TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 70/2023
promossa da:

[redacted]

rappresentata dalla mandataria

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO

Custode Giudiziario: Avv. Francesco ISERNIA

Esperto Stimatore: Arch. [redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene ubicato in
Cancello ed Arnone (CE)
Via Napoli n° 24

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:
Unità immobiliare, ubicata nel Comune di Cancello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24, piano primo - C.F. **Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 – Piano 1°**

L'Esperto Stimatore
(dott. arch. [redacted]

ARCHITETTO MICHELE MAROTTA
Via F. Ricciardi, 22 – 81100 Caserta
Tel./Fax 0823.321736-Mobile 347.7793553
Pec: arch.michelemarotta@pec.it

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

INDICE

Premessa **2**

Svolgimento delle operazioni di consulenza **2**

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO **3**

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c **3**

Quesito 1 *"Identificare i diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento"* **5**

Quesito 2 *"Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"* **9**

Quesito 3 *"Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"* **17**

Quesito 4 *"Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto"* **22**

Quesito 5 *"Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato"* **23**

Quesito 6 *"Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico""* **25**

Quesito 7 *"Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile"* **32**

Quesito 8 *"Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"* **34**

Quesito 9 *"Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"* **37**

Quesito 10 *"Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"* **37**

Quesito 11 *"Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali Procedimenti in corso"* **37**

Quesito 12 *"Procedere alla valutazione del bene"* **38**

Quesito 13 *"Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota"* **47**

Quesito 14 *"Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio"* **47**

Elenco Allegati **49**

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA **51**

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

PREMESSA

Il sottoscritto [redacted], con studio professionale in [redacted] - [redacted] - [redacted], iscritto all'Ordine degli Architetti [redacted] al [redacted], veniva nominato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzioni Immobiliari – Decreto e conferimento di nomina del 25.05.2023.

Con deposito telematico del verbale di giuramento del 26.05.2023, lo scrivente, accettava l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Preliminarmente si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito del modulo per il controllo della documentazione, con le prime indicazioni provvisorie; a seguito di tali verifiche non sono emerse particolari anomalie da segnalare.

Il giorno 18.07.2023 alle ore 10:00, lo scrivente tecnico, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Francesco Isernia, si recava presso il compendio pignorato sito in Cancello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24; alla presenza dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] nella qualità di conduttori sine titulo, eseguiva una prima ricognizione del bene oggetto di pignoramento, contestualmente procedeva al rilievo geometrico e fotografico mirato alla esatta descrizione del cespite.
Il verbale di accesso viene allegato alla presente relazione di stima. ***(Cfr. All. 1)***

Nel corso delle indagini si inoltravano richieste di accesso agli atti in modalità telematica presso:

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Cancello ed Arnone (CE), al fine di reperire le informazioni necessarie per il controllo della regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito acquisendo esaustiva documentazione, come meglio specificato al quesito 6, in particolare:
  - Richiesta Documentazione Urbanistica.
  - Richiesta Documentazione Vincolo e Certificazione Usi Civici.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Empoli (FI), il certificato di residenza storico dell'esecutato.
- L'Ufficio anagrafe del Comune di Cancello ed Arnone (CE), il certificato di stato civile e certificato di matrimonio dell'esecutato e il certificato di residenza storico degli occupanti del bene staggito.
- L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità immobiliare (estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, ispezioni ipotecarie).

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

- Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi Civici (Certificazione Usi Civici).

Termini consegna relazione di stima

Con Decreto di fissazione dell'udienza del 25.05.2023, il G.E. Emiliano Vassallo fissava la data del 09.11.2023 ore 10:30 per la comparizione delle parti e determinava il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In merito al controllo della documentazione l'esperto precisa che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino all'atto notarile di compravendita a rogito del [redacted], [redacted] Numero di repertorio 471003/22169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 13.03.2001 nn. 7290/6051.
- Tale certificazione, a firma della [redacted], Notaio in [redacted], è stata depositata in data 05.04.2023 e, quindi, entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 08.03.2023.

