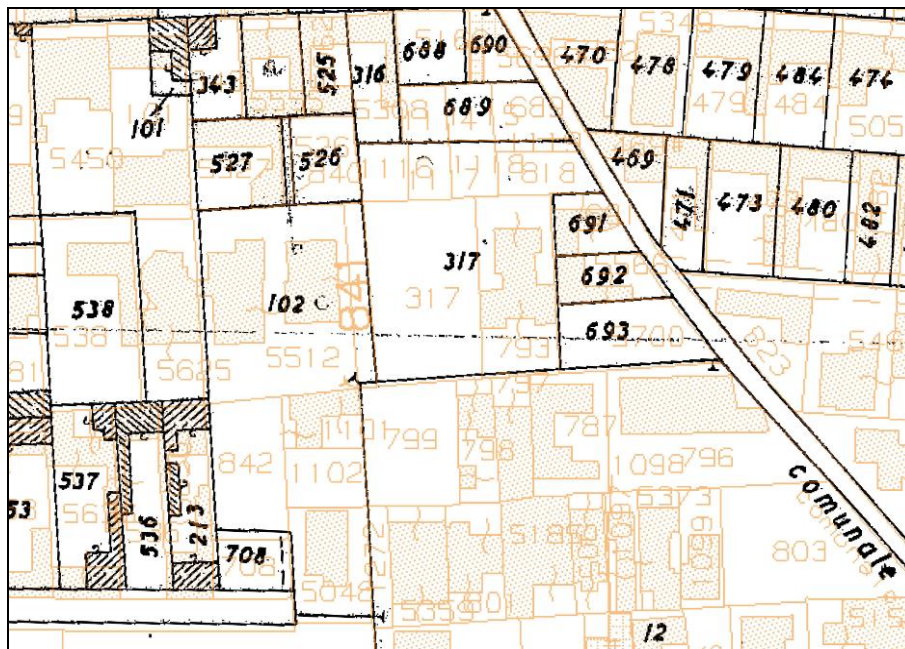


Fig. 5 del N.C.T. del Comune di San Cipriano D’Aversa – Mappa attuale e mappa cartacea ARCASOL

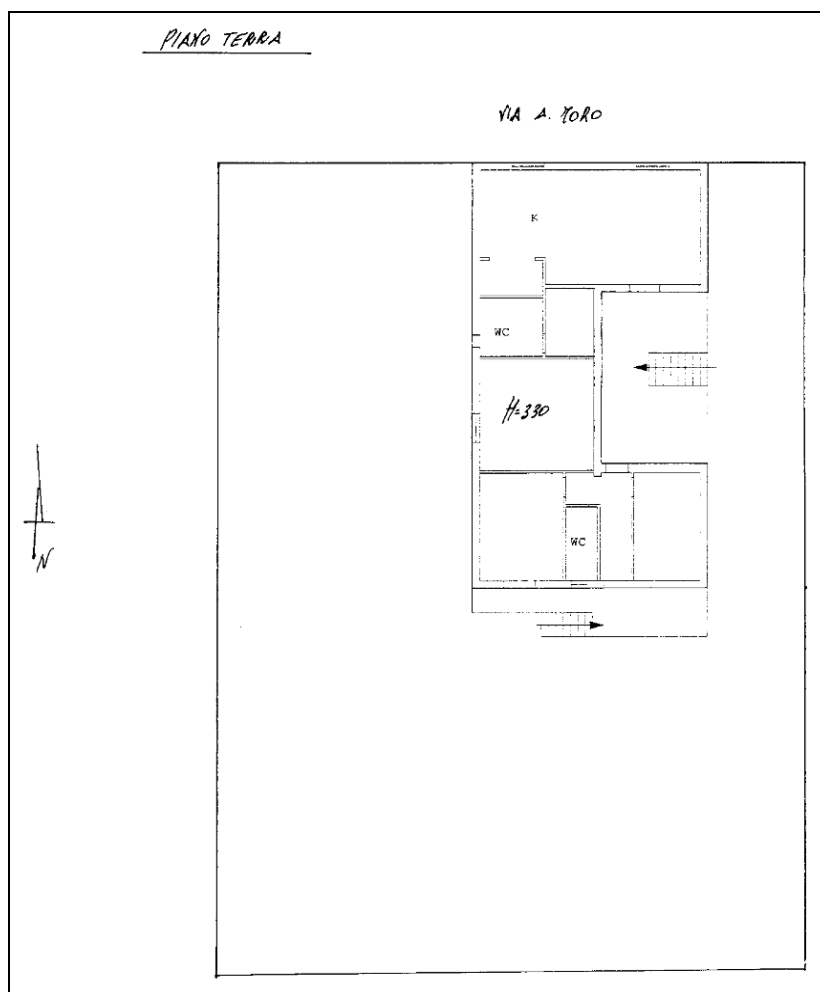


Sovrapposizione Fig. 5 del N.C.T. del Comune di San Cipriano D’Aversa
Mappa attuale (arancione) e mappa cartacea ARCASOL (nero)



Dall'osservazione della mappa catastale attuale, come già evidenziato in risposta al quesito n. 1, risulta che il fabbricato non è riportato sulla mappa catastale acquisita. Pertanto, è necessario prevedere un aggiornamento della mappa catastale attraverso la presentazione di un Tipo Mappale tramite PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate, previa realizzazione di rilievo da parte di un topografo. Si stima un costo per la pratica complessivamente pari a circa € 1.000, da porre a carico dell'acquirente.

Lo scrivente ha, altresì, provveduto ad acquisire telematicamente la planimetria catastale del fabbricato pignorato, che si riporta di seguito in formato ridotto.



LOTTO A: Planimetria catastale presentata in data 11/11/2003

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, dal sopralluogo effettuato e da un confronto con le planimetrie catastali degli immobili, è stato riscontrato quanto segue.

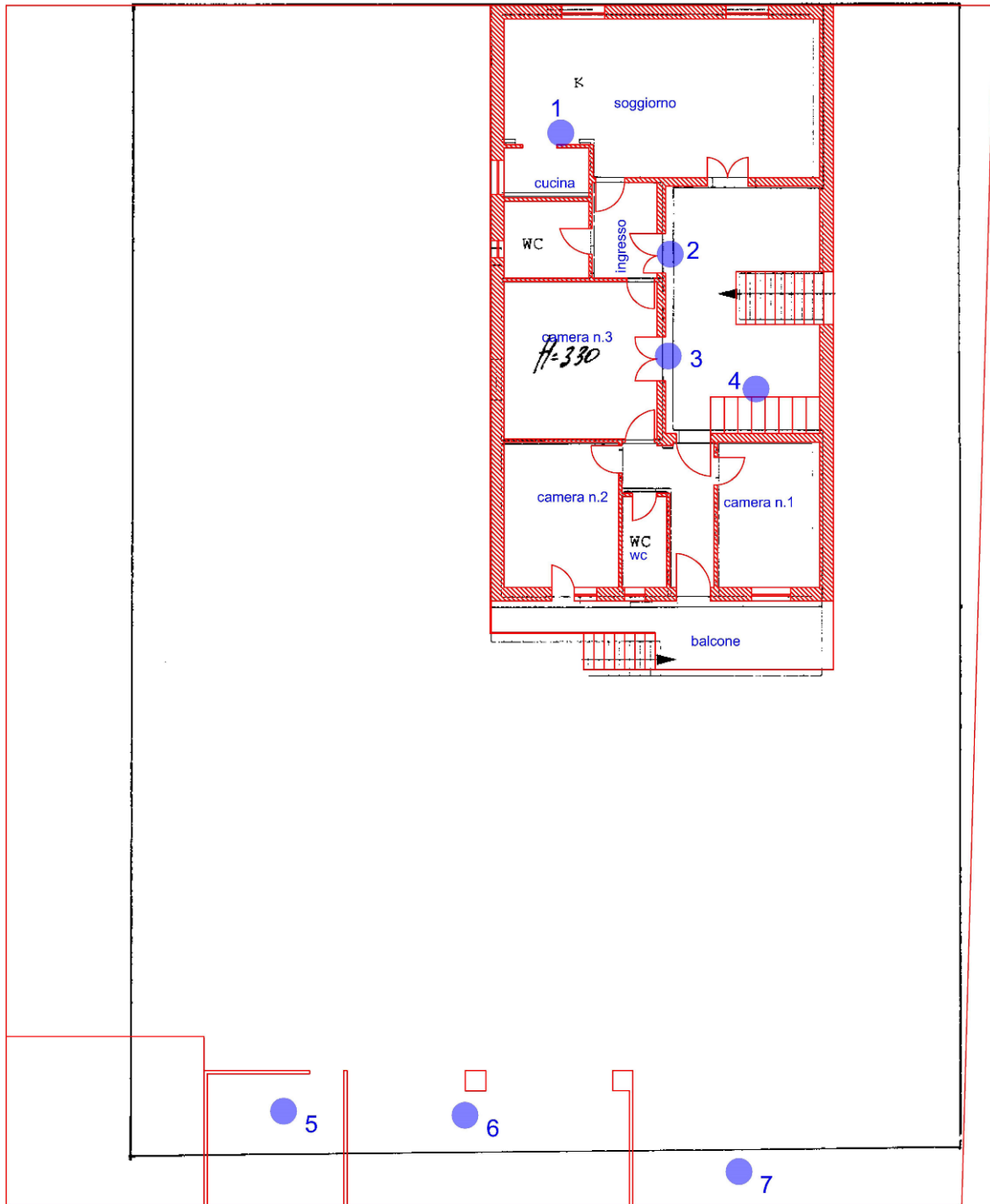
Dalla planimetria catastale estratta, risulta evidente che l'immobile è costituito unicamente da un "piano terra" con un'area di pertinenza perimetrale. Tuttavia, come già



precisato, in occasione del secondo accesso, è stato possibile rilevare che, allo stato attuale, è presente anche una unità abitativa ricavata al piano interrato. Attesa l'impossibilità di reperire i grafici allegati all'Autorizzazione per esecuzione lavori edili prot. n. 7/70, unico riferimento urbanistico disponibile come meglio chiarito in risposta al quesito n. 6, la suddetta unità immobiliare al piano seminterrato, non essendo accatastata, deve necessariamente essere considerata urbanisticamente irregolare.

