

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da
ORGANA SPV s.r.l.**

contro

sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis



LOTTO 1

1

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
- Sezione Espropriazione Immobiliare -

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da
ORGANA SPV s.r.l.

contro

sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppina VECCHIONE

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.239/2022

La società **ORGANA SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, n. 1 è creditrice nei confronti della sig. **Omissis Omissis**, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis, residente in Piedimonte Matese (CE), via Largo Valle Paterno, 20, della somma di € **354.353,80**, oltre interessi come previsti e dovuti fino al soddisfo effettivo, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 144/2017 reso dal Tribunale di S.Maria C.V. in data 13.01.2017, notificato in data 20.01.2017, dichiarato esecutivo in data 21.05.2021, con formula esecutiva apposta il 03.01.2022, nonché della sentenza n. 1993/2020, pubblicata il 01.09.2020 (rep. n. 2550) del Tribunale di S.Maria C.V., III sez. civ., nell'ambito del giudizio di opposizione spiegato dai debitori (detta sentenza, rigettando l'opposizione, condannava gli opposenti al pagamento anche delle spese di lite).

In data 06.09.2022 veniva notificato dall'odierna creditrice atto di precetto all'esecutata; rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà dell'esecutata:

“ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra Omissis Omissis, n. il omissis a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:

A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

B. terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:

- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63);
 - **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
 - **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);
 - **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);
- C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);
- D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)”

Con provvedimento del 30.08.2023, codesto giudice dell’esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione assegnava alla sottoscritta l’incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, ponendolo all’attenzione di codesto magistrato (solo relativamente ad alcuni lotti). La sottoscritta ha provveduto a depositare la relazione peritale nei termini prescritti di 30 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 18.01.2024.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario dott. Carmela Cecere, la data per il sopralluogo per il giorno 27.09.2023, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15.00 in prossimità di alcuni degli immobili in causa, siti in Piedimonte Matese (CE), in Largo Valle Paterno, 35. All'atto del sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'esecutata sig. Omissis Omissis che ha consentito l'accesso ai beni pignorati. Nello stesso giorno, è stato effettuato l'accesso anche presso altri immobili pignorati siti in San Gregorio Matese (Catasto Fabbricati, foglio 18, p.lla 248). Dopo la conclusione delle attività, si rinviava l'accesso al 27.10.2023 per il prosieguo delle operazioni peritali, svolte presso i restanti cespiti staggiti, ovvero i terreni in Gioia Sannitica (Catasto Terreni, F. 25, p.lle 104, 105, 106, F. 32, p.lle 168, 169, F. 34, p.lla 144) e gli immobili ubicati nel medesimo comune (Catasto Fabbricati, F. 23, p.lla 5120 subb.1, 2, 3, nonché contiguo terreno riportato in Catasto Terreni al F. 23, p.lla 5121).

Nel corso di tali sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tali sopralluoghi.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Piedimonte Matese, Gioia Sannitica e San Gregorio Matese, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Piedimonte Matese, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.**

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure

(stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. "ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra Omissis Omissis, n. il omissis a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al **diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.)** sul seguente compendio immobiliare [...]"

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 38659 – R.P. 30585 del 18.10.2022), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della proprietà in danno dell'esecutata.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla sig. Omissis Omissis, nata il omissis a Gioia Sannitica (CE), gli immobili pignorati sono pervenuti come di seguito specificato.

- tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
 - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
 - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
 - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);
- terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192), la sig. Omissis Omissis, per i diritti pari a ½ di piena proprietà ed il sig. Omissis Omissis, per i diritti pari a ½ di piena proprietà (essendo coniugi in regime di comunione dei beni) acquistavano gli immobili pignorati di cui sopra, da potere della sig. Omissis, nata ad Alife il omissis

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, come sopra rappresentato, con atto del 2004, i coniugi Omissis – Omissis acquistavano il terreno (su cui sono stati in seguito edificati i beni in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ dei predetti cespiti alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) - Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
01.02.2004	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis acquistano il terreno su cui sono stati edificati i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei cespiti pignorati.

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al: foglio 25, p.lla 104 (classe U, superficie are 37/ca 75), p.lla 105 (classe U, superficie are 13/ ca 42), p.lla 106 (classe U, superficie are 7 /ca 63);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara del 03.05.1999 (trascritto il 07.05.1999 al n. 8535), la sig. Omissis Omissis, per i diritti pari a ½ di enfiteusi ed il sig. Omissis Omissis, per i diritti pari a ½ di enfiteusi (essendo coniugi in regime di comunione dei beni), acquistavano i terreni pignorati. Secondo quanto riportato nella

certificazione notarile, il diritto di livello in capo al comune di Gioia Sannitica gravante sui terreni, si è estinto ai sensi della Legge n. 16/74.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1999, i coniugi Omissis – Omissis acquistavano il diritto di enfiteusi sui beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
03.05.1999	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis acquistano i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni (diritto di enfiteusi)
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei cespiti pignorati.

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:
foglio 32, p.lla 109 (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), p.lla 110 (qualità
seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), p.lla 111 (classe U, superficie are 10,
ca 82);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di

piena proprietà, da potere del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita del 16.10.2008 (trascritto il 24.10.2008 al n. 32893), la sola sig. Omissis Omissis, in regime di comunione legale con il sig. Omissis Omissis, acquisiva i terreni pignorati da potere della sig. Omissis, nata a Gioia Sannitica l'omissis.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 2008, la sig. Omissis acquistava i beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
16.10.2008	Atto di compravendita per notaio Franco	La sig. Omissis acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei cespiti pignorati.

- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:
foglio 34, p.lla 168 (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà da potere del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Cestari Enrico del 09.11.1990, la sola sig. Omissis Omissis, in regime di comunione dei beni con il sig. Omissis Omissis, acquistava i terreni pignorati.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. Omissis, in regime di comunione legale dei beni, acquistava i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. Omissis acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei cespiti pignorati.

- *unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in NCEU, di detto comune al foglio 18, p.lla 248 (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. Omissis Omissis, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere

del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis. In precedenza, con atto di compravendita per notaio Valletta del 01.08.1996, il solo sig. Omissis Omissis, in regime di comunione dei beni con la sig. Omissis Omissis, acquistava il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1996, il sig. Omissis, in regime di comunione legale dei beni, acquistava il cespite in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
01.08.1996	Atto di compravendita per notaio Valletta	Il sig. Omissis acquista il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ del cespite pignorato.

- *unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in NCEU di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. Omissis Omissis, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere del sig. Omissis Omissis, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis. In precedenza, con atto di

compravendita per notaio Cestari del 20.10.1982 (trascritto il 11.11.1982 al n. 22823), i coniugi Omissis - Omissis, in regime di comunione dei beni, acquistavano il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1982, i coniugi Omissis - Omissis, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di 1/2 alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
20.10.1982	Atto di compravendita per notaio Cestari	I coniugi Omissis-Omissis acquistano il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di 1/2 del cespite pignorato.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

“diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:

A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

- B.** terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:
- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63);
 - **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
 - **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);
 - **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);
- C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.c. € 111,04);
- D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)”

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

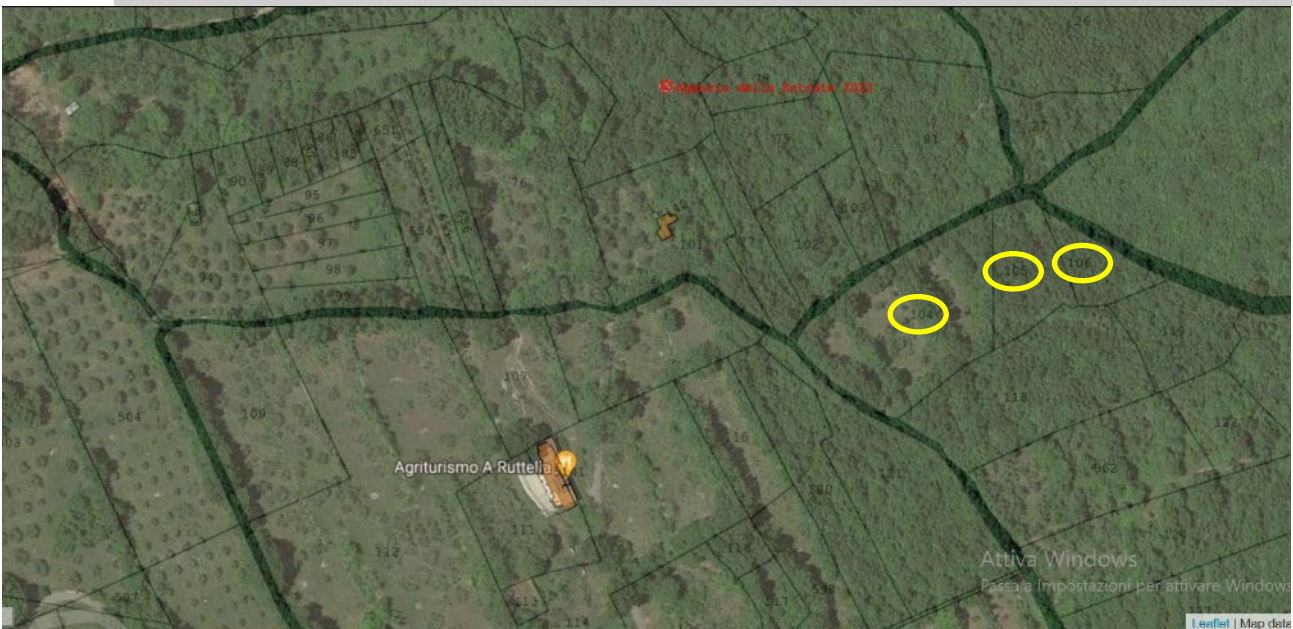
Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali salvo quanto specificato al successivo quesito n.3 relativamente ai singoli lotti individuati.

Ai fini della esatta individuazione dei cespiti pignorati si riportano alcune foto satellitari con indicazione degli immobili e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

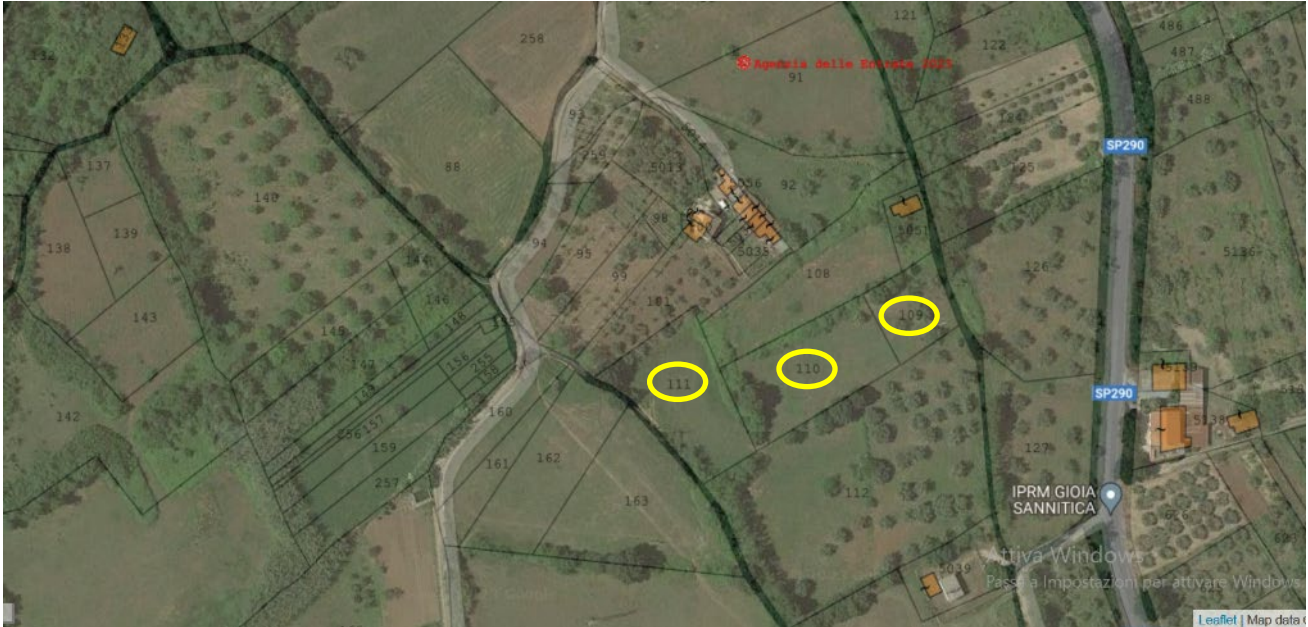
- tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
 - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
 - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
 - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);
- terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21)