  I dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

  Alla certificazione non risulta allegato l'estratto di mappa, né estratto storico degli immobili.
- Il creditore procedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Empoli (FI) il **Certificato di Stato Civile;** presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cancello ed Arnone (CE) il **Certificato di Matrimonio, Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto del Matrimonio**, in cui si evince che il **sig.** [redacted] nato a [redacted] il [redacted], **risulta coniugato con la sig.ra** [redacted] nata a [redacted] il [redacted], **in virtù del matrimonio celebrato in Cancello ed Arnone (CE) in** [redacted] ***(Cfr. All. 8)***

  Nessuna annotazione a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

In data 20.06.2023, entro i trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico del *"Modulo di controllo della documentazione NO ATTI AL G.E."*

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 ½, ¼; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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;

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Cancello ed Arnone (CE)** alla via Napoli n. SNC, individuata catastalmente con i seguenti dati:

N.C.E.U. del Comune di Cancello ed Arnone (CE) via Napoli n. SNC:

Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 - Cat. A/2 – Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 395,09.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato, ovvero la piena proprietà del bene staggito in forza del titolo trascritto in proprio favore, ovvero:

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

- **Atto notarile pubblico di compravendita** Al debitore esecutato il cespite pignorato, è pervenuto per atto di compravendita del 27.02.2001 Numero di repertorio 471003/22169 Notaio [redacted], trascritto il 13.03.2001 nn. 7290/6051, da [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted].

- **Originariamente il terreno di cui sopra (p.lla 303**) **pervenne alla parte venditrice [redacted], in parte con atto di compravendita del 27.03.1995**, rep. n. 375.631 raccolta n. 17.454, registrato in Pisa il 18.04.1995 al n. 927, trascritto in S. Maria Capua Vetere il 30.03.1995 al n. 5.972 **a rogito del Notaio** [redacted], ed **in parte con atto di compravendita del Notaio** [redacted] **del 30.09.1990**, rep. n. 5287 racc. n. 704, registrato in Caserta il 19.11.1990 al n. 6514 e trascritto i n Santa Maria Capua Vetere il 12.11.1990 al n. 20273 particolare.

Il bene oggetto di pignoramento coincide con l'identificazione catastale.

L'esperto, ha estratto in modalità telematica dal sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del cespite, da cui si evince che **esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e quanto riportato nel predetto documento catastale,** come meglio specificato al successivo quesito 3.

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Ai fini di un esatta individuazione del cespite pignorato, viene riportata un immagine ottenuta mediante la **comparazione della foto satellitare** dell'intero fabbricato in cui è ubicato il bene e lo **stralcio della mappa catastale** acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta.

Comune di Cancello ed Arnone (CE) – Via Napoli n° 24

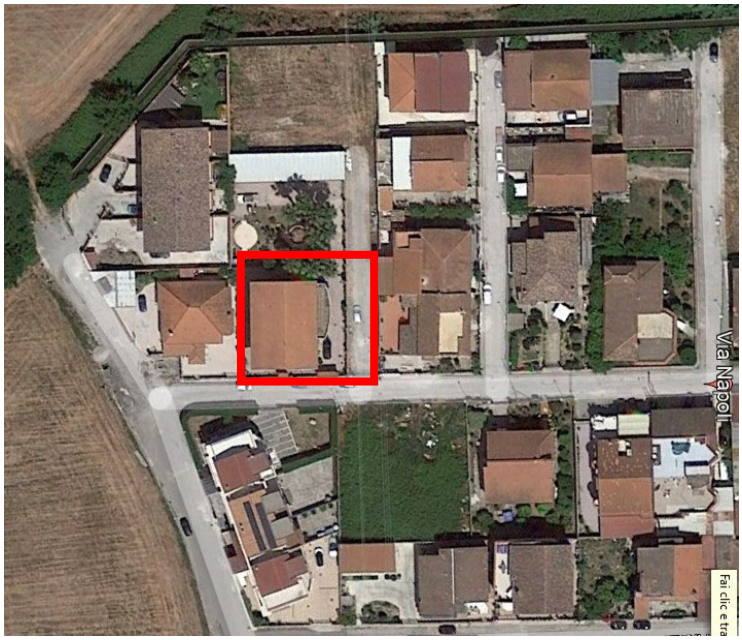


Figura 1 - Ortofoto Immagine satellitare
Localizzazione fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato
Foglio 14 – P.lla 5128

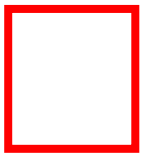


Figura 2 - Stralcio Mappa Catastale
Localizzazione immobile pignorato
Foglio 14 – P.lla 5128

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del **bene pignorato**, **esso rappresenta un LOTTO UNICO per la vendita**, come di seguito individuato:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo civile al primo piano**, senza ascensore**,** facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra **sito nel Comune di Cancello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24**. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere, con superficie utile calpestabile di circa 81,00 mq, oltre a due balconi coperti su due lati, di cui uno parzialmente chiuso e adibito a spazio abitabile; **è distinto nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 – Cat. A/2– Piano 1°** - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09; confina con distacco dalle p.lle 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.lle 254 e 255 a est, con strada comunale a sud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

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.