In aggiunta alla sopra descritta difformità "sostanziale" tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dell'immobile accatastato (piano rialzato) e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali e con le planimetrie allegare alle licenze edilizie*).





Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo sub. n. 3

Nella sovrapposizione sopra riportata, sono indicate in blu le difformità riscontrate:

1. l'apertura per l'accesso alla cucina dal soggiorno è più piccola di quella riportata nella planimetria catastale di circa 70 cm;





2/3. la planimetria catastale non riporta le due aperture che dal ballatoio consentono l'accesso al vano ingresso ed alla camera n. 3; al riguardo, si ritiene doveroso precisare che la planimetria catastale presenta una scarsa definizione grafica; non è dunque possibile identificare con certezza la posizione e l'esistenza di porte e finestre;



4. la planimetria catastale riporta unicamente la scala per l'accesso al piano rialzato a partire dall'area esterna; non riporta, al contrario, la scala interna che mette in comunicazione il piano rialzato con il piano seminterrato;





5. la planimetria catastale non riporta un casotto presente nell'area esterna di pertinenza del fabbricato, che presenta una superficie di circa 16 mq;



6. la planimetria catastale non riporta una tettoia per il posteggio delle automobili presente nell'area esterna di pertinenza del fabbricato, che presenta una superficie di circa 34 mq;
7. l'area esterna riportata nella planimetria catastale presenta una lunghezza inferiore a quella rilevata in sede di accesso di circa 1,5 m.

Per sanare le difformità di cui ai nn. 1, 2, 3 e 7, sarà necessario presentare specifica pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. Per quanto concerne la scala interna, atteso che la stessa dovrà essere demolita, attesa l'irregolarità urbanistica del piano seminterrato, non si prevede alcuna pratica catastale.

Per quanto concerne le costruzioni presenti nell'area esterna, ovvero la tettoia ed il casotto, si ritiene opportuno richiamare l'art. 3 comma 3 del D.M. 28/1998, secondo il quale:



“A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

(...)

e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;

(...)”

Risulta, quindi, necessario procedere all'accatastamento di tali strutture attraverso una pratica DOCFA.

Si ritiene opportuno procedere con un'unica pratica DOCFA, per sanare tutte le difformità riscontrate, per la quale si stima un costo pari a € 1.500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

2. Terreno Fg. 5 P.lla 841

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa, al Foglio 5, P.lla 841, Qual./Cl. 2 - **Seminativo Arborato**, Superficie **1,45 are**, R. dominicale € 3,07, R. agrario € 1,42 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Per quanto concerne il bene in oggetto, si evidenzia preliminarmente che:

- **non sussistono difformità formali nè sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.la e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio.

Il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento (31/03/2015) è costituito dall'atto di donazione per Notaio dott. ... OMISSIS ... del 08/07/1987 (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), nel quale il bene in oggetto viene descritto come *“zonetta di terreno sita in agro di S. Cipriano D'Aversa, in contrada “Gramignuolo”, della superficie di metri quadrati centoquarantacinque (mq. 145) (...) distinta in catasto in testa al donante alla partita 1520/1544, foglio 5, particella 841, are 1,45 (...)”*.

Pertanto, atteso che l'atto ultraventennale è successivo alla meccanizzazione del catasto e che lo stesso individua l'oggetto della compravendita con i medesimi dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non è stato necessario condurre ulteriori approfondimenti. Ad ogni buon fine, dalla documentazione acquisita per l'adiacente immobile oggetto di procedura, si evince che l'originaria particella di terreno corrispondente all'attuale particella n. 841 è la particella n. 102, di consistenza notevolmente più ampia.



Per comodità di lettura, si riportano nuovamente uno stralcio della mappa catastale terreni all'attualità, uno stralcio della suddetta mappa cartacea ARCASOL e la sovrapposizione delle stesse.

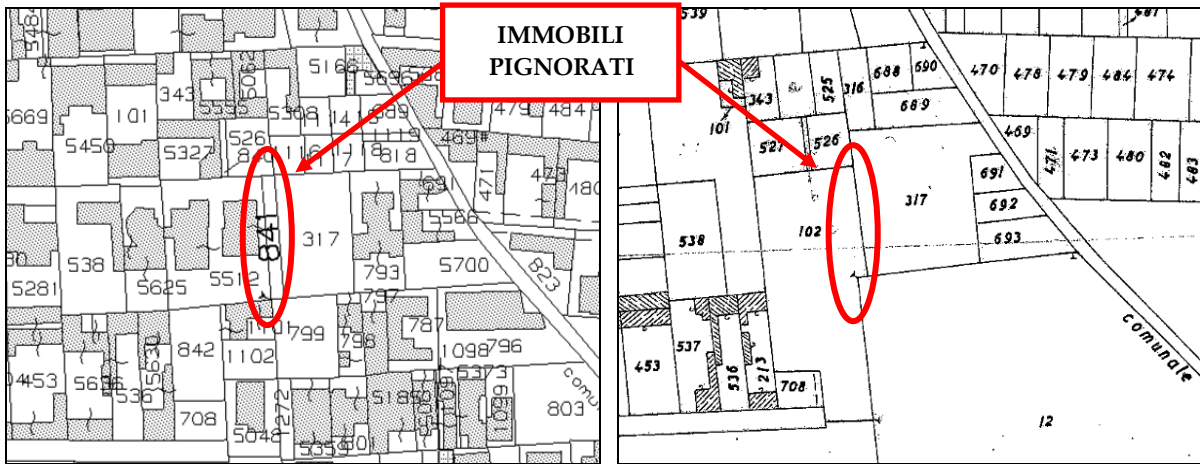
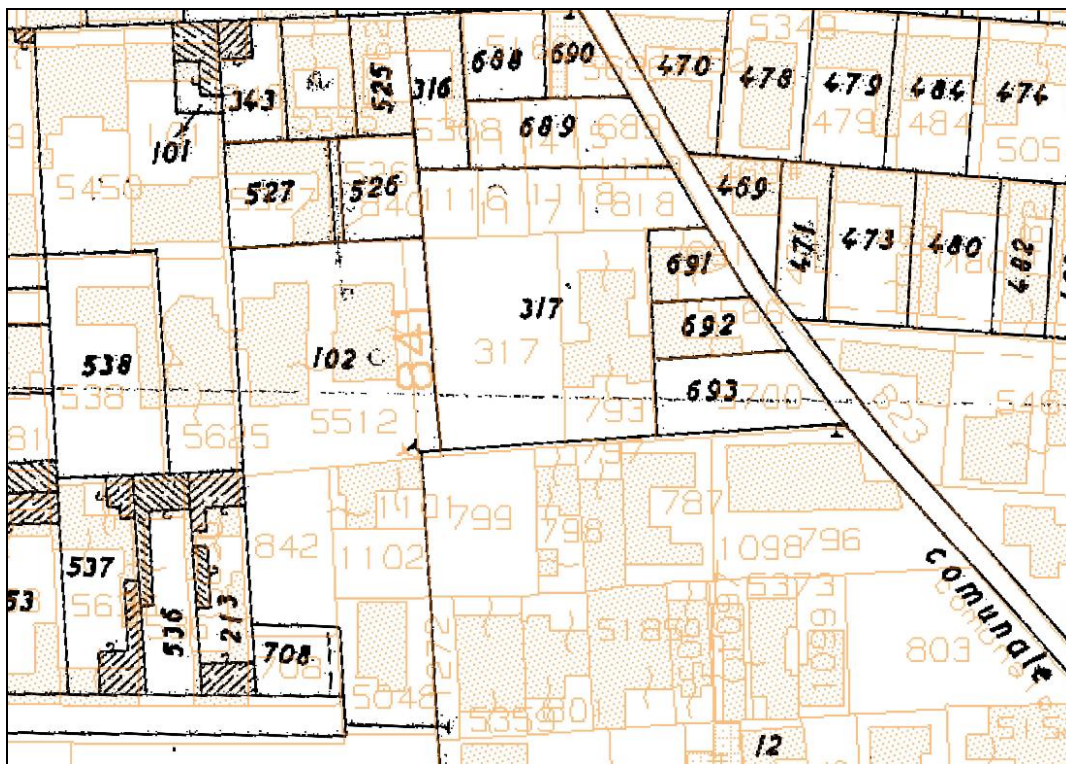


Fig. 5 del N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa – Mappa attuale e mappa cartacea ARCASOL



Sovrapposizione Fig. 5 del N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa
Mappa attuale (arancione) e mappa cartacea ARCASOL (nero)