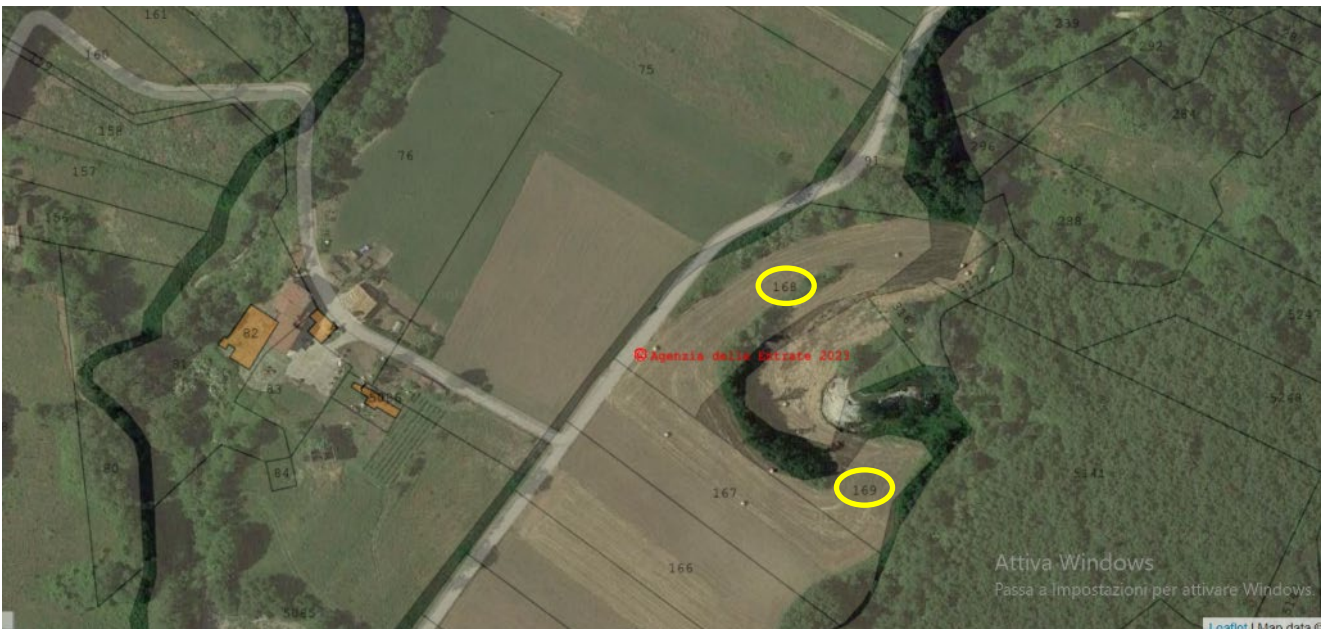
- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:
 - foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:
foglio 32, p.lla 109 (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:
foglio 34, p.lla 168 (qualità seminativo, classe 2, superficie are 32, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).



- terreno sito in Gioia Sannitica (CE), censito in CT di detto comune al: **foglio 34, p.lla 168, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).



- unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in NCEU, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);



- unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in CF di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)



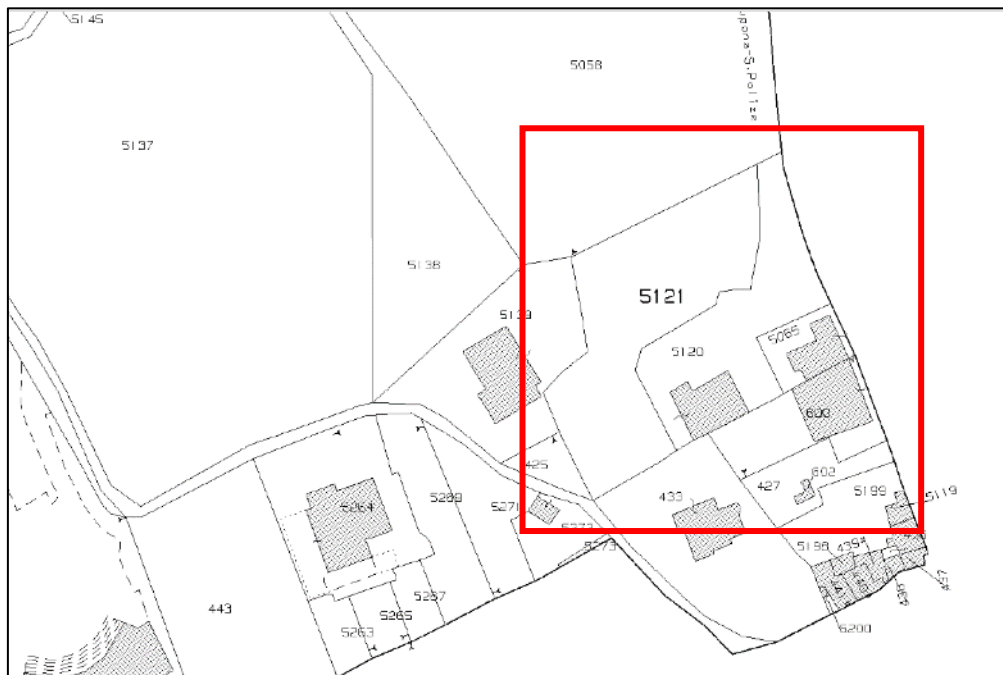
I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 7 lotti** per la vendita, di cui si riportano nel seguito una breve descrizione ed i rispettivi confini.

LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppatosi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno agricolo**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

Lotto 1 - Confini

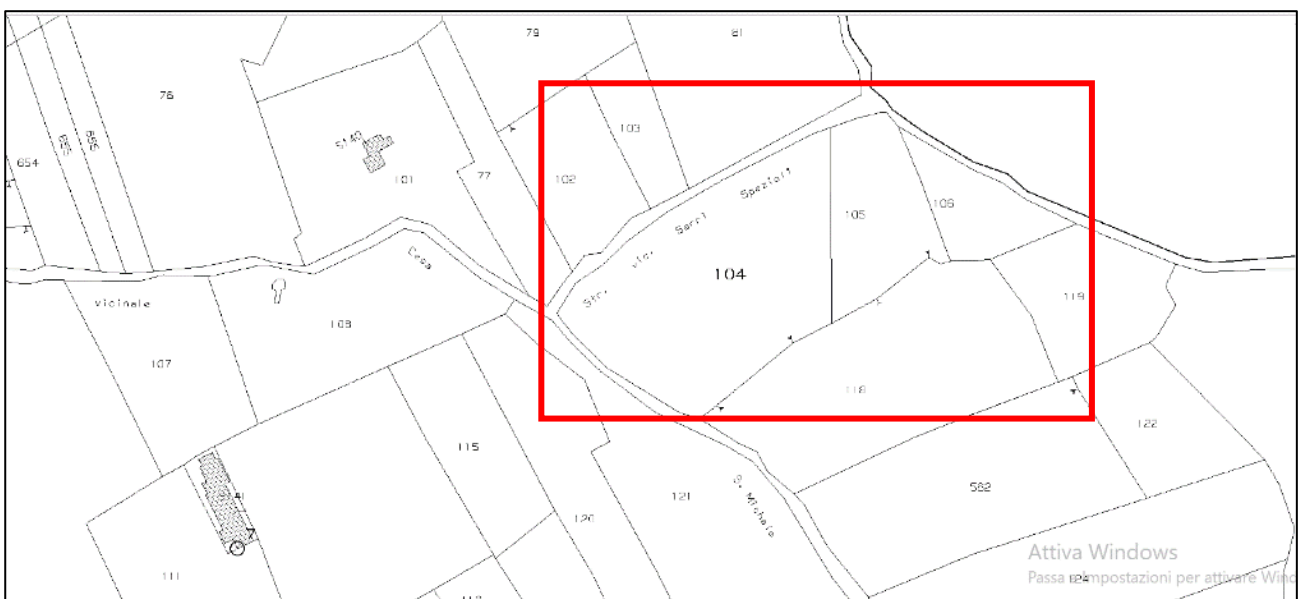
Orientamento	Confinante
Nord	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5058 e 5139
Ovest	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 425 e 5139
Est	Altre uu.ii. foglio 23 p.lla 5065 e via Nocito
Sud	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 433 e 600



LOTTO 2: Piena proprietà di tre terreni boschivi agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speziale, censiti in CT di detto comune al **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63).

Lotto 2 - Confini

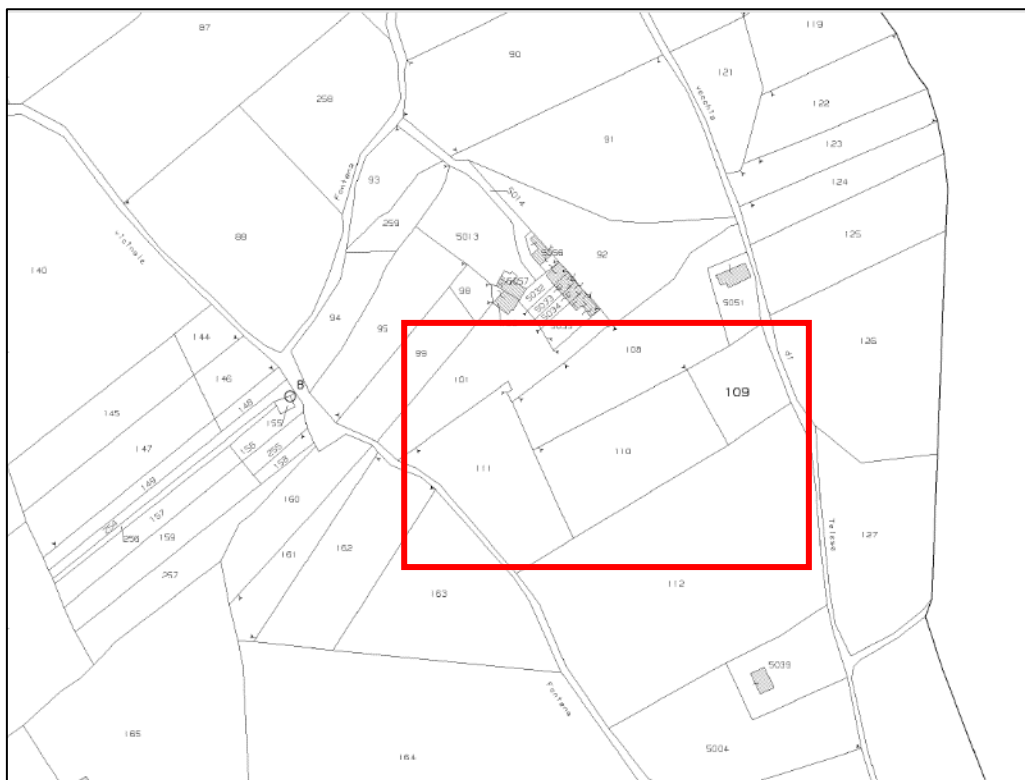
<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Strada vicinale Sarri Speziale
Ovest	Strada vicinale Cesa – S.Omissis
Est	Strada vicinale Sarri Speziale
Sud	Altri terreni F. 25, p.lle 118 e 119



LOTTO 3: Piena proprietà di tre terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

Lotto 3 - Confini

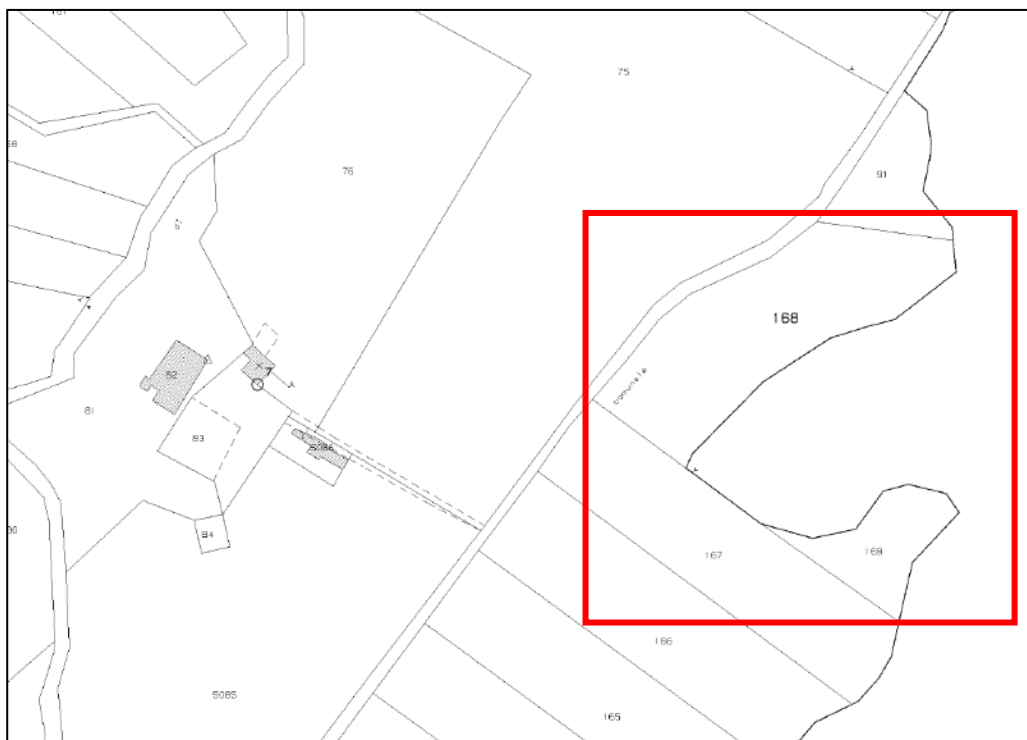
<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altre uu.ii. F. 32, p.lle 101, 108 e 5051
Ovest	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 101
Est	Strada vicinale Vecchia Telese e altre uu.ii. F.32, p.lle 108 e 112
Sud	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 112



LOTTO 4: Piena proprietà di due terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