Avendo stabilito, al quesito precedente che il bene oggetto di pignoramento rappresenta un lotto unico per la vendita, lo scrivente procede ad una dettagliata descrizione dello stesso, a mezzo di idonee planimetrie e opportuna documentazione fotografica. ***(Cfr. All. 2)***

Il Lotto Unico è costituto dall'unità immobiliare al primo piano, sita nel Comune di Cancello ed Arnone (CE) alla via Napoli n. 24, facente parte di un piccolo fabbricato residenziale che si estende per complessivi tre livelli fuori terra, con due appartamenti in ciascun piano.

L'accesso alla palazzina avviene tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, situati lungo via Napoli al civico 24. Entrambi conducono al cortile interno che circonda l'intero edificio, fornendo l'ingresso al vano scala comune (sub 1 BCNC), che consente di raggiungere tutti gli appartamenti presenti nel fabbricato.

L'unità immobiliare confina con distacco dalle p.lle 5103 e 5402 a nord, con pianerottolo comune (sub 1) e appartamento (sub 4) a ovest, con distacco dalle p.lle 254 e 255 a est, con strada comunale a sud.

L'originaria a particella di terreno 5128 (ex 303), copriva una superficie totale di circa mq 933,00, di cui mq 483,00 destinati a suolo dove è stato edificato il fabbricato, la restante superficie era occupata da strada per ml 8,00 quale continuazione di via Napoli sul lato sud, e un'altra strada di ml 9,00 destinata a viale privato.

Il bene staggito, è situato in un contesto urbanizzato del Comune di Cancello ed Arnone (CE), poco distante dal centro abitato, caratterizzato dalla presenza di abitazioni residenziali di diverse tipologie. Buona la presenza di attività commerciali e dei servizi pubblici principali come uffici postali, scuole, Municipio ecc.

L'immobile è composto complessivamente da sei unità abitative, un vano scala e un cortile comune.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato, costituita da travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi; la copertura è a falde inclinate con tegole in laterizio.

La schematizzazioni che seguono e i rilievi fotografici acquisiti di cui all'allegato 2, chiariscono meglio la definizione del cespite menzionato.

Rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi al 18.07.2023

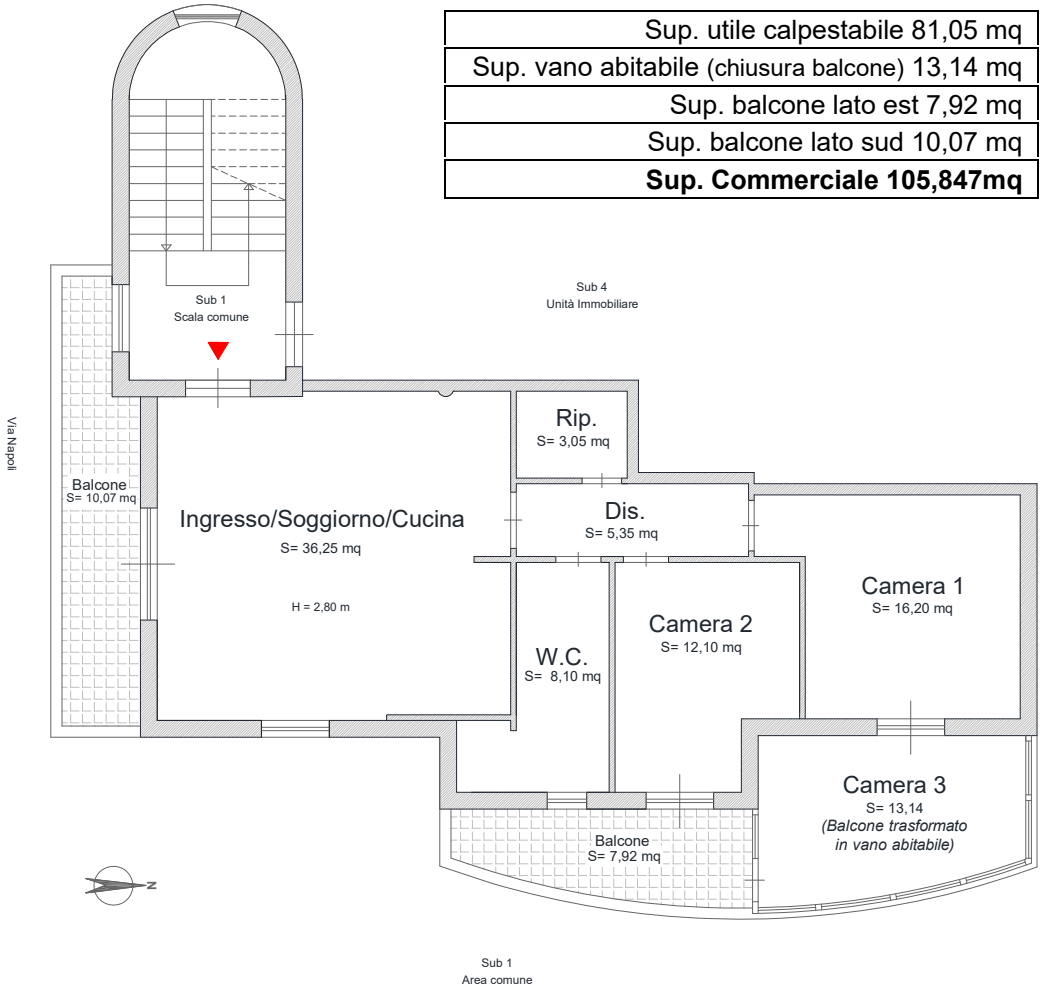
Cancello ed Arnone (CE) via Napoli n. 24 - **Foglio 14** – **P.lla 5128** - **Sub 5** – **Piano 1°**