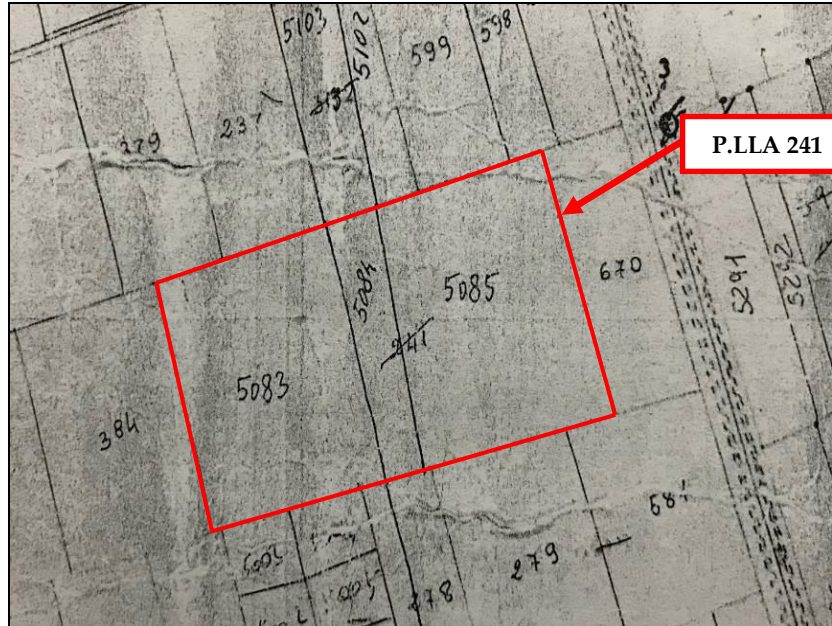
Lotti B, C e D

I lotti B, C e D sono composti da terreni incolti non perimetrati ed è identificati presso l'N.C.T. del Comune di Villa Literno, al Foglio 46, rispettivamente con le p.lle nn. 5083, 5084 e 5085.

È necessario precisare che sussistono alcune incongruenze per quanto concerne i dati catastali degli immobili oggetto dei lotti B, C e D; difatti, non è possibile estrarre le corrispondenti visure catastali.

In particolare, si rappresenta che l'oggetto del pignoramento e della certificazione notarile è l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: N.C.T. del Comune di Villa Literno, Fg. 46, P.lla 241. Tuttavia, sebbene risulti regolarmente estraibile la visura catastale della suddetta particella n. 241, la stessa non risulta presente in cartografia.

Al fine di chiarire tale anomalia, nonché di conoscere l'esatta ubicazione dell'immobile pignorato per poter effettuare l'accesso al bene, lo scrivente ha condotto alcuni accertamenti preliminari presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta. In particolare, il sottoscritto ha visionato ed acquisito copia della versione cartacea del foglio di mappa n. 46 del Comune di Villa Literno, appurando che la suddetta particella 241 risulta oggi frazionata in mappa nelle particelle 5083, 5084 e 5085. Si riporta di seguito uno stralcio della mappa cartacea visionata:



Comune di Villa Literno - Mappa catastale cartacea

Si riporta, altresì, il corrispondente stralcio della mappa catastale attuale estratta telematicamente:





Comune di Villa Literno - Mappa catastale attuale

In occasione dell'accesso effettuato presso l'immobile in oggetto, è stato possibile dedurre che il frazionamento dell'originaria particella n. 241 è stato effettuato presumibilmente per garantire il passaggio di una Strada Statale sopraelevata, ritratta nelle fotografie riportate di seguito, che taglia il terreno nella parte centrale, ovvero in corrispondenza della particella n. 5084.



Ad ogni modo, si evidenzia che per gli immobili oggetto dei lotti in esame, la consistenza catastale riportata negli atti della procedura (atto di pignoramento, certificazione notarile...) non è aggiornata con il suddetto frazionamento presente in mappa e, quindi, non corrisponde ai dati catastali attualmente vigenti.



Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad effettuare accertamenti sia presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Caserta che presso la società ANAS S.p.A. al fine di chiarire le anomalie riscontrate.

In particolare, con pec del 15/12/2017, il sottoscritto ha richiesto alla società ANAS S.p.A. la trasmissione di copia di tutti gli atti (frazionamenti, titoli di possesso, espropri...) in possesso della società stessa, inerenti la particella catastale n. 241. In riscontro alla suddetta richiesta, con nota prot. CDG-0076457-P del 13/02/2018, la società ANAS S.p.A. ha comunicato che *“non avendo trovato nessun documento riguardante l'esproprio in oggetto presso l'archivio di ANAS, si è reso necessario effettuare ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere. Da queste è emerso che la particella 241 (5084 da frazionamento) è stata oggetto di atto di cessione bonaria (Registrato a Caserta il 12/12/1990 al n. 993 mod. 71/ME e trascritto il 29/12/1990 al n. 29027/23814) da parte dei signori ... OMISSIS ... in favore dell'impresa ... OMISSIS ... per conto del C.I.P.E. (Commissario Straordinario di Governo), per “la realizzazione dell'asse di collegamento alle varianti alla SS. 7 IV “Domitiana” e fra l'abitato di Castel Volturno ed il Lago Patria e del realizzando asse con la viabilità proveniente da Villa Literno”*. La suddetta nota precisa, in aggiunta, che la particella in questione, occupata dalla sede stradale, è attualmente in gestione ad ANAS (Cfr. All. 14 – Richiesta documentazione ANAS e riscontri).

Con pec del 07/02/2018, il sottoscritto ha, inoltre, inviato all' Agenzia delle Entrate specifica richiesta di chiarimento in ordine al disallineamento tra la visura catastale della particella n. 241 e la mappa catastale. In riscontro alla suddetta richiesta, a seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse con il referente della pratica arch. ... OMISSIS ..., quest'ultimo ha comunicato che *“dalle indagini e ricerche effettuate presso gli archivi del Catasto Terreni non risulta al momento reperibile alcuna traccia di Tipo di frazionamento che abbia interessato la particella 241 del foglio 46 del Comune di Villa Literno, sebbene impropriamente rappresentato sulla mappa del foglio 46 con le particelle 5083, 5084 e 5085.”* La suddetta comunicazione riporta, inoltre, che le ulteriori indagini condotte di concerto con la società ANAS S.p.A., *“nelle persone dei funzionari ... OMISSIS ..., non hanno per il momento sortito alcun risultato positivo ai fini della certezza dell'avvenuta presentazione dello specifico Atto di aggiornamento (T.F.)”*. L'arch. ... OMISSIS ... ha rappresentato, infine, che *“il geom. ... OMISSIS ... dell'ANAS, in occasione del colloquio telefonico con il sottoscritto, ha segnalato che, dalla lettura da Egli effettuato dell'Atto di cessione bonaria da parte dei germani ... OMISSIS ... in favore ... OMISSIS ... (per conto del C.I.P.E. Commissario Straordinario di Governo), per Notaio ... OMISSIS ... del 28/11/1990 Rep. N.15929, registrato in data 12/12/1990 al n. 993 e trascritto in data 29/12/1990 al N.29027/23814 del 1990, non ha riscontrato alcun riferimento al Tipo di Frazionamento che ha generato le*



sudette particelle, atteso che nel suddetto Atto si fa riferimento alla sola particella 241” (Cfr. All. 19 – *Richiesta chiarimento Agenzia delle Entrate e riscontro*).

Come già illustrato in premessa, alla luce di quanto comunicato dall’ANAS e dall’Agenzia delle Entrate, in data 15/02/2018, lo scrivente ha depositato specifica nota informativa nella quale sono riportate le risultanze delle indagini condotte, evidenziando la necessità di provvedere ad apportare specifiche modifiche ai documenti catastali relativi ai terreni pignorati, a seguito dei dovuti chiarimenti da parte di ANAS S.p.A. Preso atto delle criticità rilevate dallo scrivente, il G.E. fissava udienza per il 03/04/2018, durante la quale, tra l’altro, disponeva che il creditore procedente, entro 60 giorni decorrenti dal 18/04/2018 (17/06/2018) effettuasse un pignoramento in rettifica, che indicasse i dati catastali aggiornati a seguito del completamento della procedura di frazionamento.

Con memoria depositata agli atti in data 27/04/2018, nonostante non fossero state risolte le criticità rilevate, il creditore procedente chiedeva al G.E. di sospendere il termine fissato per l’integrazione della documentazione, fino al deposito della relazione peritale dell’Esperto Stimatore, *“al fine di verificare l’effettiva portata dei chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate ed ai fini della corretta identificazione delle particelle per le quali agire in rettifica”*.