Lotto 4 - Confini

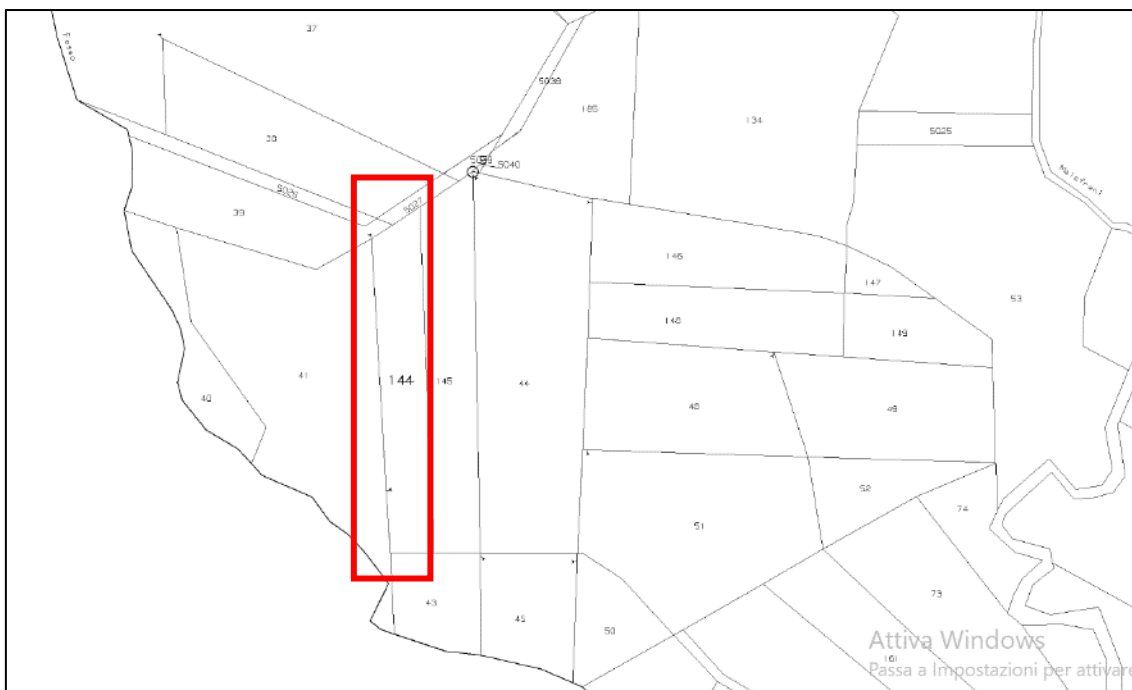
Orientamento	Confinante
Nord	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 35, p.lla 316
Ovest	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 34, p.lla 167
Est	Altre uu.ii. foglio 35, p.lle 316 e 5141
Sud	Altra u.i. f. 34, p.lla 167 e f. 35 p.lla 5141



LOTTO 5: Piena proprietà di terreno agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

Lotto 5 - Confini

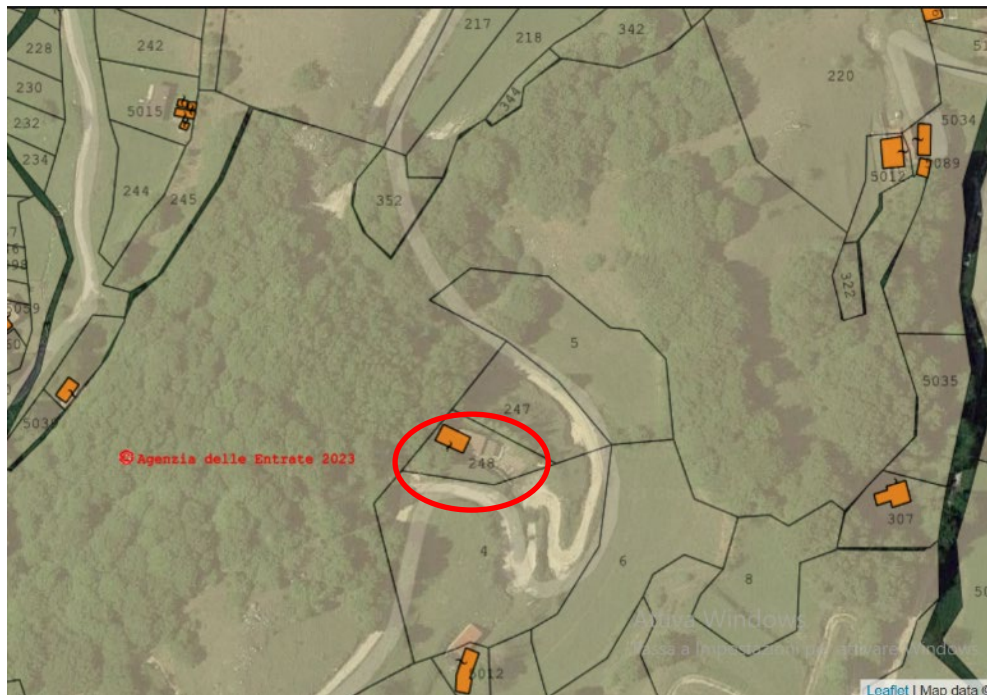
<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altre uu.ii. foglio 34, p.lle 5027 e 39
Ovest	Altra u.i. foglio 34, p.lla 41
Est	Altra u.i. foglio 34, p.lla 145
Sud	Altra u.i. foglio 34, p.lla 43



LOTTO 6: Piena proprietà di villino sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

Lotto 6 - Confini

Orientamento	Confinante
Nord	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale), altra u.i. f. 18, p.lla 247
Ovest	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale)
Est	Altre uu.ii. foglio 18, p.lle 4 e 247
Sud	Altra u.i. foglio 18, p.lla 4



LOTTO 7: Piena proprietà di unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in C.F. di detto comune al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)

Lotto 7 - Confini

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Largo Valle Paterno
Ovest	Altra u.i. foglio 500, p.lla 467
Est	Altre uu.ii. foglio 500, p.lle 465 e 5509
Sud	Altre uu.ii. foglio 500, p.lle 467 e 5509



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 1

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione sviluppatosi



su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con un terreno agricolo contiguo, ubicati nel comune di Gioia Sannitica (CE), alla via Nocito, 50.

Gioia Sannitica è un comune italiano di circa 3300 abitanti della provincia di Caserta in Campania, caratterizzato dalla suddivisione in più borghi sparsi. Infatti, oltre all'agglomerato di Gioia Centro, vi sono le frazioni di Caselle, Curti, Criscia, Calvisi, Carattano, Auduni, Madonna del Bagno.

Gioia Sannitica è sormontata dal Monte Monaco di Gioia (alto 1337 metri) e dal

Monte Erbario (alto 1385 metri), entrambi facenti parte della catena montuosa del Matese. Il paese è situato sul confine tra le province di Benevento e Caserta, anticamente sul limite tra i distretti delle città sannitiche e poi romani di Allifae e Telesia. Il territorio comunale è attraversato dal principale torrente, da nord verso sud, Adventus che sfocia nel Volturno, che attraversa il territorio nella parte meridionale. In passato era chiamata Terra Jani, la terra del dio Giano.

I cespiti si trovano a circa 750m dal municipio di Gioia Sannitica, a circa 43 km dalla città di Caserta e a circa 44 km dalla città di Benevento, in una zona semi-collinare, alla quota di circa 300 m s.l.m.

Il fabbricato pignorato presenta n. 3 piani, di cui due fuori terra ed uno parzialmente interrato, trovandosi l'edificio in una zona collinare; in contiguità al cortile esterno del fabbricato è presente anche un terreno (attualmente incolto, adibito a giardino), parzialmente recintato, classificato come urbanisticamente come agricolo nel vigente PRG.

Gli accessi pedonale e carrabile si aprono su via Nocito, in corrispondenza del civico 50 e consentono l'ingresso attraverso una rampa discendente che conduce ad un'area cortilizia pavimentata di esclusiva proprietà; al confine di detta area, nella parte SE è presente un'altra unità immobiliare (p.lla 5065), non oggetto di pignoramento, avente accesso autonomo dalla via Nocito.

E' presente un cancello metallico carrabile ed un ingresso pedonale, sempre presidiato da un cancello metallico, collegato all'impianto citofonico.

Dall'area cortilizia esterna esclusiva si accede al fabbricato, mentre sulla destra è presente un'altra rampa discendente pavimentata che conduce al terreno (p.lla 5121), adibito a giardino e parzialmente delimitato con muretto avente sovrastante recinzione metallica.

Dal portoncino di ingresso, si giunge ad un ingresso al piano terra, su cui si apre una scala che conduce al piano primo; il locale garage, invece, presenta due ingressi carrabili posti sul lato ovest del fabbricato, al piano carrabile di quel versante, raggiungibili mediante un'altra rampa pavimentata discendente.

Il piano terra è composto da ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, salone, n. 2 servizi igienici ed una camera da letto per una superficie totale di circa 153 mq con un'altezza interna utile pari a 270 cm; il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 servizi igienici e n. 3 camere da letto per una superficie totale di circa 145 mq con un'altezza interna utile pari a 270 cm. Al piano seminterrato è presente un'autorimessa di circa 140mq, con annesso piccolo deposito di circa 12 mq, aventi un'altezza interna utile di 290 cm. Al piano terra è inoltre presente un'area cortilizia esclusiva pavimentata di circa 228 mq ed un balcone di circa 4 mq; al piano primo è altresì presente un balcone di circa 29 mq. Il terreno contiguo adibito a giardino ha una superficie di circa 2100mq e si sviluppa su un'area in leggero declivio.

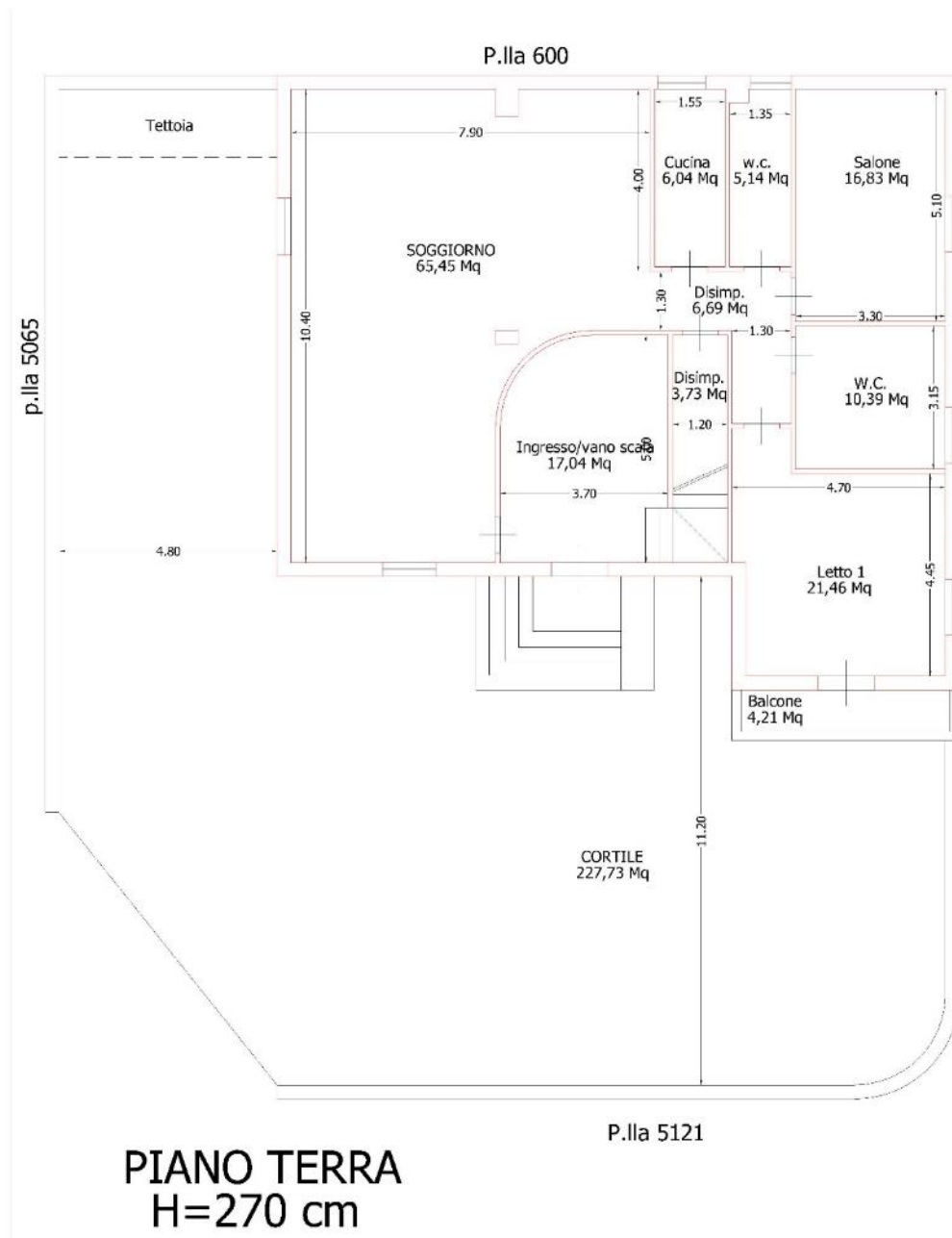
Sebbene non riportata nell'allegata planimetria catastale, il lotto presenta quale pertinenza esclusiva l'area cortilizia esterna pavimentata, atteso che, con atto di compravendita del 2004, i coniugi Omissis – Omissis acquistavano l'intera particella di terreno (già p.lla 5059), su cui hanno in