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Planimetria dello stato dei luoghi

Cancello ed Arnone (CE) via Napoli n. 24 - Foglio 14 – P.lla 5128 - Sub 5 – **Piano 1°**

Sup. utile calpestabile 81,05 mq
Sup. vano abitabile (chiusura balcone) 13,14 mq
Sup. balcone lato est 7,92 mq
Sup. balcone lato sud 10,07 mq
Sup. Commerciale 105,847mq



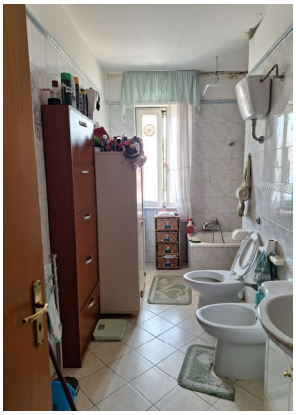
Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

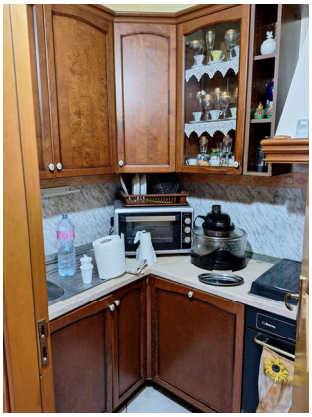
L'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 14, P.lla 5128, Sub 5 è ubicata al primo piano della palazzina, ed allo stato è composta da un ambiente living ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio adibito a cucinotto, un disimpegno, due camere da letto, oltre a due balconi coperti. In particolare, parte del balcone che prospetta sul cortile interno, è stata trasformato in uno spazio abitabile mediante l'installazione di una vetrata provvista di finestre a battente e scorrevoli, ottenendo di fatto, un terzo vano adibito a camera da letto, comunicante sia con la camera padronale che con la restante porzione del balcone.

Ingresso-Soggiorno-Cucina

Camera da letto 1

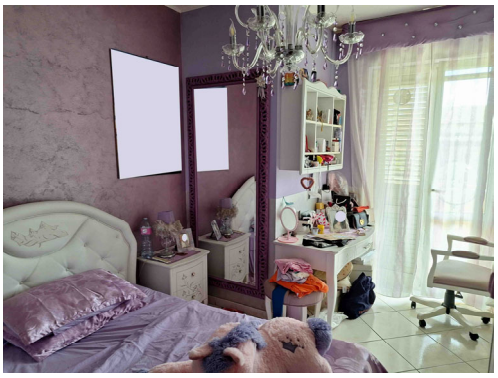
Disimpegno

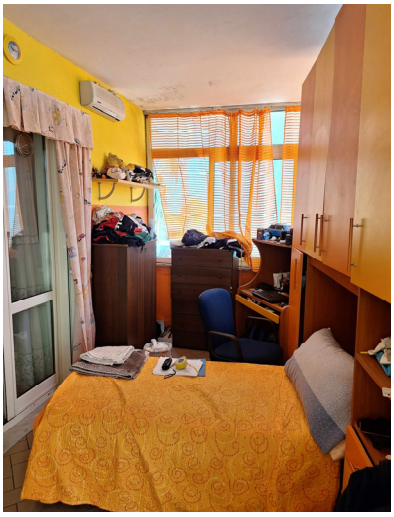

Locale W.C.