Per questo motivo, considerato il provvedimento del Magistrato del 03/05/2018, con il quale accoglieva l’istanza del creditore procedente, **lo scrivente deposita la presente relazione, sebbene la Società ANAS S.p.A. non abbia trasmesso la documentazione richiesta dall’Agenzia delle Entrate, indispensabile per il completamento del frazionamento della originaria particella n. 241.**

* * * * *

Per quanto concerne l’atto di provenienza ultraventennale dei terreni in oggetto, si rappresenta che la certificazione notarile risale fino alla successione del sig. ... OMISSIS ... del 29/07/1981 ed alla relativa accettazione tacita dell’eredità è stata trascritta in data 10/10/2017 ai nn. 32297/24892 in forza dell’atto per Notaio Dott.ssa ... OMISSIS ... del 06/05/2013 rep. 43310. Trattandosi di un atto *mortis causa*, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 5, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto ad effettuare specifica ispezione presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere, sul nominativo del dante causa sig. ... OMISSIS ... Lo scrivente ha provveduto successivamente a visionare le note di trascrizione di tutte le formalità risultanti dalla suddetta ispezione, riscontrando che l’unico atto presumibilmente relativo al cespite oggetto di pignoramento è costituito dal testamento per Notaio dott. ... OMISSIS ... del sig. ... OMISSIS ..., nato a ... OMISSIS ... il ... OMISSIS ... ed ivi deceduto il ... OMISSIS Con il suddetto atto, il sig. ... OMISSIS ... (n. 16/02/1893) lascia ai suoi nipoti “... OMISSIS ... *del vivente mio figlio* ... OMISSIS ..., *in parti uguali fra loro, la giusta metà (1/2) del*



fondo rustico, sito in agro di Villa Literno, denominato "Parco Carbone", della superficie, l'intero, di moggia due circa di misura locale".

Tuttavia, corre d'obbligo precisare che la nota di trascrizione ispezionata non riporta alcun riferimento catastale del bene oggetto del lascito; pertanto, non è possibile stabilire con certezza che si tratti del terreno pignorato.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per ciascuno dei beni pignorati, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Difatti, come già precisato in risposta al quesito n. 1, per i beni oggetto della presente procedura si è proceduto con **l'individuazione di quattro lotti separati che può ritenersi più idonea e praticamente più appetibile sul mercato.**

LOTTO A: Piena ed intera proprietà di **appartamento** al piano rialzato ubicato in San Cipriano, alla via Aldo Moro n. 51 all'interno di un fabbricato con giardino, composto da soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 locali WC, due disimpegni ed un ballatoio, confinante a nord con la strada pubblica, ad est con la particella n. 793, a sud con le particelle nn. 798 e 799 e ad ovest con la particella n. 5512. Il bene versa in stato di conservazione **normale** e presenta una superficie commerciale netta di circa **241 mq.**

L'immobile è riportato all'N.C.E.U. del Comune di San Cipriano al Foglio n. 5 p.lla **316 sub. 3**; la consistenza attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Difatti, il cespite presenta un piano seminterrato, destinato in parte ad abitazione ed in parte a deposito, che risulta abusivo e non sanabile secondo la normativa urbanistica vigente e dovrà, pertanto, essere oggetto di specifiche lavorazioni per intercluderne l'accesso.

Esiste un titolo autorizzativo alla costruzione per il bene oggetto di pignoramento o per una porzione dello stesso; tuttavia non è possibile identificare con certezza la configurazione planimetrica e volumetrica della costruzione autorizzata, attesa l'impossibilità di acquisire planimetrie di progetto allegate alla pratica edilizia.

Non risulta agli atti del Comune di San Cipriano alcun ordine di demolizione.



Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.R.G. "BR – Ristrutturazione", attualmente satura, come dichiarato dai tecnici del Comune di San Cipriano.

PREZZO BASE € 155.000,00

LOTTO B: Piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno, confinante a nord con le particelle nn. 237 e 379, ad ovest con la particella n. 5468, ad est con la particella n. 5084 e a sud con le particelle nn. 276, 5003, 5004 e X (particella a cui non è stato attribuito un numero in mappa per incongruenze catastali, come dichiarato dai funzionari degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate).

Il terreno si presenta incolto e non recintato ed ha una superficie, desunta dalla planimetria catastale, pari a circa **10.400** mq mq.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona Omogenea del P.U.C. "P.A. - di protezione ambientale".

L'immobile è riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Foglio n. 46 p.lla 5083 (ex 241). Sono state riscontrate difformità sostanziali in ordine ai dati catastali attuali dell'immobile rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Tuttavia, come richiesto dal G.E. con provvedimento del 03/05/2018, si è proceduto comunque ad effettuare la stima economica del suo valore d'asta.

PREZZO BASE € 25.750,00

LOTTO C: Piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno, confinante a nord con la particella n. 5103, ad ovest con la particella n. 5083, ad est con la particella n. 5085 e a sud con le particelle nn. 278 e 279.

Il terreno si presenta incolto e non recintato ed ha una superficie, desunta dalla planimetria catastale, pari a circa **3.275** mq.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona Omogenea del P.U.C. "P.A. - di protezione ambientale".

L'immobile è riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Foglio n. 46 p.lla 5084 (ex 241). Sono state riscontrate difformità sostanziali in ordine ai dati catastali attuali dell'immobile rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Tuttavia, come richiesto dal G.E. con provvedimento del 03/05/2018, si è proceduto comunque ad effettuare la stima economica del suo valore d'asta.

PREZZO BASE € 4.400,00



LOTTO D: Piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato nella zona Sud-Ovest del Comune di Villa Literno, confinante a nord con la particella n. 5103, ad ovest con la particella n. 5083, ad est con la particella n. 5085 e a sud con le particelle nn. 278 e 279.

Il terreno si presenta incolto e non recintato ed ha una superficie, desunta dalla planimetria catastale, pari a circa **10.750** mq.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona Omogenea del P.U.C. "P.A. - di protezione ambientale".

L'immobile è riportato all'N.C.T. del Comune di Villa Literno al Foglio n. 46 p.lla 5085 (ex 241). **Sono state riscontrate difformità sostanziali in ordine ai dati catastali attuali dell'immobile rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Tuttavia, come richiesto dal G.E. con provvedimento del 03/05/2018, si è proceduto comunque ad effettuare la stima economica del suo valore d'asta.**

PREZZO BASE € 26.600,00

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

Lotto A

Come già precisato in risposta ai precedenti quesiti, il lotto A si compone delle seguenti unità immobiliari:

1. N.C.E.U. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3
2. N.C.T. Comune di San Cipriano D'Aversa – Fg. 5 P.lla 841

Per ciascuna delle suddette unità, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà attraverso specifiche indagini condotte sia presso studi notarili, che presso l'Archivio Notarile e la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere.

1. Unità immobiliare Fg. 5 P.lla 316 Sub. 3

Com'è possibile desumere dalle visure catastali storiche estratte dallo scrivente (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), l'immobile attualmente contraddistinto con il subalterno n. 3 deriva dall'unione degli originari subalterni nn. 1 e 2. Il titolo di compravendita in favore dell'esecutata sig.ra ... OMISSIS ..., che detiene oggi la piena proprietà del bene, difatti risulta differente per i suddetti subalterni ed in particolare:



- con atto di **compravendita** del **29/06/1984** rep. 8447 per Notaio Dott. ... OMISSIS ..., che lo scrivente ha provveduto ad acquisire in copia presso lo studio notarile ... OMISSIS ... (cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), la sig.ra ... OMISSIS ... è venuta in possesso di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sub. 1 (la restante quota di 1/2 veniva acquistata dal marito sig. ... OMISSIS ..., essendo i coniugi in regime di comunione legale dei beni).
- con atto di **compravendita** del **29/05/2003** rep. 30914 per Notaio Dott.ssa ... OMISSIS ..., anch'esso acquisito in copia dallo scrivente presso lo studio notarile ... OMISSIS ... (cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), la sig.ra ... OMISSIS ... è venuta in possesso dei restanti diritti di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sub. 1 (con medesimo atto notarile i coniugi ... OMISSIS ... scelgono il regime di separazione dei beni), nonché della piena proprietà dell'abitazione sub. 2.

Atteso che uno dei due titoli di possesso in favore dell'esecutata non risulta anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **31/03/2015**, lo scrivente ha ricostruito e verificato i passaggi di proprietà riportati nella certificazione notarile, riportati nell'elenco seguente:

... OMISSIS ...

Con particolare riferimento all'ultimo passaggio di proprietà, relativo al terreno sul quale il sig. ... OMISSIS ... ha edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, si rappresenta che la certificazione notarile del Notaio Dott. ... OMISSIS ... (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*) riporta che:

“al sig. ... OMISSIS ..., la proprietà del suolo sul quale ha realizzato il fabbricato in oggetto è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio ... OMISSIS ... del 12 novembre 1969 (...)”.

Al riguardo, si rappresenta, inoltre, che a conferma di quanto riportato nella sopra citata certificazione, l'atto di **compravendita** del **29/06/1984** rep. 8447 per Notaio Dott. ... OMISSIS ..., acquisito dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), riporta che:

“Ai fini della provenienza la medesima parte alienante dichiara che quanto in oggetto le era pervenuto per averlo costruito a proprie cure e spese, nel corso dell'anno 1970, su di una piccola zona di terreno acquistato con atto per Notaio ... OMISSIS ... del 12 novembre 1969 (...)”.



Alla luce delle suddette informazioni, con l'obiettivo di acquisire l'atto ultraventennale espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto a richiedere copia, presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, dell'atto di **compravendita del 12/11/1969** per Notaio Dott. ... OMISSIS ...

Il suddetto atto notarile, contrariamente a quanto indicato nell'atto per Notaio Dott. ... OMISSIS ..., richiamato nella certificazione notarile, riporta che:

“La costituita ... OMISSIS ... (...) vende e trasferisce in piene proprietà (...) a favore dell'altro costituito ... OMISSIS ... (...) metri quadrati centoquarantacinque (mq 145), avente i lati nord e sud ciascuno di ml 3,70 ed i lati est ed ovest ciascuno di ml 39,25 (...). La zonetta così distaccata andrà a distinguersi in catasto, giusto il citato tipo di frazionamento, come segue: foglio 5, particella 102/c-b, are 1,45, reddito dominicale £ 18,27 ed agrario £ 3,04”.