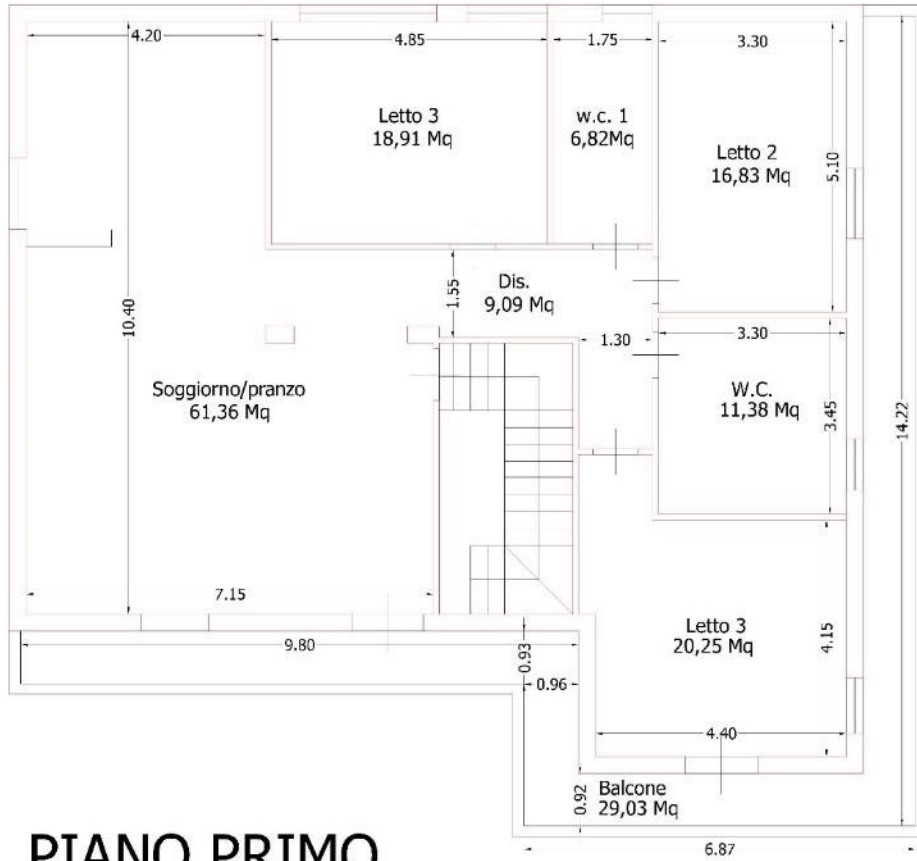
seguito edificato i cespiti pignorati; si rappresenta che, di fatto, non esistono dotazioni condominiali, in quanto trattasi, come già riportato, di un fabbricato indipendente con corte esclusiva ed accessi autonomi dalla pubblica strada.

In ogni caso, nell'atto di provenienza del 2004 viene riportato che *“La vendita concerne il terreno a corpo, nello stato in cui si trova, noto ed accettato dalla parte compratrice, e comprensivamente ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, nulla escluso od eccettuato [...]”*.

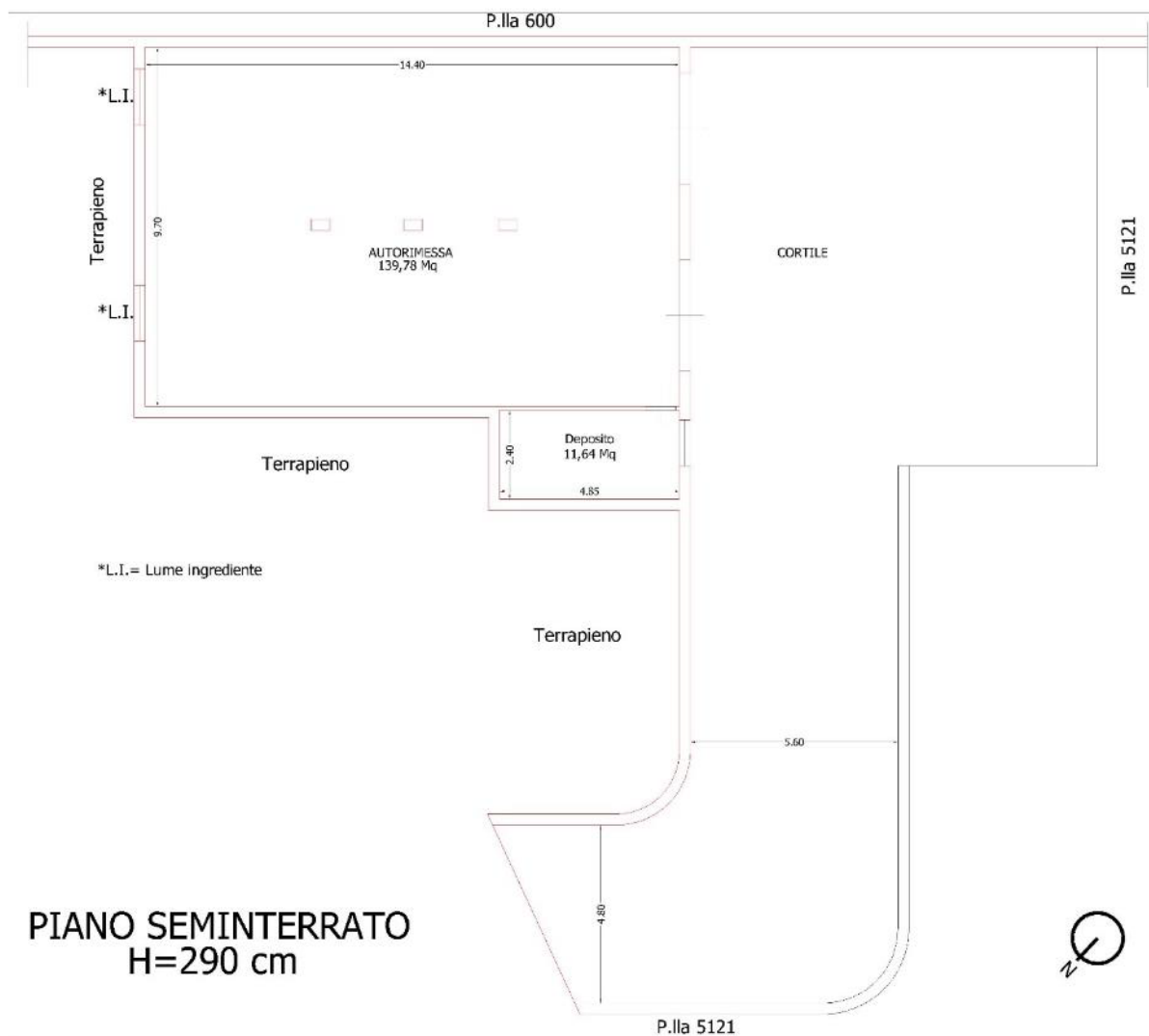
La struttura dello stabile è costituita da una muratura in cls armato con solai in latero cemento e copertura a falde.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, la planimetria del lotto elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione del cespite stesso.





PIANO PRIMO
H=270 cm



Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista esterna



Portoncino di ingresso



Ingresso



Soggiorno piano terra



Soggiorno piano terra



Salone piano terra



Servizio igienico piano terra



Soggiorno/pranzo piano primo



Camera da letto piano primo



Camera da letto piano primo



Servizio igienico, piano primo



P.lla 5121



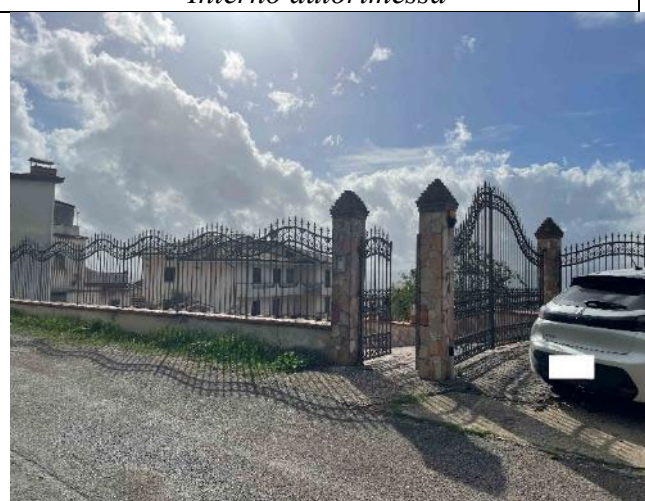
Ingressi autorimessa



Interno autorimessa



P.lla 5121



Ingressi pedonale e carrabile

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
<i>Terra</i>	Ingresso/vano scala	17,04	270
<i>Terra</i>	Disimpegno	3,73	270
<i>Terra</i>	Soggiorno	65,45	270
<i>Terra</i>	Cucina	6,04	270
<i>Terra</i>	Disimpegno	6,69	270
<i>Terra</i>	Salone	16,83	270
<i>Terra</i>	WC	5,14	270
<i>Terra</i>	WC	10,39	270

<i>Terra</i>	Camera da letto	21,46	270
SubTOTALE		152,77	
<i>Primo</i>	Soggiorno/pranzo	61,36	270
<i>Primo</i>	Disimpegno	9,09	270
<i>Primo</i>	Letto 3	18,91	270
<i>Primo</i>	WC1	6,82	270
<i>Primo</i>	Letto 2	16,83	270
<i>Primo</i>	WC	11,38	270
<i>Primo</i>	Letto 3	20,25	270
SubTOTALE		144,64	270
<i>Accessori</i>			
<i>Terra</i>	Cortile	227,73	
<i>Terra</i>	Balcone	4,21	
<i>Primo</i>	Balcone	29,03	
<i>Seminterrato</i>	Autorimessa	139,78	290
<i>Seminterrato</i>	Deposito	11,64	290

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione NO-SO.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, gli immobili si trovano in buone condizioni di manutenzione con buone rifiniture. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con persiane esterne sempre in alluminio; le porte interne sono di legno tamburato di buona fattura. Sono presenti pavimentazioni ceramiche di buona fattura e intonaci e pitturazioni di tipo civile. Nel soggiorno al piano terra è presente un camino in muratura. E' presente un impianto di riscaldamento ad aria con split posizionati sotto le finestre, alimentato elettricamente, laddove, in alcune stanze sono presenti anche caloriferi metallici, alimentati da una caldaia murale posta all'esterno.

La scala di collegamento interna presenta un rivestimento in marmo grigio con ringhiera metallica decorata.

L'area cortilizia esterna risulta pavimentata con piastrelle e, sul lato sinistro dell'edificio, è presente una piccola zona presidiata con cancello attrezzata come area barbecue.

Le rampe di accesso al terreno (p.lla 5121) e all'autorimessa risultano asfaltate in sufficienti condizioni di manutenzione; l'autorimessa versa in buone condizioni di manutenzione, con n. 2 varchi carrabili di accesso presidiati da porte metalliche con aperture a vasistas.

Il terreno (p.lla 5121) risulta adibito a giardino con la presenza di alcuni olivi e piante da frutto e ornamentali; esso risulta in parte delimitato con muretto e recinzione metallica

L'impianto elettrico versa in sufficienti condizioni di manutenzione e non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Gioia Sannitica (CE)** alla via Nocito, n. 50, come di seguito indicato:

- ✓ **box auto** (piano seminterrato) censito al **foglio 23, particella 5120, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46;
- ✓ **unità immobiliare** (piano terra) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08;
- ✓ **unità immobiliare** (piano primo) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81,

oltre al contiguo terreno riportato nel Catasto Terreni del medesimo comune, come di seguito indicato

- ✓ **terreno agricolo** censito al **foglio 23, particella 5121**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 21.00, R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Si rappresenta, per completezza di trattazione, che l'ingresso al piano terra, da dove si diparte la scala interna di accesso al piano primo, è riportato catastalmente come sub 4, ovvero BCNC, facendo tale locale parte della consistenza immobiliare del lotto.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Box auto sub 1

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006**

- o **Box auto** (piano seminterrato) censito al **foglio 23, particella 5120, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 12/11/2010**

- o **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
 - Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;

- **Situazione degli intestati dal 30/06/2006**

- o **OMISSIS Omissis**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
- o **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006)

Unità immobiliare sub 2 (piano terra)

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006**

- **unità immobiliare** (piano terra) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 12/11/2010**

- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
 - Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;

- **Situazione degli intestati dal 30/06/2006**

- **OMISSIS Omissis**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006)

Unità immobiliare sub 3 (piano primo)

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006**

- **unità immobiliare** (piano primo) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 12/11/2010**

- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

- Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;

- **Situazione degli intestati dal 30/06/2006**

- **OMISSIS Omissis**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006)

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite non è presente nel catasto fabbricati all'impianto meccanografico, ma risulta "costituito" catastalmente nel 2006 e realizzato sulla particella a terreni n. **5120** del foglio 23. La sottoscritta ha reperito la visura storica di detto terreno (vedi allegato), da cui si desume che detta particella si è generata dal frazionamento della particella **5059**, a sua volta derivante dalla maggior consistenza della particella **419** (presente all'impianto meccanografico), intestata catastalmente alla sig. Omissis (Alife, omissis).