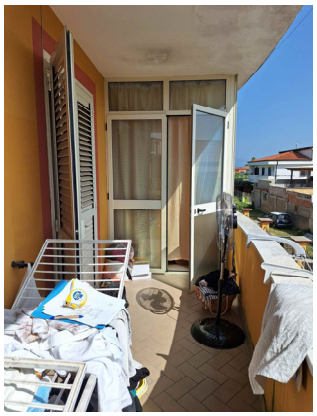

Ripostiglio (cucinotto)

Balcone lato sud

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d


Camera da letto


Parte del balcone lato est trasformato in vano adibito a camera da letto


Balcone lato est, accesso al terzo vano adibito a camera da letto

L'appartamento nel complesso gode di una buona esposizione sui lati sud ed est; è dotato di un unico portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza, l'altezza utile interna è di 2,80 metri.
Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con sistema di oscuramento a persiana. Il pavimento è in gres, le piastrelle utilizzate per i rivestimenti della cucina e dei bagni sono del tipo medio; le pareti interne e i soffitti tinteggiati nelle tonalità dei colori chiari ad eccezione delle pareti del locale igienico e della cucina, rivestite con mattonelle in ceramica. Sono presenti alcuni segni di degrado sui soffitti interni ed esterni dell'abitazione.
La dotazione impiantistica risulta essere standard, l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale esterna a gas e radiatori alle pareti.
Per quanto attiene la disposizione dei vani, ad eccezione del balcone trasformato in vano abitabile, l'unità immobiliare, nel suo complesso è funzionale giusta presenza di idonei disimpegni che rendono gli ambienti indipendenti.
Per quanto sopra esposto, si può affermare che **lo stato di conservazione, uso e manutenzione dell'unità immobiliare è discreto.**

Per il cespite pignorato non si rinviene documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/08 e s.m.i. e all'art. 1 della legge 09.01.1991 n. 10.
I costi per dotare l'unità immobiliare di tali certificati si stimano in circa € 600,00 (seicento/00).
L'appartamento non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), i costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano in circa € 300,00 (trecento/00).

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

L'elaborato planimetrico (Figura 3 - dimostrazione grafica dei subalterni) definisce:

Il sub 1 che individua gli spazi condominiali, vano scala e area cortilizia, quale beni comuni non censibili *(non oggetto di pignoramento).*
Il sub 2 che individua l'unità immobiliare al piano terra *(non oggetto di pignoramento).*

Il sub 3 che individua l'unità immobiliare al piano terra *(non oggetto di pignoramento).*

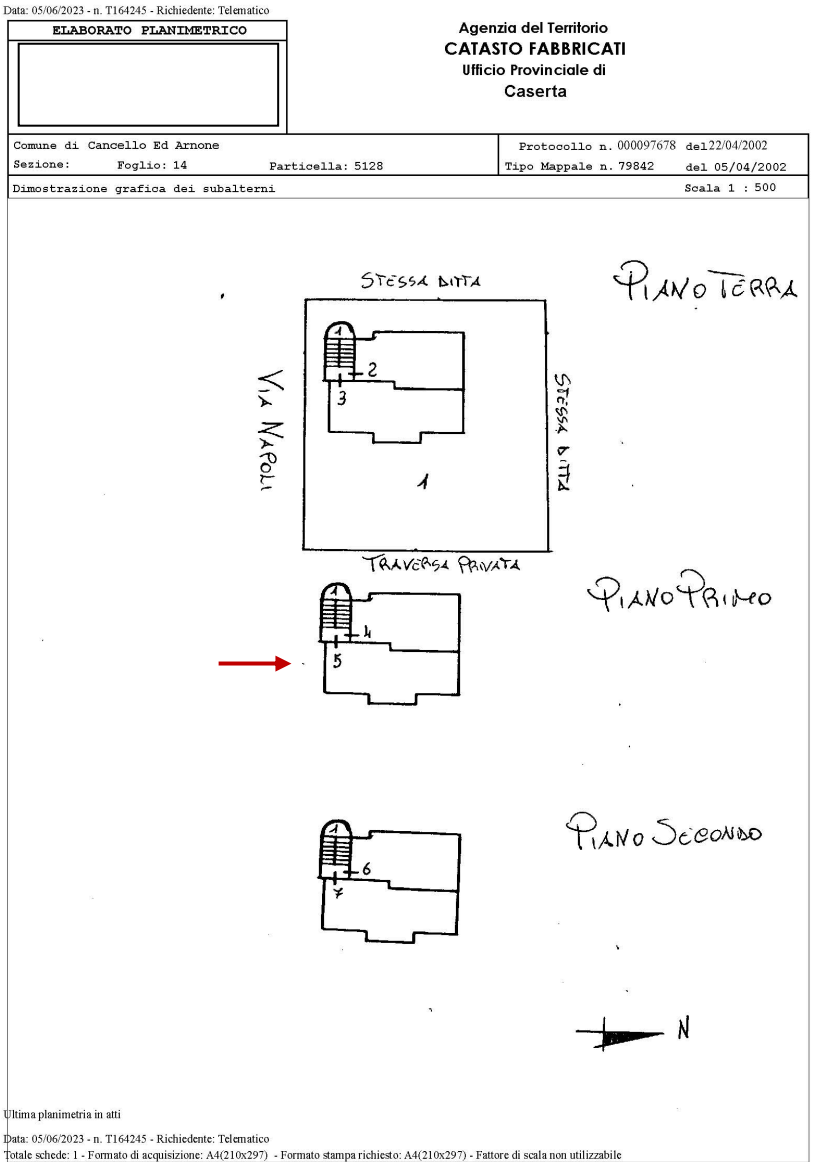
Il sub 4 che individua l'unità immobiliare al piano primo *(non oggetto di pignoramento).*

Il sub 5 che individua l'unità immobiliare al piano primo *(oggetto di pignoramento).*

Il sub 6 che individua l'unità immobiliare al piano secondo *(non oggetto di pignoramento).*

Il sub 7 che individua l'unità immobiliare al piano secondo *(non oggetto di pignoramento).*

Fig. 3 - Elaborato planimetrico



Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Di seguito di riporta il calcolo delle **superfici nette** (calpestabili) **e delle superfici commerciali** dei beni oggetto di pignoramento.

Per Superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili.

Chiamata anche "*superficie commerciale vendibile*" (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi, ossia:

- D.P.R. n. 138/98 - Allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Per vani principali e accessori diretti

Unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze

si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq;
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie

Cantine, soffitte e assimilate

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio,* che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

I valori sopra indicati posso variare a seconda delle caratteristiche del bene in questione.

LOTTO UNICO
N.C.E.U. Foglio 14 - P.lla 5128 – Sub 5 - Piano 1°
Via Napoli n° 24 – Cancello ed Arnone (CE)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Ingresso/Soggiorno/Cucina	36,25	100	36,25
Disimpegno	5,35	100	5,35
Ripostiglio	3,05	100	3,05
Bagno	8,10	100	8,10
Camera 1	16,20	100	16,20
Camera 2	12,10	100	12,10
Sommano	**81,05**	100	**81,05**

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Camera 3 (balcone adibito a camera)	13,14	50	**6,57**
Balcone 1 + Balcone 2	17,99	30	**5,397**
Pareti (interne/esterne/in comune)	12,83	100	**12,83**
	Totale Superficie Commerciale		**105,847**

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.

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che il bene pignorato è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cancello ed Arnone (CE)** con i seguenti dati:

IMMOBILE PIGNORATO

N.C.E.U. del Comune di Cancello ed Arnone (CE) via Napoli n. SNC:

Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 – Piano 1° - Classe 3 - Consistenza vani 4,5 - Sup. 131 m² - Tot. escluse aree scoperte 120 m² - Rendita Euro 395,09.

Sulla base delle visure storiche si riporta la storia catastale del cespite, la variazione che ha subito nel corso degli anni, sia relativamente all'immobile che agli intestatari catastali, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, precisando la p.lla del terreno identificato al C.T. sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

Si riportano in allegato le visure catastali attuali e storiche effettuate e l'estratto di mappa catastale. ***(Cfr. All. 3)***

DATI CATASTALI E STORICI
Foglio 14 - Particella 5128 – Sub 5 – Cat. A/2 - Piano 1°

DATI IDENTIFICATIVI

Dal 22/04/2002 risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	**14**	**5128**	**5**	**A/2**	**3**	**4,5**	**131 m²** escluso aree scoperte **120 m²**	**395,09**

COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

INDIRIZZO

Dal 22/04/2002 (immobile attuale)
Comune di Cancello ed Arnone (CE)
Foglio **14** Particella **5128** Subalterno **5**
Indirizzo: VIA NAPOLI n. SNC Piano 1
COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

DATI CLASSAMENTO

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

Dal 22/04/2002 al 08/05/2002 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	**14**	**5128**	**5**	**A/2**	**3**	**4,5**	**131 m²** escluso aree scoperte **120 m²**	**395,09**

COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

Dal 08/05/2002 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	**14**	**5128**	**5**	**A/2**	**3**	**4,5**	**131 m²** escluso aree scoperte **120 m²**	**395,09**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2002 Pratica n. 115081 in atti dal 08/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5325.1/2002)

DATI DI SUPERFICIE

Dal 09/11/2015 (immobile attuale) risulta identificato catastalmente come:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE
Cancello ed Arnone (CE)	**14**	**5128**	**5**	**A/2**	**3**	**4,5**	**131 m²** escluso aree scoperte **120 m²**	**395,09**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/04/2002, prot. n. 000097678

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dal 22/04/2002

Comune di Cancello ed Arnone (CE)
Foglio 14 – P.lla 5128 – Sub 5
[redacted] (C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted].
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 22/04/2002 Pratica n. 97678 in atti dal 22/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2002)

TERRENO - N.C.T. Foglio 14 – P.lla 5128

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fan parte il bene oggetto di esecuzione è distinta al N.C.T. del Comune di Cancello ed Arnone (CE) al Foglio 14 - **P.lla 5128** – Superficie **933 m²** - Qualità **Ente Urbano.**
Tale particella deriva dalla variazione geometrica della ex P.lla 303 di 933 m². Difatti la variazione per Tipo Mappale del 05.04.2002 n. 79842 in atti dal 08.04.2002 (N. 1284.1/2002), ha costituito la P.lla 5128 ed ha soppresso l'originaria P.lla 303, contestualmente è stata inserita la sagoma del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni.
L'originaria particella di terreno ubicata in località "Pagliarone" estesa per circa mq 933,00 di cui 483,00 di suolo e la restante superficie occupata da strada per ml 8,00 sul lato sud (continuazione via Napoli) ed altra strada di ml 9,00, era rappresentata nel N.C.T. del Comune di Cancello ed Arnone (CE) al Foglio 14 – P.lla 96 lettera "b", che ha assunto il definitivo di 303, in virtù di tipo di frazionamento n. 971 approvato dall'U.T.E. di Caserta il 24 settembre 1990.
Proprietà intestata fino al 30 ottobre 1990 ai germani [redacted]

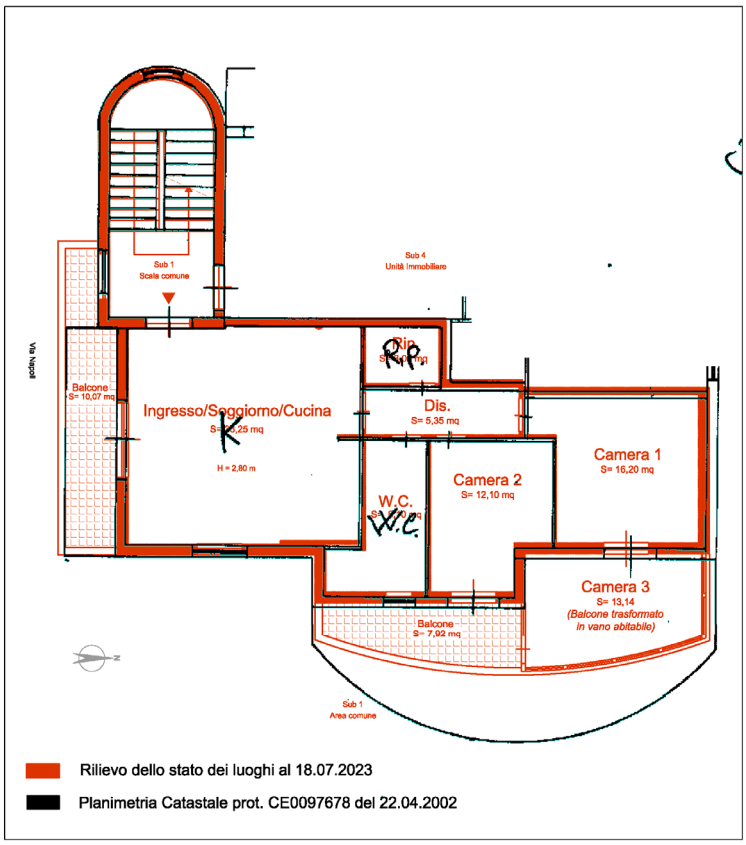
Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, e **non si riscontrano difformità**.
Si precisa che **non sono intervenute variazioni catastali dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento**.

Come accennato al quesito 1 si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nello specifico si evidenzia:
- una diversa distribuzione degli spazi interni della cucina e del locale w.c;
- ampliamento della superficie del balcone lato sud prospettante su via Napoli, con prolungamento dello stesso di circa 2,60 mq;
- la planimetria catastale in atti riporta una maggiore superficie del balcone curvo lato est;
- la porzione terminale del balcone curvo è stato trasformato in vano abitabile;
- l'altezza utile interna è di 2,80 metri rispetto all'altezza di 3,00 metri indicata nella planimetria in atti.

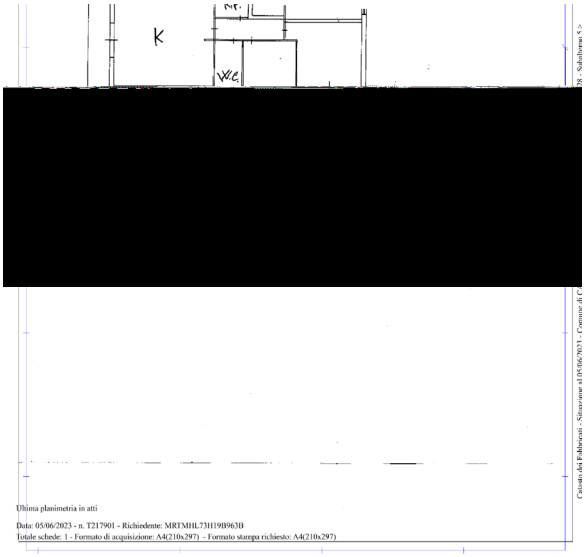
Si evidenzia che l'intero fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, non è correttamente rappresentato nella mappa catastale rilasciata dell'Agenzia dell'Entrate, poiché risulta traslato e ruotato di 90 gradi rispetto alla sua posizione reale *(si veda pag. 21).*
Per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa catastale con rettifica della posizione del fabbricato procedura PREGEO e della planimetria catastale mediante la redazione di un documento DOCFA i cui costi, comprensivo di spese tecniche, ammontano a circa € 1.400,00 (millequattrocento/00).

Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d

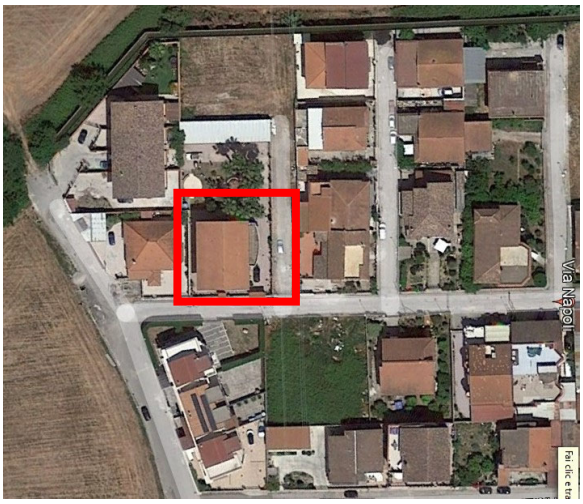
Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale e individuazione delle difformità catastali
Pianta Piano Primo
Foglio 14 - P.lla 5128 - Sub 5



Planimetria Catastale in atti
Pianta Piano Primo
Foglio 14 - P.lla 5128 - Sub 5



C.F.- Foglio 14 - P.lla 5128 – Il Fabbricato risulta traslato e ruotato di 90 gradi rispetto alla sua posizione reale



Firmato Da: MAROTTA MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43955b45a5a5496c45c686c6e30d5f5d