L'oggetto della compravendita, dunque, non è il terreno su cui sorge il bene pignorato identificato dalla particella n. 317 di estensione pari a **816 mq**, bensì una zona di terreno di estensione pari a **145 mq**, superficie sostanzialmente inferiore. Si evidenzia, peraltro, che la particella n. 841, adiacente alla particella 317 e facente parte anch'essa del lotto A in esame, presenta una superficie proprio pari a 145 mq (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*); è, dunque, plausibile presumere che l'atto notarile riguardi il trasferimento della proprietà della particella n. 841 e non della particella n. 817.

Alla luce di quanto appreso dalla lettura dell'atto notarile acquisito, è possibile affermare con certezza che **la certificazione notarile non individua correttamente l'atto di provenienza ultraventennale del bene in oggetto.**

Per le motivazioni sopra esposte, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori accertamenti, sia presso l'Archivio Notarile e la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere, che presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta.

In particolare, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'ispezione sul nominativo del sig. ... OMISSIS ..., dante causa dei beni pignorati, secondo quanto riportato nei titoli di possesso in favore dell'esecutata sig.ra ... OMISSIS ..., al fine di individuare l'atto con il quale il sig. ... OMISSIS ... è venuto in possesso del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato pignorato. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto a contattare per le vie brevi l'avv. ... OMISSIS ..., in qualità di procuratore legale degli esecutati, giusta memoria di costituzione depositata agli atti in data 08/01/2018, al fine di conoscere il nominativo del padre del sig. ... OMISSIS ... (fu ...



OMISSIS ...) e di ispezionare, dunque, anche il periodo antecedente il 1957. Dall'ispezione condotta, sono state identificate n. 6 trascrizioni contro il sig. ... OMISSIS ... Il sottoscritto ha visionato le corrispondenti note di trascrizione, accertando che l'unico atto inerente la compravendita di un terreno ubicato in San Cipriano D'Aversa è quello del 06/02/1942 con il quale il sig. ... OMISSIS ... comperava dal sig. ... OMISSIS ..., "are quarantadue e centiare 87 circa di terreno dal quale vi è stata già cavata la pietra, sito in tenimento di Albanova (S. Cipriano d'Aversa) in contrada Gramignuolo, confinante con ... OMISSIS ... strada ed eredi ... OMISSIS ..., in catasto alla partita 218, foglio 5, particella 102, imp. L. 241, are 86,16".

Atteso che l'atto ispezionato non fa riferimento ai dati catastali attuali, al fine di verificare la corrispondenza della suddetta zona di terreno (porzione della particella n. 102) con l'attuale particella n. 317, lo scrivente ha provveduto ad effettuare specifiche indagini presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta. Tali accertamenti, come dettagliatamente esposto in risposta al quesito n. 3 hanno evidenziato che l'attuale particella n. 317 (di estensione pari a 8,16 are) deriva dalla particella n. 102-b (di estensione pari a 40,26 are), a sua volta originaria dalla particella n. 102 all'Impianto (di estensione pari a 86,13 are), richiamata nell'atto di compravendita del 06/02/1942 sopra citato. Si ribadisce che sussiste una incongruenza in ordine all'estensione delle particelle, in quanto la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 06/02/1942, visionata dallo scrivente presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere fa riferimento ad un terreno di estensione pari a 42, 87 are e non di 40,26 are. Tuttavia, attesa la corrispondenza tra dante causa ed acquirente e considerato che dall'ispezione condotta sul nominativo del sig. ... OMISSIS ..., l'atto del 06/02/1942 è l'unico risultato che riporta il dato catastale della particella n. 102, si ritiene che con ogni probabilità le superfici delle due particelle risultanti dal frazionamento siano state invertite nella documentazione catastale.

Alla luce delle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente, è stato possibile ricostruire nuovamente la storia dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato in oggetto, indicando correttamente la provenienza ultraventennale:

... OMISSIS ...

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 18 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi secondo quanto ricostruito dallo scrivente.

* * * * *



2. Terreno Fg. 5 P.lla 841

Il titolo di compravendita in favore dell'esecutato sig. ... OMISSIS ..., che detiene oggi la piena proprietà del bene, è costituito dall'atto di **donazione** del **08/07/1987** rep. 71142/12804 per Notaio Dott. ... OMISSIS ..., che lo scrivente ha provveduto ad acquisire in copia conforme presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Con il suddetto atto notarile, il sig. ... OMISSIS ... dona al figlio sig. ... OMISSIS ... *“la piena proprietà della zonetta di terreno sita in agro di S. Cipriano D'Aversa, in contrada “Gramignuolo”, della superficie di metri quadrati centoquarantacinque (mq 145) (...). La descritta zona di terreno, avente i lati nord e sud ognuno di ml 3,70 ed i lati est ed ovest ognuno di ml 39,25, è distinta in catasto in testa al donante alla partita 1520/1544, foglio 5, particella 841, are 1,45 (...).”*

L'atto sopra citato ha valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo e costituisce, quindi, valido riferimento.

Si evidenzia che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto del suddetto atto, nel quale sono riportati i corrispondenti dati catastali, che coincidono con quelli attuali riportati nell'atto di pignoramento.

In definitiva, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

... OMISSIS ...

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 18 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

LOTTI B, C e D

Come già precisato in risposta ai precedenti quesiti, il lotto B è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Villa Literno ed identificato al N.C.T. al Fg. 46 P.la 5083, il lotto C è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Villa Literno ed identificato all'N.C.T. al Fg. 46 P.la 5084, mentre il lotto D è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Villa Literno ed identificato all'N.C.T. al Fg. 46 P.la 5085. I suddetti cespiti derivano dalla particella n. 241, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 3.



Per quanto concerne la provenienza ultraventennale dei beni che compongono i lotti B, C e D, si rappresenta che la certificazione notarile depositata agli atti dal creditore precedente (Cfr. All. 2 – *Certificazione* notarile) risale fino alla successione del sig. ... OMISSIS ... del **29/07/1981**, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 10/10/2017 ai nn. 32297/24892 in forza dell'atto per Notaio Dott.ssa ... OMISSIS ... del 06/05/2013 rep. 43310.

Atteso che l'atto ultraventennale sopra richiamato costituisce atto *mortis causa*, trattandosi di una successione, come espressamente richiesto dal mandato del G.E. lo scrivente si è recato presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere sul nominativo del dante causa sig. ... OMISSIS Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto a contattare per le vie brevi l'avv. ... OMISSIS ..., in qualità di procuratore legale degli esecutati, giusta memoria di costituzione depositata agli atti in data 08/01/2018, al fine di conoscere il nominativo del padre del sig. ... OMISSIS ... (fu ... OMISSIS ...) e di ispezionare, dunque, anche il periodo antecedente il 1957. Lo scrivente ha provveduto successivamente a visionare le note di trascrizione di tutte le formalità risultanti dalla suddetta ispezione, riscontrando che l'unico atto presumibilmente relativo al cespite oggetto di pignoramento è costituito dal testamento per Notaio dott. ... OMISSIS ... del sig. ... OMISSIS ..., nato a ... OMISSIS ... il ... OMISSIS ... ed ivi deceduto il ... OMISSIS Con il suddetto atto, il sig. ... OMISSIS ... (n. 16/02/1893) lascia ai suoi nipoti "... OMISSIS ... *del vivente mio figlio* ... OMISSIS ..., *in parti uguali fra loro, la giusta metà (1/2) del fondo rustico, sito in agro di Villa Literno, denominato "Parco Carbone", della superficie, l'intero, di moggia due circa di misura locale*".

Tuttavia, corre d'obbligo precisare che la nota di trascrizione ispezionata non riporta alcun riferimento catastale del bene oggetto del lascito; pertanto, non è possibile stabilire con certezza che si tratti del terreno pignorato.

Si riporta di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà inerenti i cespiti oggetto dei lotti B, C e D, integrando quanto già riportato nella certificazione notarile con le risultanze delle indagini condotte dallo scrivente presso la Conservatoria:

... OMISSIS ...

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 18 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto inter vivos avente carattere traslativo individuato.



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

Lotto A

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato di cui al lotto A, lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano D'Aversa (Cfr. All. 11 – *Documentazione Area Tecnica Comune di San Cipriano D'Aversa*), in riscontro alla quale, il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore Urbanistica ha certificato che *“con riferimento (...) all'immobile ubicato in questo Comune in Via A. Moro n. 51 (ora civico n. 65 a seguito del censimento dell'anno 2001) censito al C.F. al Foglio 5, P.lla 316, Sub. 3, in ditta alla sig.ra ... OMISSIS ... nata a ... OMISSIS ... ed ivi residente in via A. Moro n. 65, **NON RISULTANO** essere state presentate e/o rilasciate Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Permesso di Costruire ordinario e/o in Sanatoria, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., Certificato di Agibilità, S.C.I.A. di Agibilità, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi (condoni edilizi) 47/85, 724/94, 326/03, altresì **NON RISULTANO** essere stati emessi provvedimenti repressivi edilizi (Ordinanza di Sospensione Lavori, Ingiunzioni a Demolire Opere Abusive ecc. ecc.).”*

Tuttavia, dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio ... OMISSIS ... del 29/05/2003, si evince che il bene identificato all'N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa al Fg. 5 P.lla 316 sub. 3 (ex sub. nn. 1 e 2) *“ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 art. 40 (...) è stato realizzato in virtù ed in conformità di Licenza Edilizia n. 7/70 rilasciata dal Comune di San Cipriano D'Aversa (CE) in data 8 settembre 1970 e non ha subito successive modifiche o variazioni rappresentanti abusivismo edilizio e che a tutt'oggi non hanno avuto conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori di natura urbanistica”.*

Per questo motivo, lo scrivente ha provveduto ad integrare la propria richiesta di documentazione inoltrata all'U.T.C., precisando gli estremi della pratica indicata nell'atto notarile. In riscontro a tale richiesta, il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore Urbanistica ha certificato che *“con riferimento alla (...) Licenza Edilizia prot. n. 07/1970 rilasciata dal Comune il 08/09/1970, si precisa che in atti dell'U.T.C. non è possibile reperire tale documentazione, in quanto l'ufficio tecnico comunale è stato istituito nell'anno 1980 e pertanto la ricerca è stata effettuata presso l'archivio del Comune ubicato nella Casa Comunale in Via Roma, e nella quale **NON** è stato possibile reperire alcun atto amm.vo e/o tecnico attinente la suddetta Licenza Edilizia.*

Per approfondire tale aspetto, lo scrivente ha contattato telefonicamente lo studio notarile ... OMISSIS ..., richiedendo eventuale documentazione acquisita in occasione della stipula dell'atto di compravendita del 29/05/2003 relativa alla regolarità urbanistica dei beni. In riscontro, con mail del 06/02/2018, il suddetto studio notarile ha trasmesso copia



dell’Autorizzazione per esecuzione lavori edili registrata al prot. n. 7/70 (Cfr. All. 13 - *Documentazione trasmessa dal Notaio Dott.ssa ... OMISSIS ...*).

Tale documento, però, riporta unicamente che in data 08/09/1979 il Comune autorizzava, visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia e dall’Ufficiale Sanitario in data 01/09/1970, il sig. ... OMISSIS ... alla “*costruzione di una vasca in cemento*” a seguito della domanda del sig. ... OMISSIS ... con la quale chiedeva di essere autorizzato a costruire “*una casa per civile abitazione in via IV Starza*”. **Al modulo autorizzativo non è allegata documentazione grafica e/o fotografica che consenta di identificare univocamente l’oggetto della pratica edilizia.**

L’unico documento a cui si può fare riferimento è la planimetria catastale, che riporta unicamente l’unità abitativa esistente al piano rialzato. Peraltro, si evidenzia che anche l’atto notarile della dott.ssa ... OMISSIS ..., nel quale è richiamata la suddetta pratica edilizia n. 7/70, riguarda gli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2, oggi subalterno n. 3 ed in particolare “*porzione di fabbricato per civile abitazione costituita da tre vani catastali al piano terra*” e “*porzione di fabbricato per civile abitazione costituita da due vani e mezzo catastali al piano terra*”.

In conclusione, si ritiene che la porzione di fabbricato munita di titolo abilitativo alla costruzione sia esclusivamente quella al piano rialzato; dunque, l’unità abitativa presente al piano seminterrato non può che essere considerata abusiva.

Al riguardo, si rappresenta che, secondo quanto riportato nella certificazione prodotta dal Responsabile dell’Area Tecnica – Settore Urbanistica e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. All. 11 – *Documentazione Area Tecnica Comune di San Cipriano D’Aversa*), il terreno su cui si trovano gli immobili oggetto di procedura ricade in “Zona BR – Ristrutturazione” del P.R.G. del Comune di San Cipriano D’Aversa adottato con Verbale n. 6 del 14/12/1999, approvato con D.P.A.P. n. 125 del 19/12/03 e D.P.A.P. n. 56 del 20/04/04 con le prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui alle deliberazioni del Consiglio Provinciale n. 37 del 31/03/2003 e n. 108 del 21/10/2003, pubblicato sul B.U.R. della Campania n. 25 del 17/05/2004.

Al riguardo, si rappresenta che l’art. 20 delle Norme di Attuazione del P.R.G., allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dallo scrivente, riporta che “*le zone residenziali contermini al centro storico, caratterizzate da un’edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, hanno esaurito qualsiasi potenzialità edificatoria e sono da considerare **sature***”; dunque, atteso che non è possibile prevedere l’edificazione di nuovi volumi, **si può affermare che l’immobile non è sanabile ai sensi della normativa urbanistica attualmente vigente e che deve, quindi, essere demolito.** Difatti:

1. non c’è possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01, poiché non sussiste la conformità dell’intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente



sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (difatti, attualmente la zona è “satura”);

2. non c'è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma sesto della Legge 47/85, poiché le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della suddetta legge (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/12/2007);
3. non si rientra nella fattispecie di cui all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/01, poiché come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano D'Aversa, per l'immobile pignorato non è stata presentata alcuna denuncia di inizio attività.

Si chiarisce, inoltre, che non è possibile stabilire se l'immobile avrebbe potuto beneficiare della possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. 31, 32 e 33 della legge 47/85, poiché non è possibile accertare se l'abuso sia stato ultimato entro la data del 01/10/1983; analogamente, non è possibile stabilire se l'immobile avrebbe potuto beneficiare della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 1994 e dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, poiché non è possibile accertare se l'abuso sia stato ultimato entro la data 31/12/1993. Tuttavia, si ribadisce che poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della suddetta legge (decreto ingiuntivo n. 7128/2013 emesso dal Tribunale di Napoli in data 25/10/2013), l'aggiudicatario non potrà comunque presentare domanda di sanatoria.

Si precisa, infine, che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha rinvenuto alcuna ordinanza di demolizione dell'immobile.

Per i motivi sopra elencati sarebbe, dunque, necessario prevedere la demolizione delle opere abusive, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi della costruzione iniziale. Tuttavia, nel caso in esame, la demolizione dell'immobile irregolare, ubicato al piano seminterrato, non potrebbe avvenire senza compromettere l'immobile urbanisticamente regolare, ubicato al piano rialzato. Pertanto, è necessario murare i varchi di accesso all'immobile (porte di accesso dal giardino) per impedire l'ingresso allo stesso. Al fine di evitare l'insorgere di problemi igienico-sanitari all'interno del volume intercluso, è necessario, inoltre, sostituire tutti gli infissi delle finestre con apposite griglie di aerazione in alluminio, che impediscano l'ingresso di animali all'interno del volume confinato, nonché rimuovere tutti gli apparecchi sanitari e provvedere a chiudere tutte le tubazioni di carico e scarico con idonei tappi a tenuta idraulica. Si precisa che non è stato previsto il riempimento del volume abusivo, in quanto avrebbe comportato costi sostanzialmente più elevati rispetto alla soluzione scelta. Si precisa, infine, che, la suddetta soluzione operativa individuata, anche attesa la particolarità della problematica, è stata oggetto di confronto con i tecnici dell'Amministrazione Comunale.

Come espressamente richiesto dal G.E., lo scrivente ha provveduto a quantificare



gli oneri economici necessari all'eliminazione dell'abuso, per i cui dettagli si rimanda al computo allegato alla presente relazione (Cfr. All. 21 – *Computo delle opere da realizzare*). Si riporta di seguito uno schema sintetico dei costi stimati:

INTERVENTO	COSTO
Rimozione delle porte di accesso dall'esterno e chiusura dei varchi Rimozione di infissi ed installazione di griglie di ventilazione	4.664,69 €
TOTALE + IVA (22%)	5.690,92 €

Nell'importo stimato è stato escluso il costo dello svuotamento dell'immobile da mobili e suppellettili che resta a carico dei debitori; si presume, difatti, che sia interesse degli esecutati recuperare beni mobili di loro proprietà, che non sono oggetto della presente procedura di espropriazione.

Si può concludere che per il lotto A **sono garantite la legittimità e la commerciabilità**, previa realizzazione dei lavori per la chiusura degli accessi all'immobile seminterrato.

Lotti B, C e D

Per quanto concerne i lotti B, C e D, nulla si evidenzia in ordine alla regolarità urbanistica, essendo gli immobili pignorati due terreni sui quali non sono presenti edifici.

Si rappresenta comunque che con pec del 29/12/2017, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno specifica richiesta per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto. In riscontro, con certificato n. 54/2018 del 19/04/2018, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha attestato che *“il terreno distinto al N.T.C. al foglio 46 particella 241, ai sensi del P.U.C. risulta ricadente in Zona Omogenea: “P.A.” (di protezione ambientale)“*. Secondo le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico di riferimento, *“l'intera zona è classificata come area protetta, nella quale è fatto assoluto divieto di qualsiasi attività, che possa modificare e/o trasformare l'ambiente naturale“*.

Inoltre, si evidenzia che l'U.T.C. ha certificato che gli immobili ricadono *“in zona classificata di Pericolosità idraulica Pb (bassa) e Rischio Idraulico R1 (moderato) dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania (...)“* e che il territorio comunale è classificato Zona sismica 2 - Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti (Cfr. All. 12 – *Documentazione area tecnica Comune di Villa Literno“*).



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

Lotto A

Come già precisato nella presente relazione, in occasione del secondo accesso effettuato in data 27/11/2017, gli esecutati hanno dichiarato di abitare l'immobile pignorato (sia il piano rialzato che quello seminterrato) insieme al figlio maggiorenne sig. ... OMISSIS ... (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Si precisa, infine, che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta ai diversi Uffici Territoriali della Direzione Provinciale di Caserta dell' Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati, al fine di verificare quanto dichiarato dagli stessi in sede di accesso.

In riscontro alla propria richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*):

- presso gli Uffici Territoriali di Sessa Aurunca – Teano, dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'A.T. non risultano presentate registrazioni di contratti di locazione in cui siano parte i sigg. ... OMISSIS ...;
- presso l'Ufficio Territoriale di Aversa non risulta attualmente in essere alcun contratto di locazione registrato dai coniugi ... OMISSIS ...

Si precisa che non è pervenuta risposta dall'Ufficio Territoriale di Caserta, nonostante il sollecito inviato dallo scrivente.

LOTTI B, C e D

Gli immobili che costituiscono i lotti B, C e D sono terreni attualmente incolti e non recintati. Pertanto, nulla si evidenzia in merito allo stato di possesso degli stessi.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che su ognuno degli immobili pignorati, dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 -



Certificazione Notarile ed All. 4 – Ispezioni ipotecarie), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento esattoriale**, trascritto il 03/10/1995 ai nn. 16748/20415 contro il sig. ... OMISSIS ... a favore dal ... OMISSIS ..., gravante sulla piena proprietà della zona di terreno sita nel Comune di San Cipriano d'Aversa censito al C.T. al foglio 5 p.lla 841 (Lotto A);
 - **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 25403/9153 del 05/12/2003, iscritta il 13/12/2003 ai nn. 7371/41440 contro la sig.ra ... OMISSIS ... a favore della ... OMISSIS ... gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa censito al C.F. al foglio 5 p.lla 316 sub. 3 (Lotto A);
 - **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, iscritta il 09/06/2005 ai nn. 10671/29352 contro il sig. ... OMISSIS ... a favore di ... OMISSIS ... gravante sulla piena proprietà della zona di terreno sita nel Comune di San Cipriano d'Aversa censito al C.T. al foglio 5 p.lla 841 (Lotto A);
 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data 13/1/2013 rep. 7128, iscritta il 15/01/2014 ai nn. 68/2479 contro il sig. ... OMISSIS ... gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Villa Literno censito nel C.T. al foglio 46 n. 241 (Lotti B, C e D) e sulla piena proprietà della zona di terreno sita nel Comune di San Cipriano d'Aversa censito al C.T. al foglio 5 p.lla 841 (Lotto A);
 - **verbale di pignoramento immobili** rep. n. 1381/2 del 18/02/2015, trascritto il 31/03/2015 ai nn. 7271/9214 ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro i sig.ri ... OMISSIS ... a favore di ... OMISSIS ... gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima (Lotti A, B, C e D)
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- e) come dichiarato dagli esecutati stessi in occasione dell'accesso agli immobili, non sussiste un condominio, né un **Regolamento Condominiale**;
- f) non sussistono **servitù attive e passive**;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Lotto A

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:



- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la **chiusura dell'immobile seminterrato**, che risulta sprovvisto di titolo autorizzativo e che non è sanabile ai sensi della normativa urbanistica attualmente vigente;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale** mediante pratica Tipo Mappale da presentarsi al Pregeo e pratica Docfa;
- i costi per la pratica di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Non sussistono, inoltre, né vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 394,00
2	Regolarizzazione Urbanistica (chiusura seminterrato)	€ 5.690,92
3	Regolarizzazione Catastale (Pregeo + Docfa)	€ 2.500,00
4	APE	€ 200,00
TOTALE		€ 8.784,92

Lotti B, C e D

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**, pari a € 394,00 per ciascun lotto.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 05/04/2018, apposita richiesta di verifica alla Direzione Territoriale Campania dell'Agenzia del Demanio (Cfr. All. 17 – *Richiesta certificazione diritti demaniali e riscontro*).

A tal riguardo l'Agenzia del Demanio ha attestato che in relazione ai quesiti peritali concernenti gli immobili oggetto di procedura, agli atti della Direzione Regionale non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato.



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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati nel Comune di San Cipriano d'Aversa non sussistono censi, livelli o usi civici. Non è stato possibile accertare, invece, la presenza di pesi od oneri sui beni pignorati ubicati nel Comune di Villa Literno. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 05/04/2018, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 17 – *Richiesta certificazione diritti demaniali e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che:

- nel territorio di pertinenza del Comune di San Cipriano D'Aversa (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici;
- considerato che:
 - il foglio 46 del Comune di Villa Literno in catasto impianto non risulta interessato dalle Ordinanze commissariali di legittimazione del 02/02/1938, 15/02/1938 e 03/06/1938 nonché dal Decreto commissariale di proposta di alienazione del 25/10/1938 relativi al Comune di Villa Literno (CE);
 - nel Decreto commissariale di proposta di alienazione del 25/10/1938, si può leggere che sono indicati i terreni gravati da usi civici suddivisi per demanio ed estensione, senza indicazione dei dati identificativi catastali ossia fogli e particelle;

non è in grado di certificare se il Foglio 46 in catasto impianto del Comune di Villa Literno (CE), sia gravato o meno da usi civici.

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

Come dichiarato dagli esecutati in occasione del secondo accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per i beni pignorati, non sussiste un'amministrazione condominiale e, pertanto, non sussistono spese fisse o straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;



e premesso, inoltre, che:

- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rendono improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* ed, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche di ogni bene (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

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

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.



Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 20 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

LOTTO A

- l'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), II sem 2017 (ultimo aggiornamento);
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]	Differenze con l'immobile oggetto di pignoramento	Coefficiente riduttivo n. 1 (differenze)	Prezzo comparativo [€/mq]	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale [€/mq]	
85	300	3,5	Ristrutturata	0,8	2,8	0,85	2,4	
62	300	4,8	Arredata	0,8	3,9	0,85	3,3	
140	350	2,5	Parzialmente arredata	0,85	2,1	0,85	1,8	
PREZZO MEDIO								2,5

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

LOTTI B, C e D

Per quanto concerne i terreni che compongono i lotti B, C e D, si ribadisce quanto già rappresentato in risposta ai precedenti quesiti della presente relazione. Sussistono, allo stato, alcune difformità sostanziali in ordine ai dati catastali che identificano i beni pignorati. In aggiunta, il terreno identificato come lotto C (p.lla 5084), secondo quanto comunicato dalla Società ANAS S.p.A. sarebbe stato oggetto di cessione per la costruzione della strada sopraelevata SS7 quater e, pertanto, non sarebbe più in titolarità agli esecutati. Tuttavia, alla luce di quanto richiesto dal creditore procedente con istanza del 27/04/2015, accolta dal Magistrato con provvedimento del 03/05/2018, lo scrivente, al fine di espletare con completezza il proprio mandato, ha proceduto comunque alla stima dell'intero compendio individuato nell'atto di pignoramento, separando il terreno in tre lotti distinti. In merito, è doveroso evidenziare che il suddetto terreno risulta, peraltro, per quota parte occupato dalle strutture di fondazione della strada in elevazione e in parte privo di irraggiamento solare, attesa la presenza dell'asse viario; dunque, non può certamente essere destinato a qualsivoglia coltivazione.

In merito alle quotazioni di riferimento, si rappresenta che le indagini di mercato condotte dallo scrivente non hanno evidenziato quotazioni locative per beni analoghi a quelli



staggiti. Pertanto, non essendo presenti neanche riferimenti OMI, non è stato possibile applicare il procedimento di stima analitica, ma si è fatto riferimento unicamente alla stima sintetica di seguito descritta.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio, nonché, unicamente per il lotto A, avendo consultato le quotazioni dell'OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), II sem 2017 (ultimo aggiornamento) (Cfr. All. 20 - *Banca dati quotazioni immobiliari*);

Al riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati per il lotto A e dei corrispondenti valori di vendita:

Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]	Differenze con l'immobile oggetto di pignoramento	Coefficiente riduttivo n. 1 (differenze)	Prezzo comparativo [€/mq]	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale [€/mq]
350	250000	714		1	714	0,85	607
400	275000	688		1	688	0,85	584
120	105000	875	completamente rimessa a nuovo	0,85	744	0,85	632
160	300000	1875	nuovissima doppia classe A	0,5	938	0,85	797
150	120000	800		1	800	0,85	680
200	140000	700		1	700	0,85	595
PREZZO MEDIO							649

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Per quanto concerne i terreni che compongono i lotti B, C e D, non essendo presenti riferimenti OMI, sono state considerate le indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si richiama la quotazione appositamente prodotta, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, dall'Agenzia Immobiliare Arkè, che certifica che "i terreni agricoli siti in zona protetta a vincolo paesaggistico sul territorio di Villa Literno hanno un valore che oscilla tra i €2/€3 al MQ" (Cfr. All. 20 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto A e unicamente della stima sintetica per i lotti B, C e D.



LOTTO A

È necessario premettere che l'immobile in oggetto presenta una porzione seminterrata che risulta urbanisticamente non regolare e che, pertanto, sarà necessario intercludere (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 6). Per questo motivo, per la procedura di stima del valore di mercato dell'immobile di seguito riportata è stata considerata esclusivamente la superficie regolare dal punto di vista urbanistico.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A2" - "abitazioni di tipo civile", per la quale l'OMI (II sem 2017) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B4 – Centrale/Centro Urbano" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 20 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **265 mq** può essere compreso tra a € 583,00 e € 875,00 mensili ed in particolare, per i livelli a quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 720,00 mensili.

Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'appartamento oggetto di stima, si aggira intorno ai € 600,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di € 660,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 7.920,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 5.544,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "*La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%*". In particolare vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:



Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso del lotto A, considerato che:

- l'immobile si trova in una zona centrale del Comune di San Cipriano d'Aversa e dispone di attività commerciali e servizi a distanza pedonale;
- l'edificio necessita di alcune operazioni di manutenzione,
- l'appartamento non è panoramico, però presenta uno spazio esterno di dimensioni considerevoli, nel quale è possibile posteggiare alcune automobili;
- il grado di finitura degli ambienti interni è normale,
- l'appartamento al piano rialzato dispone di un balcone,

si ottiene un fattore incrementale pari a 0,60% e, pertanto, il saggio finale è pari a 3,40%.

Il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = \text{€ } 5.544,00 / 0,0340 = \text{€ } 163.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A2" - "abitazioni di tipo civile", per la quale l'OMI (II semestre 2017) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B4 – Centrale/Centro Urbano" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 20 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 700,00 – 1050,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario dovrebbe essere pari a circa 865,00€/mq.

Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore dovrebbe essere pari a circa 680,00 €/mq.



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

- lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "normale" e le finiture risultano di qualità "media";
 - lo stato di manutenzione del fabbricato e delle aree esterne;
- non si è ritenuto di applicare alcuna maggiorazione o decurtazione.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari alla media tra i valori unitari precedentemente calcolati, riferiti rispettivamente alla superficie commerciale lorda dell'immobile (OMI) e a quella commerciale netta (quotazioni annunci immobiliari):

$$V_{m2} = \frac{1}{2} * [(865,00 \text{ €/mq} \times 265,00\text{mq}) + (680,00 \text{ €/mq} \times 240,00\text{mq})] = \text{€ } 196.500,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 163.000,00 + \text{€ } 196.500,00) / 2 = \text{circa € } 180.000,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, considerato:

- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dai debitori);
- la necessità di effettuare delle lavorazioni per sanare l'irregolarità urbanistica del piano seminterrato;

in ragione delle percentuali indicate nella tabella seguente:

assenza di contratti di locazione non opponibili alla procedura	+5%
stato di occupazione del bene	0%
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0%
lavorazioni per sanare irregolarità urbanistica	-5%

non si è ritenuto di applicare alcuna maggiorazione o decurtazione.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva, nella quale è indicato il valore di mercato ricavato mediante la procedura di stima, al quale dovranno poi essere decurtati gli oneri quantificati:



LOTTO A	
superficie commerciale netta	240 mq
superficie commerciale lorda	265 mq
valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 180.000,00
oneri regolarizzazioni catastali (pratica Docfa+Pregeo)	€ 2.500,00
oneri regolarizzazioni urbanistiche	€ 5.690,92
valore a €/mq (superficie riferita alla superficie commerciale lorda)	680,00 €/mq ca
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 172.000,00

$$V_{\text{MERCATO}} = € 172.000,00$$

Si quantificano, inoltre, in € 394,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento, che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. non sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

LOTTO B

Stima sintetica. Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il valore di terreni ubicati in zona protetta del Comune di Villa Literno (Cfr. All. 12 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Villa Literno*) risulta essere compreso tra 2,00 e 3,00 €/mq.

Considerando il mediocre stato di conservazione del terreno in esame, che si presentava incolto e con diffusa presenza di rifiuti di piccole dimensioni, come accertato in occasione dell'accesso, si ritiene di considerare un valore unitario di **2,50 €/mq**.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari al valore precedentemente definito, riferito rispettivamente alla superficie dell'immobile:

$$V_m = 2,50 \text{ €/mq} \times 10.400,00 \text{mq} = € 26.000,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, considerato:

- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- lo stato di occupazione del bene (l'immobile non risulta occupato da coloni);



in ragione delle percentuali indicate nella tabella seguente:

assenza di contratti di locazione non opponibili alla procedura	+5%
stato di occupazione del bene	+5%
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0%

si è ritenuto di applicare una maggiorazione del 10%, ottenendo un valore finale di **28.600,00 €**.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva, nella quale è indicato il valore di mercato ricavato mediante la procedura di stima:

LOTTO B	
superficie del terreno (ricavata dalla planimetria catastale)	10.400 mq
valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 28.600,00
valore a €/mq	2,75 €/mq ca

V MERCATO = € 28.600,00

Si quantificano, inoltre, in **€ 394,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento, che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. non sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile. Al riguardo, si precisa che la trascrizione dell'ipoteca è registrata sulla originaria particella n. 241.

LOTTO C

Stima sintetica. Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il valore di terreni ubicati in zona protetta del Comune di Villa Literno (Cfr. All. 12 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Villa Literno*) risulta essere compreso tra 2,00 e 3,00 €/mq.

Considerando il mediocre stato di conservazione del terreno in esame, che si presentava incolto e con diffusa presenza di rifiuti di piccole dimensioni, come accertato in occasione dell'accesso, si ritiene di considerare un valore unitario di **2,50 €/mq**.



Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari al valore precedentemente definito, riferito rispettivamente alla superficie dell'immobile:

$$V_m = 2,50 \text{ €/mq} \times 3.275,00\text{mq} = \text{€ } 8.200,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, considerato:

- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- lo stato di occupazione del bene (l'immobile non risulta occupato da coloni);
- la presenza sulla maggior parte della superficie del terreno delle strutture di fondazione della strada statale sopraelevata SS7 quater;

in ragione delle percentuali indicate nella tabella seguente:

assenza di contratti di locazione non opponibili alla procedura	+5%
stato di occupazione del bene	+5%
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0%
presenza strutture di fondazione e ridotto irraggiamento	-50%

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 40%, ottenendo un valore finale di **4.900,00 €**.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva, nella quale è indicato il valore di mercato ricavato mediante la procedura di stima:

LOTTO C	
superficie del terreno (ricavata dalla planimetria catastale)	3.275 mq
valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 4.900,00
valore a €/mq	1,50 €/mq ca

$$V_{\text{MERCATO}} = \text{€ } 4.900,00$$

Si quantificano, inoltre, in **€ 394,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento, che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. non sono



stati detratti dal valore di mercato dell'immobile. Al riguardo, si precisa che la trascrizione dell'ipoteca è registrata sulla originaria particella n. 241.

LOTTO D

Stima sintetica. Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il valore di terreni ubicati in zona protetta del Comune di Villa Literno (Cfr. All. 12 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Villa Literno*) risulta essere compreso tra 2,00 e 3,00 €/mq.

Considerando il mediocre stato di conservazione del terreno in esame, che si presentava incolto e con diffusa presenza di rifiuti di piccole dimensioni, come accertato in occasione dell'accesso, si ritiene di considerare un valore unitario di **2,50 €/mq**.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari al valore precedentemente definito, riferito rispettivamente alla superficie dell'immobile:

$$V_m = 2,50 \text{ €/mq} \times 10.750,00\text{mq} = \text{€ } 26.900,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

Inoltre, considerato:

- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
 - l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
 - lo stato di occupazione del bene (l'immobile non risulta occupato da coloni);
- in ragione delle percentuali indicate nella tabella seguente:

assenza di contratti di locazione non opponibili alla procedura	+5%
stato di occupazione del bene	+5%
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0%

si è ritenuto di applicare una maggiorazione del 10%, ottenendo un valore finale di **29.600,00 €**.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva, nella quale è indicato il valore di mercato ricavato mediante la procedura di stima:

LOTTO D	
superficie del terreno (ricavata dalla planimetria catastale)	10.400 mq
valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 29.600,00



valore a €/mq	2,75 €/mq ca
---------------	--------------

$V_{\text{MERCATO}} = € 29.600,00$

Si quantificano, inoltre, in € 394,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento, che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. non sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile. Al riguardo, si precisa che la trascrizione dell'ipoteca è registrata sulla originaria particella n. 241.

* * * * *

In merito ai valori di mercato determinati per i beni oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detti valori al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto ai valori sopra determinati, pari al 10%** ovvero pari a:

LOTTO A	→	$V_{\text{asta}} = € 155.000,00$
LOTTO B	→	$V_{\text{asta}} = € 25.750,00$
LOTTO C	→	$V_{\text{asta}} = € 4.400,00$



LOTTO D → V_{asta} = € 26.600,00
TOTALE: € 211.750,00

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

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

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.*

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di stato di famiglia del sig. ... OMISSIS ... presso il Comune di San Cipriano D'Aversa;
- certificato di residenza storico del sig. ... OMISSIS ... presso il Comune di San Cipriano D'Aversa;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati sig.ri ... OMISSIS ... presso il Comune di San Cipriano D'Aversa.

Dagli stessi si evince che i debitori risultano residenti a San Cipriano D'Aversa alla via Aldo Moro n. 65; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento ad oggi. Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio risulta, inoltre, che i debitori sono coniugati tra loro dal 10/12/1962 e che con atto del Notaio Dott.ssa ... OMISSIS ... del 29/05/2003 hanno scelto il regime di separazione dei beni (Cfr. All. 10 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di San Cipriano D'Aversa*).



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 91 pagine (1 facciata) oltre n. 22 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 9 luglio 2018

L'Esperto Stimatore