Terreno p.lla 5121

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Unità immobiliare dal 14/04/2006**

- **terreno** agricolo censito al **foglio 23, particella 5121**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 21.00, R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88;
 - Tipo Mappale del 14/04/2006 Pratica n. CE0114651 in atti dal 14/04/2006 (n. 114651.1/2006);

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/05/2001**

- **terreno** agricolo censito al **foglio 23, particella 5059**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 35.00, R.D. euro 13,63, R.A. euro 7,67
 - FRAZIONAMENTO del 11/05/2001 Pratica n. 131307 in atti dal 11/05/2001 (n. 131307.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:419 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:5058 ;

- **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

- **terreno** agricolo censito al **foglio 23, particella 419**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 01.07.36;
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 12/11/2010**

- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
 - Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;
- **Situazione degli intestati dal 13/02/2004**
 - **OMISSIS Omissis**, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - TABELLA DI VARIAZIONE del 14/04/2006 - n. 114651.1/2006 - Pratica n. CE0114651 in atti dal 14/04/2006;
 - Atto del 13/02/2004 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 43578 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6192.1/2004 - Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 02/03/2004
- **Situazione degli intestati dal 02/08/1996**
 - **Omissis**, nata a ALIFE (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 13/02/2004
 - FRAZIONAMENTO del 11/05/2001 Pratica n. 131307 in atti dal 11/05/2001 (n. 131307.1/2001);
 - Atto del 02/08/1996 Pubblico ufficiale CRISCUOLO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 25220 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4225 registrato in data 05/08/1996 - VENDITA Voltura n. 5102.1/1997 - Pratica n. 189043 in atti dal 17/10/2000
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)**
 - **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Da verificare fino al 02/08/1996
 - Atto del 08/06/1979 Pubblico ufficiale ENRICO CESTARI Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Repertorio n. 45041 Registrazione n. 1008 registrato in data 28/06/1979 - Voltura n. 593380 in atti dal 12/09/1990
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - **OMISSIS Omissis**, nato a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Da verificare fino al 08/06/1979
 - Impianto meccanografico del 26/03/1985

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

Lotto 1				
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Atto di donazione del 12.11.2010*	Atto di compravendita del 2004**	Dati catastali attuali
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Terreni	Fabbricati
Ubicazione (Via)	Via Nocito 50	Via Nocito, loc. Casa Gaudio	Via Nocito, loc. Casa Gaudio	Via Nocito 50
Località	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica
Partita	---	---	---	---
Foglio n°	23	23	23	23
Particella n°	5120	5120	5059	5120
Sub n°	1, 2, 3	1, 2, 3		1, 2, 3
Zona censuaria	---	---		---
Categoria	C/6, A/2, A/2	C/6, A/2, A/2	Seminativo 2^	C/6, A/2, A/2
Classe	2, 4, 4	2, 4, 4		2, 4, 4
Consistenza	162mq, 5,5 vani, 6 vani	162mq, 5,5 vani, 6 vani	Superficie 00.33.00	162mq, 5,5 vani, 6 vani
Rendita (in euro)	€ 284,46, € 426,08, €464,81	€ 284,46, € 426,08, €464,81	R.D. euro 13,63, R.A. euro 7,67	€ 284,46, € 426,08, €464,81

* ATTO di DONAZIONE (trascritto il 19.11.2010 al n. 29969) per notaio Criscuolo

** ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192)

Lotto 1				
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Atto di donazione del 12.11.2010*	Atto di compravendita del 2004**	Dati catastali attuali
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Terreni	Fabbricati
Ubicazione (Via)	Via Nocito, 50	Via Nocito, loc. Casa Gaudio	Via Nocito, loc. Casa Gaudio	Via Nocito, 50
Località	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica
Partita	---	---	---	---
Foglio n°	23	23	23	23
Particella n°	5121	5121	5059	5121
Sub n°	---	---		---
Zona censuaria	---	---		---
Categoria	Seminativo 2^	Seminativo 2^	Seminativo 2^	Seminativo 2^
Classe				
Consistenza	00.21.00 are	00.21.00 are	Superficie 00.33.00	00.21.00 are
Rendita (in euro)	---	R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88	R.D. euro 13,63, R.A. euro 7,67	R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88

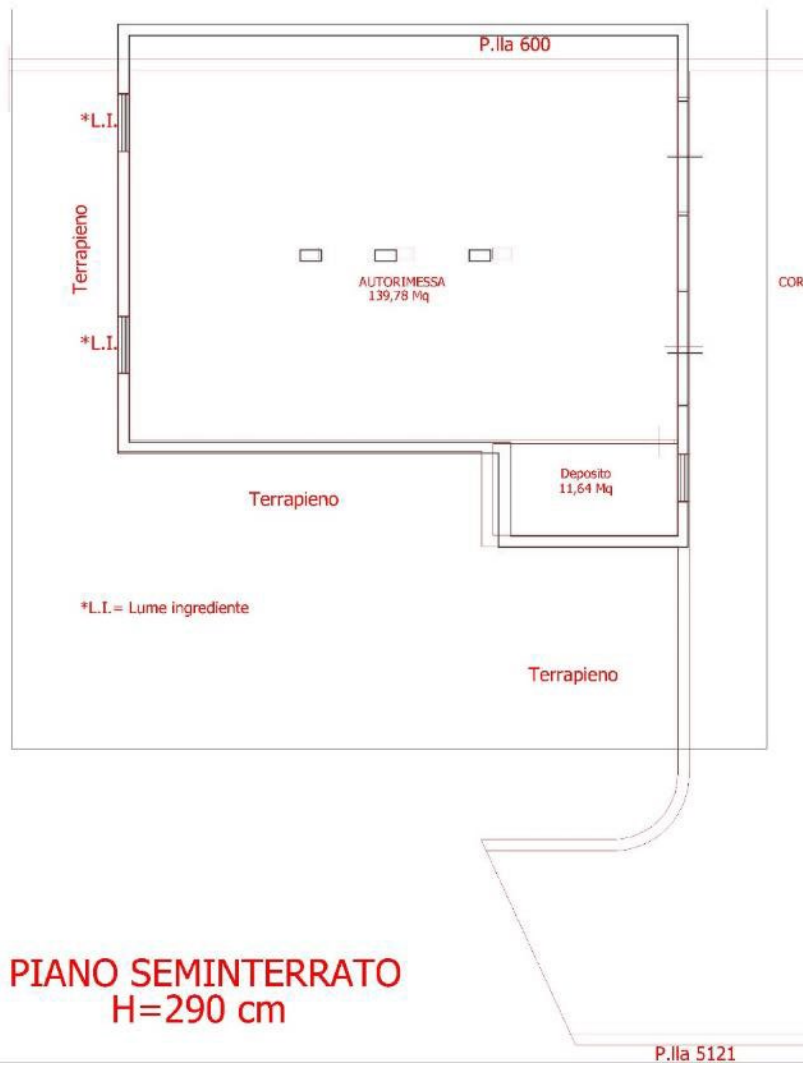
* ATTO di DONAZIONE (trascritto il 19.11.2010 al n. 29969) per notaio Criscuolo

** ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né con quelli dell'atto di donazione del 2010, mentre i dati dell'atto di compravendita del 2004 sono riferiti al terreno acquistato dai coniugi Omissis – Omissis, su cui sono stati in seguito edificati i beni staggiti. Parimenti, per il terreno p.lla 5121, l'atto di compravendita del 2004 riporta il precedente identificativo catastale (vedi storia catastale sopra riportata).

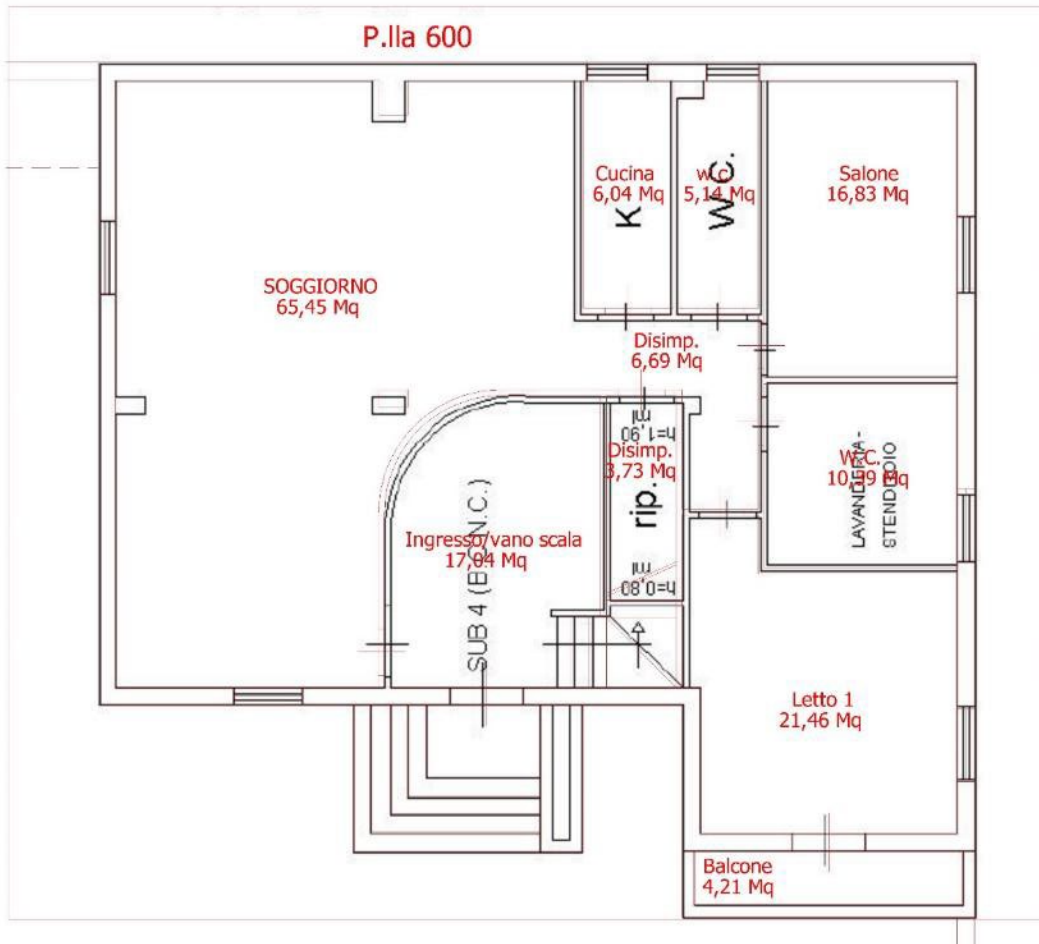
Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto del lotto è sostanzialmente conforme rispetto alla situazione catastale, come desumibile dalle planimetrie di sovrapposizione di seguito riportate.

Analogamente, per quanto è stato possibile verificare, il terreno di cui alla p.lla 5121, risulta sostanzialmente conforme alla mappa catastale presente in atti (vedi allegato).

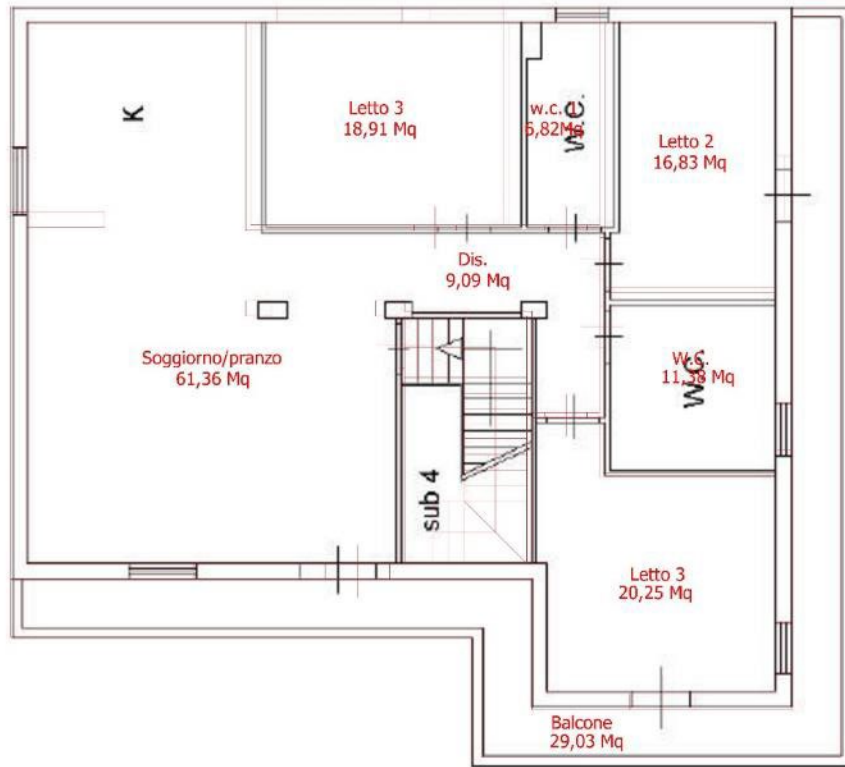


PIANO SEMINTERRATO
H=290 cm

P.la 5121



Piano Terra



PIANO PRIMO
H=270 cm

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 1: – Piena ed intera proprietà di un **fabbricato** per civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre ad un contiguo **terreno** agricolo adibito a giardino, siti nel comune di Gioia Sannitica (CE), alla via Nocito, 50. Il piano terra è composto da ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, salone, n. 2 servizi igienici ed una camera da letto per una superficie totale di circa 153 mq; il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 servizi igienici e n. 3 camere da letto per una superficie totale di circa 145 mq; il piano seminterrato comprende un'autorimessa di circa 140mq, con annesso piccolo deposito di circa 12 mq, aventi un'altezza interna utile di 290 cm; il lotto comprende un'area cortilizia esclusiva pavimentata di circa 228 mq, un balcone al piano terra di circa 4 mq ed un balcone al piano primo di circa 29 mq; il terreno agricolo contiguo adibito a giardino ha una superficie di circa 2100 mq; il lotto confina con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5058 e 5139 a nord, con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 425 e 5139 ad ovest, con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5065 e via Nocito ad est, con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 433 e 600 a sud; il fabbricato è riportato nel **C.F.** del Comune di **Gioia Sannitica** al **foglio 23, particella 5120, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46 (autorimessa al piano seminterrato), **foglio 23, particella 5120, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08 (unità immobiliare al piano terra), **foglio 23, particella 5120, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81 (unità immobiliare al piano primo); il contiguo terreno è riportato al **C.T.** di **Gioia Sannitica** al **foglio 23, particella 5121**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 21.00, R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 30/2001 del

16.08.2001 e successiva variante in c.o. n. 19/2002 del 03.06.2002, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per la diversa destinazione d'uso e disposizione interna dei locali al piano terra; per tale difformità è possibile ottenere sanatoria ordinaria ex D.P.R. 380/01 mediante P.d.C. in sanatoria; il terreno di cui alla p.lla 5121 ricade in zona agricola E1 del vigente P.R.G.
PREZZO BASE euro 172.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/ o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/ o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente in un atto di donazione del 2010.

I. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 19.11.2010 al n. 29969)

Con atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. **Omissis Omissis**, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà degli immobili pignorati da potere del sig. **Omissis Omissis**, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis.

In detto atto il sig. "*Omissis Omissis dona a beneficio della moglie Omissis Omissis, che accetta, la quota ideale di ½ (un mezzo) della piena proprietà (della restante quota ideale di ½ è già titolare la stessa donataria) di quanto segue in Gioia Sannitica:*

A) Intero fabbricato da cielo a terra alal via Nocito, località denominata "Casa Gaudio", costituito da un garage al piano seminterrato (sub 1), da un appartamento al piano terra (sub 2) [...] e da un appartamento al piano primo (sub 3) [...], con annessa area pertinenziale aggraffata e con contiguo terreno dell'estensione catastale complessiva di area ventuno (mq. 2.100), [...] così riportato in catasto: C.F. di Gioia Sannitica con i seguenti dati: **fol. 23, p.lla 5129 sub 1, via Nocito, n. 50, p. S1, crg. C/6, cl. 2, mq 162, r.c. euro 284, 46; **fol. 23, p.lla 5120 sub 2**, via Nocito n. 50, p. T, ctg A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. euro 426,08; **fol. 23, p.lla 5129 sub 3**, via Nocito. N. 50, p.1, ctg. A/2, cl.4, vani 6, r.c. euro 464, 81; C.T. di Gioia Sannitica, **fol. 23, p.lla 5121, sem. 2^**, superficie 00.21.00, r.f. euro 8,68, r.a. euro 4,88"**

Box auto sub 1

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006

- o Box auto (piano seminterrato) censito al foglio 23, particella 5120, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Unità immobiliare sub 2 (piano terra)

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006
 - o unità immobiliare (piano terra) censita al foglio 23, particella 5120, sub 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Unità immobiliare sub 3 (piano primo)

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2006
 - o unità immobiliare (piano primo) censita al foglio 23, particella 5120, sub 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2006 Pratica n. CE0201195 in atti dal 14/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12159.1/2006);
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 12/11/2010
 - o OMISSIS Omissis, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
 - Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;

II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192)

Con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. **Omissis Omissis**, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis, per i diritti pari a ½ di piena proprietà ed il sig. **Omissis Omissis**, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il omissis, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, acquistano il terreno su cui saranno in seguito realizzati gli immobili pignorati da potere della sig. **Omissis**, nata ad Alife il omissis. In particolare, da detto atto (vedi allegato), si desume che “*Omissis vende ai coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis, che comprano in regime di comunione legale, la piena proprietà del terreno, per parte agricolo e per parte non agricolo, [...], sito in Gioia Sannitica, alla località denominata “Casa Gaudio”, dell'estensione complessiva di are trentatre (33.00) [...], riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al fol. 23, p.lla 5059, sem. 2^, superficie 00.33.00, r.d. euro 13,63, r.a. euro 7,67*”

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 30/06/2006
 - o OMISSIS Omissis, nato a CALVI DELL'UMBRIA (TR) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - o OMISSIS Omissis, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 500/1000 fino al 12/11/2010;
 - COSTITUZIONE del 30/06/2006 Pratica n. CE0186659 in atti dal 30/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2208.1/2006)

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite non è presente nel catasto fabbricati all'impianto meccanografico, ma risulta “costituito” catastalmente nel 2006 e realizzato sulla particella a terreni n. 5120 del foglio 23. La sottoscritta ha reperito la visura storica di detto terreno (vedi allegato), da cui si desume che detta particella si è generata dal frazionamento della particella 5059, a sua volta derivante dalla maggior consistenza della particella 419 (presente all'impianto meccanografico), intestata catastalmente alla sig. Omissis (Alife, omissis).

III. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 05.08.1996 al n. 4225)

Con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara del 02.08.1996, la sig. **Omissis**, nata ad Alife il omissis, acquisisce il terreno su cui saranno

in seguito realizzati gli immobili pignorati dalla sig. **Omissis Omissis**, nata a Gioia Sannitica (CE) il omissis.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, come sopra rappresentato, con atto del 2004, i coniugi Omissis – Omissis acquistavano il terreno (su cui sono stati in seguito edificati i beni in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ dei predetti cespiti alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) - Omissis Omissis	Regime di comunione dei beni
01.02.2004	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis acquistano il terreno su cui sono stati edificati i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei cespiti pignorati.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gioia Sannitica, è emerso che il fabbricato pignorato è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 30/2001 del 16.08.2001 (relativa alla costruzione di un fabbricato urbano su porzione del suolo riportato in catasto al foglio 23, p.lla 5059) e successiva variante in c.o. n. 19/2002 del 03.06.2002, rilasciate entrambi ai coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis.

La sottoscritta ha proceduto ad effettuare la sovrapposizione fra i grafici allegati a detti titoli abilitativi edilizi con il rilievo dello stato dei luoghi elaborato a seguito dell'accesso presso i beni staggiti; da detta sovrapposizione (vedi infra), è emerso che quanto di seguito riportato:

- **piano seminterrato**: lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria assentita, salvo una diversa consistenza e disposizione delle aperture;
- **piano terra**: lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria assentita, in quanto su detto piano è stata autorizzata la realizzazione di un deposito privo di divisori interni; anche le attuali finestre ed aperture non coincidono con la concessione edilizia;

- piano primo: lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria assentita, salvo una diversa disposizione degli spazi interni ed una diversa consistenza e collocazione delle aperture.

In particolare, si evidenzia che il piano terra è assentito con destinazione d'uso "deposito", come spazio unico, senza la presenza di nessun tramezzo divisorio; ciò è in contrasto con lo stato dei luoghi e con l'effettiva destinazione attuale, che è residenziale.

Per sanare detta difformità urbanistica, nonché le altre difformità urbanistiche sopra evidenziate, atteso che esse hanno comportato anche una variazione del prospetto del fabbricato, sarebbe necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., alla luce dei dati urbanistici della zona B2 del vigente PRG entro cui ricade il bene pignorato e della volumetria residenziale ancora disponibile per il lotto (rif. relazione tecnica allegata alla c.e. di cui sopra).

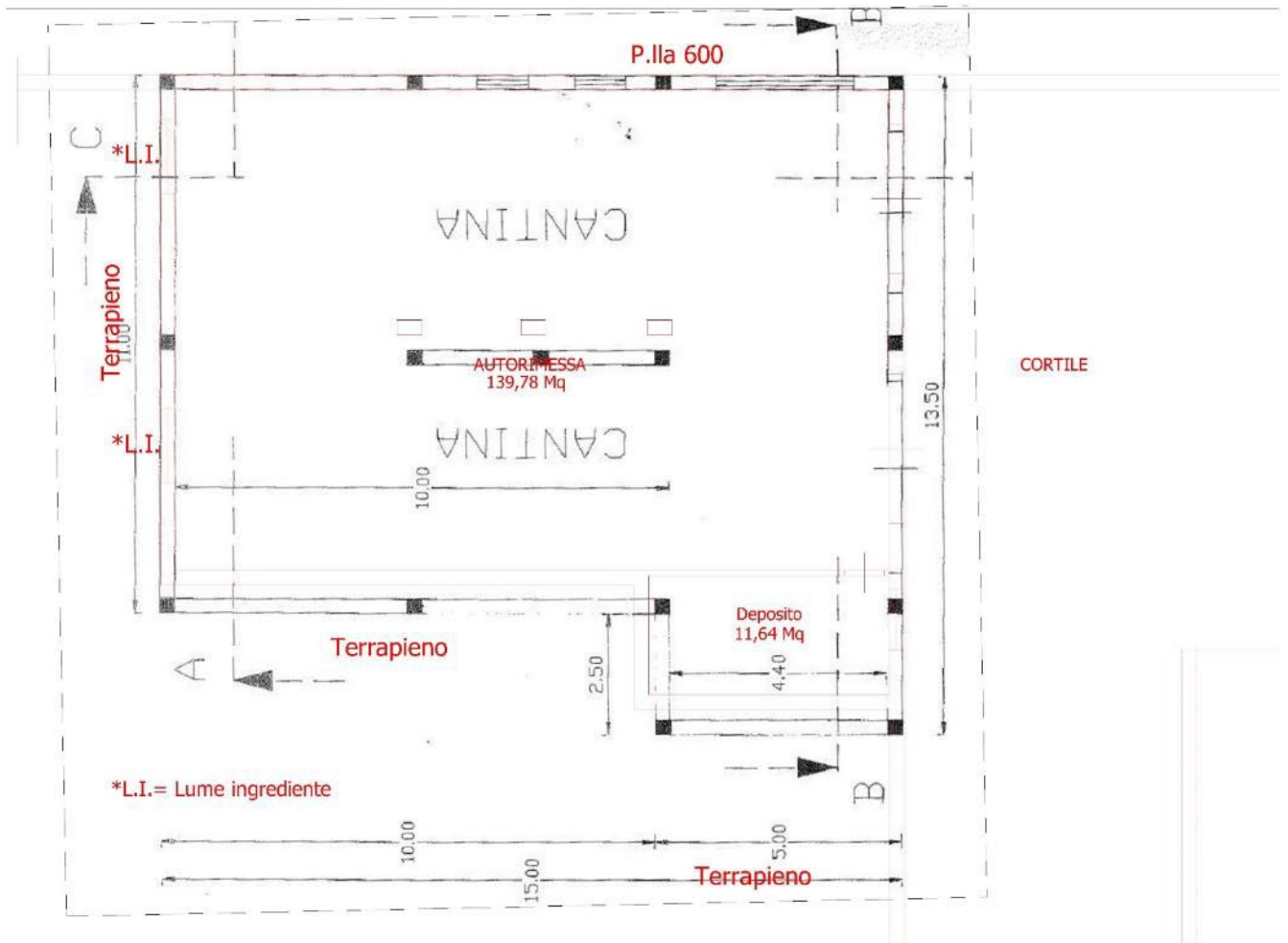
I costi di detto PdC in sanatoria, stimati secondo le indicazioni dell'UTC, comprensivi di oneri di costruzione (in misura doppia) e oneri di urbanizzazione, nonché spese tecniche e varie, possono quantificarsi in prima approssimazione in **circa 18-20.000 euro**, che saranno detratti dal valore di stima.

Il fabbricato, come già detto, ricade in zona "B2 – Residenziale di completamento" del vigente PRG.

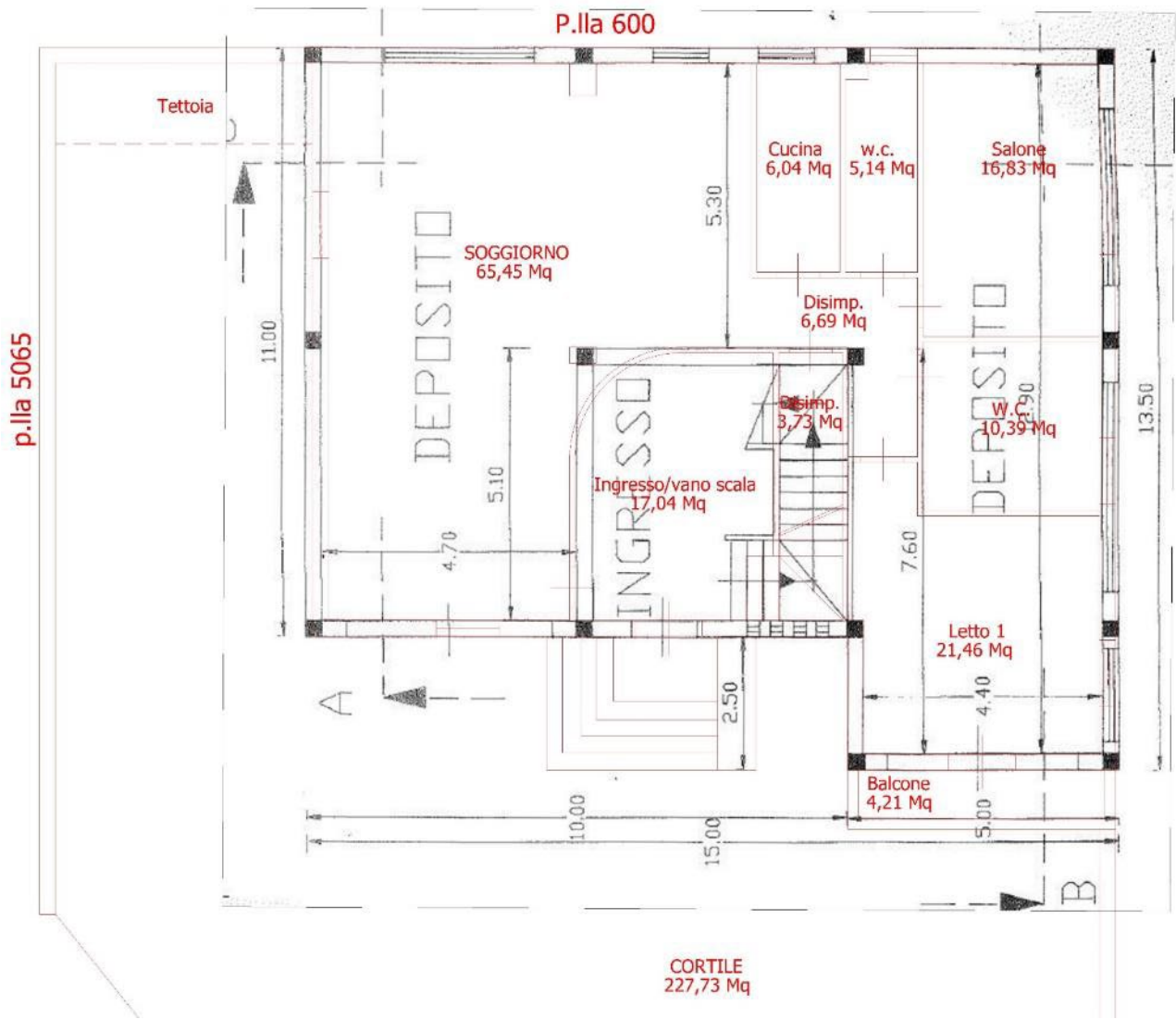
Per quanto riguarda il terreno di cui alla p.lla 5121, attualmente adibito a giardino, l'UTC ha fornito il richiesto certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato), da cui si desume che, nell'ambito del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) esso ricade, per 2060mq su un totale di 2100mq, in una zona agricola E1 (Ifp=0.10 mc/mq, ecc.) e per i restanti 40mq in zona B2 di completamento (If=1,50 mc/mq, lotto minimo=300mq, ecc.). Parimenti, nel suddetto CdU è riportato che, nell'ambito del PUC adottato dal comune, tutta la particella 5121 ricade in zona B2 – residenziale edificata (If=1,30 mc/mq, lotto minimo=400 mq, ecc.). Alla luce delle vigenti normative, nell'ambito dell'applicazione delle misure di salvaguardia, la classificazione più restrittiva e cogente è sicuramente quella del vigente PRG, ovvero la quasi totale classificazione della particella come zona agricola E1; pertanto, anche la stima del cespite, alla luce di quanto sin qui riportato, sarà condotta facendo riferimento a detta classificazione.

Inoltre, l'UTC ha certificato che il terreno risulta classificato nel vigente Piano Territoriale Paesistico "Ambito Massiccio del Matese", approvato con Decreto del Ministero dei BBCCAA il 04.09.2000; lo stesso terreno ricade altresì in zona R.U.A. (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) con la richiesta ottemperanza a determinati standard urbanistici riportati nel vigente PRG.

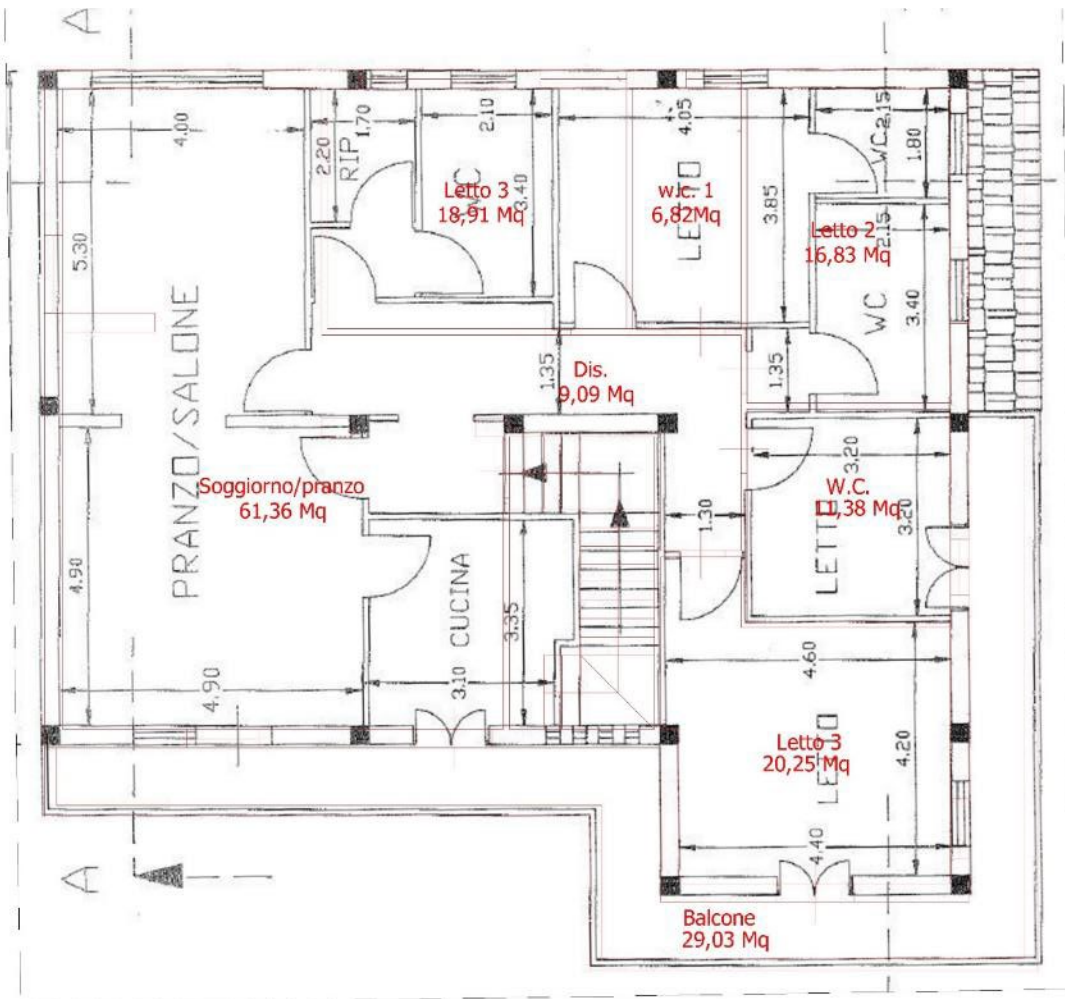
Sebbene richiesti, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e/o di abitabilità dei cespiti staggiti.



Sovrapposizione piano seminterrato



Sovrapposizione piano terra



Sovrapposizione piano primo

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

LOTTO 1

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dei componenti della famiglia dell'esecutata, come dichiarato dal sig. Omissis (coniuge non esecutato) nell'ambito del verbale di accesso del 27.10.2023; in tale sede, il sig. Omissis si è detto disponibile a versare l'indennità di occupazione per detto bene.

A tal proposito, come richiesto da codesto GE, si precisa che, dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Pertanto, su richiesta del custode giudiziario, atteso che non è presente un'occupazione con titolo degli immobili staggiti, la sottoscritta ha proceduto a quantificare l'indennità di occupazione del lotto.

Come riportato nel presente quesito, la sottoscritta in primo luogo, ha proceduto a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, ha provveduto a stimare l'ammontare della indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: GIOIA SANNITICA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1	1,5	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 1,6 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<i>Terra</i>	Appartamento	152,77	1	152,77
<i>Terra</i>	Cortile	227,73	0,1	22,77
<i>Primo</i>	Appartamento	144,64	1	144,64
<i>Primo</i>	Balcone	29,03	0,3	8,71
<i>Seminterrato</i>	Garage	151,42	0,6	90,85
TOTALE				419,74

nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 650,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (come, ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli

organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.). Da letteratura tecnica, si desume che possa applicarsi un abbattimento del 10-30% al valore del canone di locazione per pervenire alla definizione dell'indennità di occupazione.

Nel nostro caso, quindi, può assumersi che la indennità di occupazione del lotto possa stimarsi in circa **450 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 30% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2012 - Registro Particolare 14828 Registro Generale 20278**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 77 del 04.05.2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. Omissis donava all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che detta istanza è stata avanzata dalla C.T.P. PETROLI s.r.l., con sede in Villa Literno ed è relativa al procedimento n. 2242/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza dell'01.04.2019**, con cui, secondo quanto riferito dalla suddetta Cancelleria, è stata rigettata l'istanza di revoca ed ordinata la cancellazione della trascrizione de qua.*

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012 - Registro Particolare 19665 Registro Generale 26640**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11548 del 25/06/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. Omissis donava all'esecutata sig. Omissis la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che la domanda è stata avanzata dalla MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GUIDA AGOSTINO ed è relativa al procedimento n. 2850/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza n. 1680/20 pubblicata il 09.07.2020**, con cui veniva accolta la richiesta revocatoria. Secondo quanto riferito via mail dall'avv. Silvestro Mercone, legale rappresentante dalla Massa dei creditori del fallimento Guida Agostino, la Corte di Appello di Napoli, **con sentenza 1902/21**, ha rigettato l'appello, condannando gli appellanti al pagamento delle spese; tale sentenza è divenuta definitiva per mancata impugnazione davanti alla Corte Suprema di Cassazione.*

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 23001**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 530 del 27/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE) SOGGETTO DEBITORE

Tale iscrizione è relativa ad una ipoteca giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) inerente a beni di proprietà dell'esecutata e di altro soggetto, diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente p.e.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 26281 Registro Generale 34242**
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.
Repertorio 13227 del 16/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE)

Detta trascrizione, dalle informazioni assunte presso la Cancelleria di codesto Tribunale, ha dato origine alla P.E. n. 289/19 pendente davanti al GE dott. Vassallo; detta procedura, come verificato dalla sottoscritta (vedi nota di trascrizione allegata), investe beni in capo all'esecutata, nonché ad altro soggetto, diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e.

Si evidenzia che sono presenti le suddette domande giudiziali, non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari a circa **20.000,00 euro**.

Infine, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN
 GREGORIO MATESE(CE)

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gioia Sannitica è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Gioia Sannitica e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria e pulizia sono sostenute dall'esecutata. Trattasi sostanzialmente di un fabbricato a se stante che non presenta parti comuni con altri immobili.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 177 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 177 di 177/177 > >| MENU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLOCA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
177 **1**

Creazione Modifica
 2-12-2023 2-12-2023

Fabbricato per civile abitazione in Via Nocito, 50 - Gioia Sannitica - Caserta - Campania (piano T-1)

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ
 + [] [] [] [] settembre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
 Residenziale 23 5120 1,2,3 A/2 **229.034**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo
 Fabbricato per civile abitazione in Escludi

Indirizzo
 Via Nocito, 50

Cap Comune
 Gioia Sannitica

Provincia Escludi
 Caserta

Regione Escludi
 Campania

Nazione

Scala Piano Interno
 T-1 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine	Longitudine
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE

GENERALE

STIMA IMMOBILE ID 177 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<
<
177° di 177/177
>
>|
ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE
 DUPLICA STIMA IMMOBILE
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI
 RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA
 CONSULTAZIONE RENDITE
 CALCOLO VALORE CATASTALE
 STAMPA DATI CATASTALI
 GENERALE

ID	Riferimento	Fabbricato per civile abitazione in Via Nocito, 50 - Gioia Sannitica - Caserta - Campania (piano T-1)																					
177	1																						
Creazione	Modifica	Perizia ① Riferimento Data redazione perizia Data di stima ①																					
2-12-2023	2-12-2023	settembre 2023																					
Proprietà		Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno	Valore di mercato della proprietà EUR																
		Residenziale		23	5120	1,2,3	229.034																
		Categoria																					
		A/2																					
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																							
DATI IDENTIFICATIVI																							
Tipo unità		Provincia		Comune amministrativo																			
		Caserta		Gioia Sannitica																			
Sezione		Foglio	Particella	Subalterno																			
		23	5120	1,2,3																			
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE																							
Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale																	
		A/2	4	5,5 vani		€ 511,29																	
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO																							
Qualità		Classe	Superficie ha a ca		Reddito Dominicale		Reddito Agrario																
DATI																							
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale		Codice Comune																		
Foglio		Particella	Denominatore	Tipo particella																			
23		5120																					
Intestatari					Annotazioni																		
<table border="1"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>													<table border="1"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>										

STIMA IMMOBILE ID 177 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 177° di 177/177 > >| ME NU

- NUOVA STIMA IMMOBILE
- DUPLOCA STIMA IMMOBILE
- ELIMINA STIMA IMMOBILE
- LISTA STIME IMMOBILI
- RICERCA RAPIDA
- STAMPA STIMA IMMOBILE
- CENTRO STAMPA

ID Riferimento
177 **1**

Creazione Modifica
 2-12-2023 2-12-2023

Fabbricato per civile abitazione in Via Nocito, 50 - Gioia Sannitica - Caserta - Campania (piano T-1)

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ
 + **settembre 2023**

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
Residenziale 23 5120 1,2,3 A/2 **229.034**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO **SUPERFICIE** CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⓘ
 Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato **Uni 10750:2005**

UNI 10750:2005 ⓘ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq Descrizione				
Superficie al 100%	297,41	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		+
Superficie al 60%	151,42	Garage, sottotetti, cantinole, depositi		+
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.		+
Superficie al 35%	33,24	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		+
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		+
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.		+
Superficie al 10%	227,73	Giardini di ville e villini. Lastrici solari		+
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo		=
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				422,67

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq
 unità **423,00**

GENERALE

STIMA IMMOBILE ID 177 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 177° di 177/177 >> | ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE Duplica STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 177 1 Creazione Modifica 2-12-2023 2-12-2023	Fabbricato per civile abitazione in Via Nocito, 50 - Gioia Sannitica - Caserta - Campania (piano T-1)
Perizia (i) Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i) + settembre 2023		Proprietà Valore di mercato della proprietà EUR Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 23 5120 1,2,3 A/2 229.034

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

- RICERCA RAPIDA
STAMPA STIMA IMMOBILE
CENTRO STAMPA

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i)		Prezzi marginali (i)	
Piano con ascensore	Terra - Primo: 0,85	PCA	x
Piano senza ascensore	Sud/Ovest Ovest: 0,95	PSA	0,850 x -38.070
Orientamento	Su più lati: 1,05	ORI	0,950 x -12.690
Esposizione	Su panorama: 1,10	ESP	1,050 x 12.690
Affaccio	> mq 200: 0,95	AFF	1,100 x 25.380
Taglio	Con due balconi: 1,05	TAG	0,950 x -12.690
Balconi	Normale: 1,00	BAL	1,050 x 12.690
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x 0
Vetustà	8 anni VET inserito	VET	0,970 x -7.614
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x 0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x 0
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Locazione		LOC	x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000 x 0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x 0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x 0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x 0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x 0
Produttività	1	PROD	1,000 x 0
Altro	C	ALT	=
Coefficiente correttivo per stima di locazione		Coefficiente correttivo	
0,902421		0,902421 -24.766	

STAMPA COEFFICIENTI

GENERALE

STIMA IMMOBILE ID 177 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 177 di 177/177 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 177 1	Fabbricato per civile abitazione in Via Nocito, 50 - Gioia Sannitica - Caserta - Campania (piano T-1)				
	Creazione Modifica 2-12-2023 2-12-2023	Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>				
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 23 5120 1,2,3 A/2	Valore di mercato della proprietà EUR 229.034				
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE					

Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE ⁱ

Valore zona per mq EUR <input type="text" value="600,00"/>	x	Coefficiente correttivo <input type="text" value="0,902421"/>	=	Valore per mq EUR <input type="text" value="541,45"/>	x	Superficie commerciale mq <input type="text" value="423,00"/>	=	Valore di comparazione EUR <input type="text" value="229.034"/>
<i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>		<i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>		<i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>		<i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>		<i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>
Valore zona per mq EUR <input type="text" value="600,00"/>				Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-58,55"/>				
Valore medio immobili comparati per mq - <input type="text"/>								

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: GIOIA SANNITICA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €600, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 229.034,00, approssimabili a:

€ 229.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano a circa euro 20.000,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 167.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 20%	PREZZO a BASE d'ASTA
229.000,00 €	20.000,00 €	209.000,00 €	41.800,00 €	167.200,00 €

Oltre al fabbricato con tutti gli accessori, il presente lotto comprende, come già più volte rappresentato, anche un terreno agricolo contiguo ai predetti beni, attualmente adibito a giardino, di cui si riporta nel seguito la stima.

Per il terreno agricolo, ricadente in zona agricola E1, facente parte del lotto pignorato, al fine di stabilire l'ordine di grandezza del valore unitario dei terreni è utile far riferimento al Valore Agricolo Medio (VAM) utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per stabilire le indennità di esproprio dei terreni agricoli.

Nel caso di esproprio di un terreno agricolo, l'indennità è determinata in base proprio al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore degli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore degli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

I dati sono pubblicati dalla Regione Campania, Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali, Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali, Unità Operativa Dirigenziale 05, Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare, ai sensi della Legge 590/65 - Art.4. Decreto n. 139 del 07.03.2022.

**VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A
TIPI DI COLTURA.**

Provincia di Caserta

ZONA n°4 – Comprende i Comuni di Alife, Alvignano, Baia e Latina, Castel Campagnano, Dragoni, **Gioia Sannitica**, Ruviano e Sant'Angelo D'Alife.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	29.712,00
Seminativo arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	30.294,00
Prato	15.955,00
Pascolo	6.865,00
Orto irriguo	37.720,00
Vigneto	29.492,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	38.862,00
Oliveto	19.582,00
Nocciolo	37.424,00
Bosco alto fusto	7.205,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

Si riporta nel seguito un prospetto riepilogativo relativo al terreno agricolo pignorato:

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Classificazione catastale</i>	<i>Situazione reale</i>
Foglio 23, particella 5121	Circa 2100	Seminativo, classe 2	Area a verde

Facendo riferimento alle quotazioni della Regione Campania (per le classi seminativo e seminativo arborato), supportate anche da indagini di mercato svolte dalla sottoscritta presso il comune di Gioia Sannitica nella zona di interesse (prezzi unitari pari a circa 1,0 – 3,0 €/mq), assumendo un valore unitario pari a 2,0 €/mq, utilizzando dei semplici coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità del terreno, il più probabile valore di mercato è pari a:

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Presenza pozzo</i>	<i>Morfologia prevalente</i>	<i>Strada di accesso</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
2,0	Circa 2100	0,9	0,9	1,0	€ 3.402,00

LEGENDA coefficienti:

Morfologia: Pianeggiante – 1
Non pianeggiante – 0,9

Strada di accesso: Asfaltata- 1,0
Sterrata – 0,9
Disagiata – 0,8

Presenza di pozzo Presente – 1,0
Assente – 0,9

Si rappresenta che, a seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale con cui è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi (di seguito V.A.M.) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO “*La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili*” nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Maria Macchiaroli (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa $(1,68 + 2,44) : 2 = 2,06$ volte i V.A.M.

Per tale motivo, si può affermare che al terreno in parola può essere attribuito un valore venale pari a circa € 7.000,00, ovvero circa il doppio di quanto sopra stimato. Pertanto, applicando la percentuale di decurtazione sopra richiamata, pari al 20%, si perviene al più probabile prezzo di mercato per il terreno in parola, pari a circa € 5.500,00.

In conclusione, quindi, per il presente lotto può complessivamente stimarsi il seguente

PREZZO A BASE D'ASTA euro 172.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutata.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata Omissis Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis Omissis in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, come sopra rappresentato, con atto del 2004, i coniugi Omissis – Omissis acquistavano il terreno (su cui sono stati in seguito edificati i beni in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. Omissis procedeva a donare la quota di ½ dei predetti cespiti alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio Omissis Omissis (esecutata) -	Regime di comunione dei beni

	Omissis Omissis	
01.02.2004	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis acquistano il terreno su cui sono stati edificati i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi Omissis-Omissis optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. Omissis dona all'esecutata sig. Omissis la quota di $\frac{1}{2}$ dei cespiti pignorati.

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n. 7 lotti per la vendita.

LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppantesi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

LOTTO 2: Piena proprietà di tre terreni boschivi contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speciale, censiti in CT di detto comune al **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63).

LOTTO 3: Piena proprietà di tre terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

LOTTO 4: Piena proprietà di due terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

LOTTO 5: Piena proprietà di terreno agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

LOTTO 6: Piena proprietà di villino sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

LOTTO 7: Piena proprietà di unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in C.F. di detto comune al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509** graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68).

LOTTO 1

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato per civile abitazione sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con un terreno contiguo, ubicati nel comune di Gioia Sannitica (CE), alla via Nocito, 50

Il fabbricato pignorato presenta n. 3 piani, di cui due fuori terra ed uno parzialmente interrato, trovandosi l'edificio in una zona collinare; in contiguità al cortile esterno del fabbricato è presente anche un terreno (attualmente incolto, adibito a giardino), parzialmente recintato.

Il piano terra è composto da ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, salone, n. 2 servizi igienici ed una camera da letto per una superficie totale di circa 153 mq con un'altezza interna utile pari a 270 cm; il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 servizi igienici e n. 3 camere da letto per una superficie totale di circa 145 mq con un'altezza interna utile pari a 270 cm. Al piano seminterrato è presente un'autorimessa di circa 140mq, con annesso piccolo deposito di circa 12 mq, aventi un'altezza interna utile di 290 cm. Al piano terra è inoltre presente un'area cortilizia esclusiva pavimentata di circa 228 mq ed un balcone di circa 4 mq; al piano primo è altresì presente un balcone di circa 29 mq. Il terreno contiguo adibito a giardino ha una superficie di circa 2100mq e si sviluppa su un'area in leggero declivio.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Gioia Sannitica (CE)** alla via Nocito, n. 50, come di seguito indicato:

- ✓ **box auto** (piano seminterrato) censito al **foglio 23, particella 5120, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46;
 - ✓ **unità immobiliare** (piano terra) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08;
 - ✓ **unità immobiliare** (piano primo) censita al **foglio 23, particella 5120, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81,
- oltre al contiguo terreno riportato nel Catasto Terreni del medesimo comune, come di seguito indicato
- ✓ **terreno** censito al **foglio 23, particella 5121**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 21.00, R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS Omissis**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dei componenti della famiglia dell'esecutata, come dichiarato dal sig. Omissis (coniuge non esecutato) nell'ambito del verbale di accesso del 27.10.2023; in tale sede, il sig. Omissis si è detto disponibile a versare l'indennità di occupazione per detto bene.

A tal proposito, come richiesto da codesto GE, si precisa che, dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO 1: – **Piena ed intera** proprietà di un **fabbricato** per civile abitazione sviluppatasi su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre ad un contiguo **terreno** agricolo adibito a giardino, siti nel comune di Gioia Sannitica (CE), alla via Nocito, 50. Il piano terra è composto da ingresso/vano scala,

soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, salone, n. 2 servizi igienici ed una camera da letto per una superficie totale di circa 153 mq; il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 servizi igienici e n. 3 camere da letto per una superficie totale di circa 145 mq; il piano seminterrato comprende un'autorimessa di circa 140mq, con annesso piccolo deposito di circa 12 mq, aventi un'altezza interna utile di 290 cm; il lotto comprende un'area cortilizia esclusiva pavimentata di circa 228 mq, un balcone al piano terra di circa 4 mq ed un balcone al piano primo di circa 29 mq; il terreno agricolo contiguo adibito a giardino ha una superficie di circa 2100 mq; il lotto confina con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5058 e 5139 a nord, con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 425 e 5139 ad ovest, con altre uu.ii. foglio 23, p.lla 5065 e via Nocito ad est, con altre uu.ii. foglio 23, p.lle 433 e 600 a sud; il fabbricato è riportato nel **C.F.** del Comune di **Gioia Sannitica** al **foglio 23, particella 5120, sub 1**, cat. C/6, classe 2, consistenza 162 mq, superficie catastale totale: 182 m², rendita catastale euro 284,46 (autorimessa al piano seminterrato), **foglio 23, particella 5120, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 153mq, rendita catastale euro 426,08 (unità immobiliare al piano terra), **foglio 23, particella 5120, sub 3**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 173mq, rendita catastale euro 464,81 (unità immobiliare al piano primo); il contiguo terreno è riportato al **C.T.** di **Gioia Sannitica** al **foglio 23, particella 5121**, qualità seminativo, classe 2, superficie are 21.00, R.D. euro 8,68, R.A. euro 4,88; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 30/2001 del 16.08.2001 e successiva variante in c.o. n. 19/2002 del 03.06.2002, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per la diversa destinazione d'uso e disposizione interna dei locali al piano terra; per tale difformità è possibile ottenere sanatoria ordinaria ex D.P.R. 380/01 mediante PdC in sanatoria; il terreno di cui alla p.lla 5121 ricade in zona agricola E1 del vigente P.R.G.

PREZZO BASE euro 172.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Gioia Sannitica;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia degli atti di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;
All. n°9: riepilogo spese sostenute;
All. n°10: richiesta liquidazione;
All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore