

# TRIBUNALE DI S.M.C.V.

IV SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2020 del R.G.E.

contro

OMISSIS

***Per la Nuda proprietà de:***

*Appartamento ubicato a Caserta (CE)*

*alla VIA ONOFRIO BUCCINI 31 -int. A2-P.1*



## SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO NAPOLI- CATASTO.....	4
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO.....	4
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEL COMUNE DI COMPETENZA.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI COMPETENZA.....	4
INDAGINI PRESSO UFF. USI CIVICI.....	4
INDAGINI PRESSO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.....	4
SOPRALLUOGO DEL 05.10.2021 ORE 12.00.....	5
DESCRIZIONE.....	5
LOTTO UNICO.....	5
TITOLARITÀ.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
SANABILITA' DELLE OPERE.....	8
VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	9
DATI CATASTALI.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	11
CONFINI.....	12
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	12
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	13
<b>RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (NA)-VIA BUCCINI, 31- P. 1- INT. A2.....</b>	13
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE.....	13
CONDIZIONI.....	16
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	16
STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
PARTI COMUNI.....	16
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	16
CONSISTENZA.....	16
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	17
<b>RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (CE) - VIA BUCCINI, 31- P.1- INT.A2.....</b>	18
IL VALORE DI STIMA.....	18
<b>RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (CE) - VIA BUCCINI, 31- P.1- INT.A2.....</b>	18
VALORE FINALE BASE D'ASTA.....	19
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ.....	20
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</b>	21
<b>LOTTO UNICO.....</b>	21
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2020 DEL R.G.E. ....	22
<b>LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA NUDA PROPRIETA': € 306.000,00.....</b>	22



## INCARICO

---

Con udienza del 30/12/2020, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128- Napoli (NA), email [giellapalombella@gmail.com](mailto:giellapalombella@gmail.com); [info@architettura-design-napoli.it](mailto:info@architettura-design-napoli.it), PEC [arch.palombella@pec.architettura-design-napoli.it](mailto:arch.palombella@pec.architettura-design-napoli.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Peluso presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e in data 30/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caserta (Ce), alla via Buccini, 31-int. A2- P. 1, censito nel catasto fabbricati del predetto Comune di Caserta F. **35- p.IIa.5075- sub. 9-Z.C. 1-cat. A/2-cl.2-cons.11 vani- Sup.cat-201 m<sup>2</sup> tot. escluse aree scoperte 193 m<sup>2</sup> -rend. 1.391,85 €**

## OPERAZIONI PERITALI

---

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R./posta elettronica certificata del custode giudiziario. A seguito delle misure di contenimento Covid la procedura è stata sospesa fino alla data del 30/06/2021. Il CTU, unitamente a custode giudiziario, e in accordo con la parte, fissa il primo accesso in data 5.10.2021 alle ore 12.00 al fine di periziare il cespite sito Caserta (Ce), alla via Buccini, 31-int. A2- P. 1, come indicato negli atti della procedura.

### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

---

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio dott. Sa Giulia Messina Mitrano notaio in Corleone datato 19.06.2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Caserta, l'unità immobiliare in questione sita in alla via Buccini, 31-int. A2- P. 1, - risulta contraddistinta al NCEU del Comune di Caserta al F. **35- p.IIa.5075- sub. 9-Z.C. 1-cat. A/2-cl.2-cons.11 vani- Sup.cat-201 m<sup>2</sup> tot. escluse aree scoperte 193 m<sup>2</sup> -rend. 1.391,85 €**

di proprietà di:

OMISSIS,- Nuda proprietà per 1000/1000

Si precisa che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali. Essi risultano rispondenti all'attualità.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:



la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali relative al bene.

#### INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO NAPOLI- CATASTO

---

In data 12.03.2021 presso il Dipartimento del Territorio di Caserta, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, la visura e la planimetria catastale relativa all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na),

- **F. 35- p.lla.5075- sub. 9-Z.C. 1-cat. A/2-cl.2-cons.11 vani- Sup.cat-201 m<sup>2</sup> tot. escluse aree scoperte 193 m<sup>2</sup> -rend. 1.391,85 €**  
intestato catastalmente a
- OMISSIS,- Nuda proprietà per 1000/1000

#### INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO

---

Durante l'accesso, il cespite è risultato occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

#### INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

---

L'atto di compravendita dell'immobile del notaio Pasquale Cante, mancante agli atti, è stato richiesto e fornito dalla parte all'atto dell'accesso e si allega alla presente.

#### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEL COMUNE DI COMPETENZA

---

In data 21/10/2021 -26/10/21- 6/11/21 e in data 10/11/2021 viene richiesta all'ufficio anagrafe/stato civile del Comune di Caserta il certificato di residenza nonché di matrimonio integrale con annotazioni dell'esecutata.

Il Comune di Caserta non ha risposto né alle pec né alle comunicazioni per le vie brevi.

#### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI COMPETENZA

---

In data 21/10/2021 si è presentata istanza presso il protocollo generale del Comune di Caserta.

#### INDAGINI PRESSO UFF. USI CIVICI

---

In data 10/11/2021, presso gli uffici di Usi Civici della Provincia di Caserta, vengono svolte le indagini inerenti all'esistenza di usi civici.

#### INDAGINI PRESSO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

---

Si effettua altresì analisi della situazione condominiale, l'Esperto a seguito di formale istanza effettuata alla parte per conoscere la posizione condominiale, nonché tutte le informazioni relative alle parti comuni relativi al bene pignorato, mettendo a conoscenza della situazione anche il custode giudiziario. In data 05/10/2021 riceve in visione la documentazione richiesta (vedi all.to).



## SOPRALLUOGO DEL 05.10.2021 ORE 12.00

---

Le operazioni peritali continuano presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Caserta presso via Buccini, 31- P. 1- int. A2, il 05.10.2021 alle ore 12.00. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa alle ore 12.00, alla presenza del custode giudiziario, dell'esecutata OMISSIS, ha potuto procedere con il sopralluogo all'interno del cespite. Durante l'accesso, il cespite è risultato fungere ad abitazione della esecutata e della Sua famiglia, inoltre la stessa si è dichiarata essere regolarmente separata. La esecutata ha fornita in visione copia dell'atto di compravendita, del regolamento di condominio nonché dei pagamenti condominiali effettuati fino alla data di luglio 2021.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso abitativo si presenta in buono stato di manutenzione. Si è subito riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastali a seguito di modifiche di distribuzione interna, come verificabile dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta (vedi all.ti).

## DESCRIZIONE

---

Trattasi appartamento di n. 11 vani catastali, con annessa cantina al piano cantinato, inserito in un edificio di recente edificazione sito del centro storico della città Caserta, nelle vicinanze della Reggia.

Il fabbricato nel centro storico di Caserta nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma della città.

La zona è fornita di adeguati servizi pubblici.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con annessa cantinola, ubicato a Caserta (Ce), alla via Buccini- 31- P. 1- int. A2

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta in Nuda Proprietà di:

- OMISSIS,  
Caserta (Ce)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Nuda Proprietà di  
OMISSIS,  
Caserta (Ce)

Dopo aver verificato tutta la documentazione presente nel fascicolo, il CTU ha provveduto a reperire ed allegare alla presente copia dell'atto di compravendita del 29/12/1991 del notaio Vincenzo Di Caprio di



Casapulla Repertorio 87930 Trascritto del 20/01/1992 - Registro Particolare 3397 Registro Generale 3154, con cui OMISSIS.

**Sul bene grava usufrutto vitalizio a favore di OMISSIS.**

Da quanto riportato nell'atto di compravendita del 29/12/1991 del notaio Vincenzo Di Caprio, a **servizio del cespite, è annesso un locale deposito** al piano cantinato identificato con il numero 10. Esso è rappresentato all'interno dell'identificativo catastale e sulla planimetria catastale del cespite pignorato.

**Nel medesimo atto del Notaio Di Caprio allegato agli atti, è oggetto della compravendita anche un posto auto ubicato al piano cantinato, con ogni accessione e diritti; è distinto con il numero uno e confina con: posto macchina n.2; terrapieno verso beni Cooperativa Amena e verso beni Cooperativa Medea e corridoio comune, come riportato nel citato atto.**

**Il posto auto presenta un'identificazione catastale autonoma, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Di Caprio**

- **Partita 12769 - foglio 35- particella 51 subalterno 22- piano S1 cat. C/6, classe 5 mq 21 RC 170.**

Di seguito si allegano le relative visure storiche:

- la U.I.U. foglio 35- particella 51 subalterno 22 indicata nell'atto è stata soppressa e ha generato il nuovo identificativo catastale **F. 35- Plla 5075- sub. 22**, oggi intestato catastalmente a OMISSIS.

**Tale U.I.U. non è stata inserita in codesto pignoramento e non sarà valutata nella valutazione a seguire.**

L'Esperto ha acquisito il documento di identità dell'esecutata all'atto dell'accesso, riconosciuta con carta d'identità n. AV2366557 del Comune di Caserta, il Ctu ha altresì acquisito certificato di residenza della esecutata che risulta risiedere a Caserta alla via Buccini, 31, P1- Int. A2 (vedi all.ti).

L'Esperto ha richiesto e più volte sollecitato gli uffici comunali di Caserta per il rilascio del certificato di stato civile dell'esecutata, senza per riuscire ad averne copia. All'atto dell'accesso la sig.ra OMISSIS, si è dichiarata separata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1981	OMISSIS,	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Di Caprio di Arienzo	02/12/1981	8538	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RRII Ce	20/01/1992	3397	3154



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CE	22/12/1981	11056	
Dal 29/12/1991	OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Vincenzo Di Caprio di Casapulla	29/12/1991	87930	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII Ce	20/01/1992	3397	3154
		Registrazione			
		Presso			Presso

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta immutata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV aggiornate al 20/03/2017 nonché dai dai reperiti dalla certificazione notarile in atti a cui si rimanda, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ISCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 702 Registro Generale 6076**  
IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 848 del 20/01/2017

### Trascrizioni

**TRASCRIZIONE del 17/06/2020 - Registro Particolare 11682 Registro Generale 15683**  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 2341 del 19/02/2020

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:



l'area, su cui insiste il cespite in questione, secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Caserta, adottato con Decreto di Consiglio Comunale n. 11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24/07/1987 prot. n. 5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25/11/1986 e Decreto Regione Campania n. 10477 del 02/07/1987, ricade in **zona B1- espansione intensiva**

Su di essa non insiste alcun vincolo archeologico- di cui all'art. 58 della variante al PRG.

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non è soggetto ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D.lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non è gravato da vincolo archeologico ex Decreto Ministeriale L. 1497/1939- art. 142 di cui al D.lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato, in cui è inserito il bene pignorato, è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 58/1971 del 06/03/1971 rilasciata dal Sindaco di Caserta alla Coop.va Edilizia "Everest", come riportato nell'atto di provenienza allegato. Dalle ricerche presso l'ufficio competenti del Comune di Caserta si è acquisita la documentazione tecnica e i relativi grafici.

Secondo quanto riscontrato negli atti, il bene risulta essere stato edificato regolare licenza edilizia successivamente al 06/03/1971.

## SANABILITA' DELLE OPERE

---

Dal riscontro delle documentazioni tecniche acquisite, non sono state riscontrate difformità sostanziali. Il bene è da ritenersi lecitamente edificato.

Internamente il cespite presenta alcune modifiche di distribuzione interna di cui non si è riscontrata la presenza delle dovute autorizzazioni comunali.

Relativamente alle opere di modifiche di distribuzione interna riscontrate all'atto del sopralluogo, esse possono ritenersi conformi agli strumenti urbanistici. **Per le riscontrate variazioni di distribuzione interna, esse possono ritenersi quali opere suscettibili di sanatoria in base a quanto previsto all'art.36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 comma 4.**

Di seguito si indicano i costi necessari alla sanabilità delle opere, si considererà:

- Per la richiesta di autorizzazione a sanatoria delle opere interne, comprensiva delle spese tecniche:

Un costo totale pari a circa **1.500,00**.

- Relativamente alle opere di modifiche di distribuzione interna riscontrate all'atto del sopralluogo, non rispondenti alla planimetria catastale, si dovrà provvedere all'aggiornamento della stessa

il cui costo è di **circa € 350,00**.

## VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

---





Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono stati rinvenuti servitù, censo, livello.

Nel Comune di Caserta al Foglio 35 del catasto terreni non vi sono Usi Civici, in base a quanto stabilito con decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Provincia della Campania e del Molise del 20/1/1937 nonché del decreto del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Provincia della Campania e del Molise del 26/10/1956.

## DATI CATASTALI

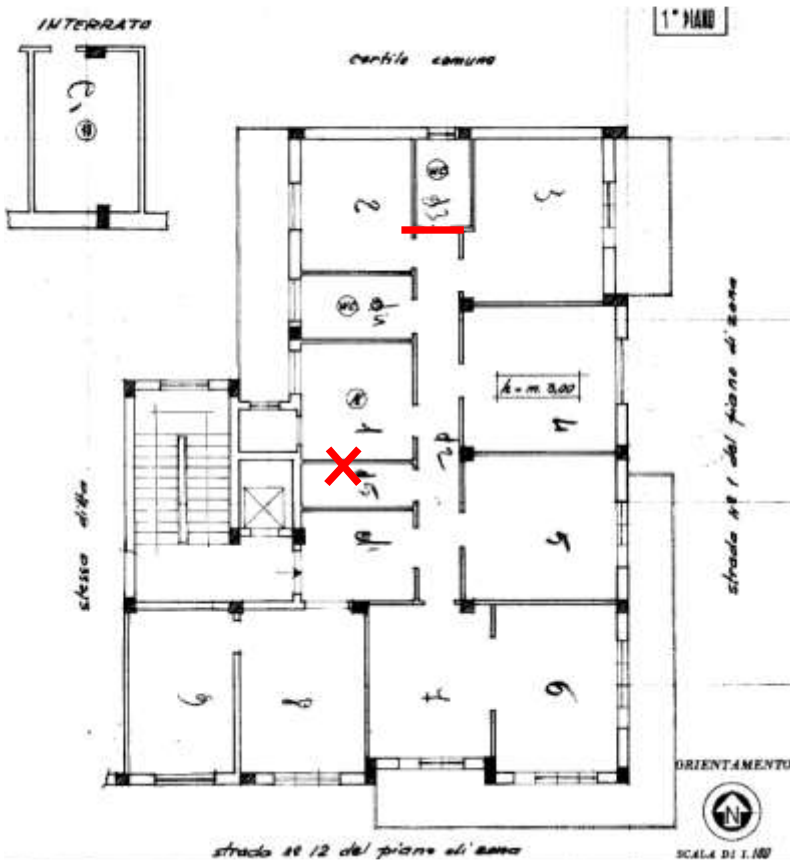
Catasto fabbricati (CF) Caserta											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	5075	9	1	A2	2	11 vani	Tot: 201 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 193 m <sup>2</sup>	Euro 1.391,85	1-S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune modifiche di distribuzione interna:

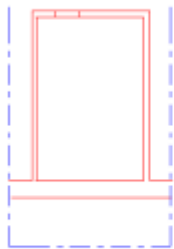
la sottoscritta ha verificato che sono state apportate alcune modifiche di distribuzione interna.





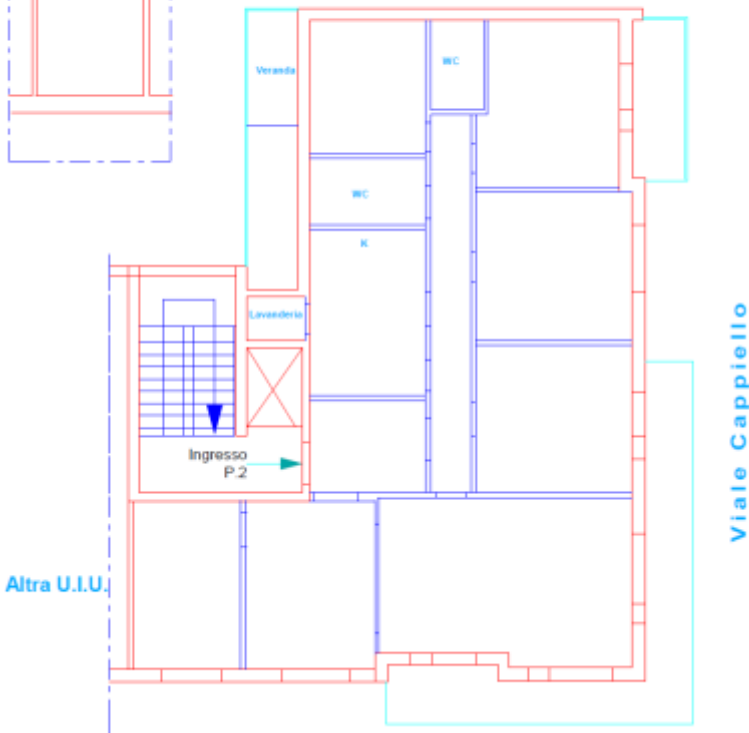
Planimetria Catastale attuale

Piano Interrato



Piano Primo

Cortile



Stato di fatto alla data del 05/10/2021

La planimetria catastale rappresenta senza alcun dubbio l'immobile descritto nell'atto di pignoramento, anche se sono presenti alcune modeste modifiche interne.

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la u.i.u. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Il bene pignorato è situato nella zona del Centrale/CORSO UBANO A NORD DEL CENTRO STORICO del Comune di Caserta. Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di un edificio di edificazione della seconda metà del Novecento con una struttura portante in cemento armato. I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il corretto e aggiornato indicativo toponomastico del LOTTO PIGNORATO è in "**VIA ONOFRIO BUCCINI, 31 piano: 1-S1**"; è riportato nel NCEU del Comune di Caserta a f. 35- p.lla. 5075- sub. 9-cat. A/2-cl.2-cons.11 vani- sup. Tot: 201 m<sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 193 m<sup>2</sup> - Euro 1.391,85 P.1-s1, con un indirizzo non aggiornato: VIALE ALBERTO BENEDEUCE piano: 1-S1.

### **La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta i dati catastali completi.**

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi: è risultata una sommaria rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, determinato da alcune opere di manutenzione straordinaria effettuate all'interno del bene che hanno comportato una diversa distribuzione interna.

### **Il posto auto a servizio del cespite presenta un'identificazione catastale autonoma di seguito riportata:**

- **F. 35- P.lla 5075- sub. 22 piano S1 cat. C/6, classe 5 mq 21 RC 170 intestato catastalmente a OMISSIS.**

**Tale U.I.U. non è stato inserito in codesto pignoramento e non si procederà alla sua valutazione.**

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 30/06/1987	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35-P.lla 51- Sub 9- z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani -L. 3.080 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDEUCE piano: 1S1;
Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/12/1981 (anteriore all'impianto meccanografico)	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35-P.lla 51- Sub 9- z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Euro 1.391,85L. 2.695.000 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDEUCE piano: 1S1;
Dal 04/07/1990	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35-P.lla 51- Sub 9- z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Euro 1.391,85L. 2.695.000 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDEUCE piano: 1S1;



Dal 29/12/1991	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35- <b>P.IIa 51- Sub 9</b> - z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Euro 1.391,85L. 2.695.000 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDUCE piano: 1S1;
Dal 21/05/2004	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35- <b>P.IIa 5075- Sub 9</b> - z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Euro 1.391,85 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDUCE piano: 1S1;
Dal 09/11/2015	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35- <b>P.IIa 5075- Sub 9</b> - z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Totale: 201 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 193 m <sup>2</sup> - Euro 1.391,85 Indirizzo PROL.TO VL.BENEDUCE piano: 1S1;
Dal 15/01/2016	OMISSIS	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 35- <b>P.IIa 5075- Sub 9</b> - z. 1-Cat. A/2- cl.2-cons. 11 vani - Totale: 201 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 193 m <sup>2</sup> - Euro 1.391,85 Indirizzo <b>VIALE ALBERTO BENEDUCE piano: 1-S1</b> ;

## CONFINI

Il bene risulta così confinante a:

- Nord vano scala-ascensore e cortile comune;
- sud via Onofrio Buccini;
- est con viale Cappiello, già viale Alberto Beneduce;
- ovest con altra U.i.U e vano scala.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite ha accesso dal ballatoio del terzo piano rialzato di via Buccini, 31, Scala A. -P. 1- int. A2.

Il bene di edificazione della seconda metà del '900, è caratterizzato da una struttura portante in c.a., fornito di ascensore e vano scala. . Il cespite ha un'altezza utile interna di circa 3,00 m, si presenta buono stato di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate in tutti gli ambienti; nei locali igienici sono presenti pavimentazioni e rivestimenti; la cucina presenta un rivestimento in gres nella zona cottura, come da repertorio fotografico allegato; l'appartamento risulta pavimentato con una pavimentazione in parquet e in gres di medie dimensioni nei locali di servizio. Gli infissi interni si presentano in legno in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono doppi, di media qualità e in buono stato di manutenzione.

Il cespite è fornito di impianto elettrico a norma, di un impianto di riscaldamento e climatizzazione autonomo. A servizio del cespite è ubicata una cantinola al piano interrato, fornita di illuminazione e protetta da una porta con serratura.

Il bene risulta quindi di grandi dimensioni, fornito di tutti gli impianti utili alla fruibilità del bene, caratterizzato da buone rifiniture e infissi in buono stato di conservazione.



## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

---

Il fabbricato sorge in una zona centrale della città, nelle immediate vicinanze del centro storico di Caserta a carattere principalmente residenziale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze dei principali collegamenti su gomma, risulta essere poco servita dalle principali infrastrutture di trasporto cittadino, nonché ai collegamenti di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE/CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO" con riferimento a "Civili abitazioni".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la centralità rispetto all'area cittadina, nelle immediatezze della Reggia;
- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza a strade principali;
- in termini di mobilità, la vicinanza ai principali collegamenti ferroviari;
- in termini di servizi, la presenza di attività commerciali nell'immediate vicinanze;

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, media qualità della vita.

L'edificio, in cui risulta essere ubicato il cespite oggetto di consulenza, è situato in una zona del centro storico della città di Caserta. Trattasi di edificio con struttura portante in c.a., con ingresso pedonale dal civico **n. 31** di Via Onofrio Buccini. Il fabbricato si sviluppa su n°5 livelli fuori terra, con copertura piana (piano terra, 1°-2°-3°-4°p. oltre il solaio di copertura e eventuali livelli seminterrati).

La facciata principale è rivestita in mattoni in color giallino, è fornita di servizio ascensore. Il fabbricato verte in buono stato di manutenzione.

La zona è fornita di tutti i principali servizi ed è posizionato nelle immediatezze dei principali collegamenti viari.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

### **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (NA)-VIA BUCCINI, 31- P. 1- INT. A2**

---

Si accede all'edificio dal civ. 31 di via BUCCINO, con andamento planimetrico a L. L'edificio è fornito di un cortile a servizio del corpo di fabbrica e non è dotato di un servizio di portierato. Un portone in alluminio e vetro introduce nell'atrio e nel vano scala/ascensore. Alle spalle un cortile risulta a servizio del fabbricato. Al piano 1 dove è ubicata la porta di accesso al cespite. L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale non corrisponde a quello attuale.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

---

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 atrio e corridoio;



2. n.1 open space/soggiorno;
3. n.1 studio;
4. n.1 cucina/pranzo con annesso ripostiglio/lavanderia;
5. n.4 camere da letto;
6. n.2 locali igienici

Dalla porta di ingresso si accede in una zona disimpegno e, sulla destra, all'ampia zona giorno caratterizzata da un vano salotto comunicante ed aperto su un doppio vano soggiorno-pranzo. La zona giorno è servita da ampia balconata che si aprono sullo spazio esterno che serve tutte le camere che affacciano sulle strade principali.



Un'ulteriore camera, accessibile dal salottino, è adibita a studio ed è illuminata da un'ampia finestra.

Sulla sinistra entrando, è ubicata la zona notte nonché i servizi. La zona pranzo è caratterizzata da un'ampia cucina attrezzata e servita da balconata e da un vano lavanderia-deposito, fornita di lavatrice.



La cucina presenta una parete attrezzata ad L con un rivestimento in gres per un'altezza di circa 2,00 m. La pavimentazione in gres color crema. Sul balcone è presente una veranda adibita a deposito a cui si accede anche da una delle camere.



Un corridoio di ingresso permette l'accesso a tutti gli ambienti. Sulla destra una porta consente di accedere al locale igienico principale fornito di lavabo, wc e bidet, nonché di un'ampia vasca. Il locale è illuminato e areggiato da una finestra. La pavimentazione in gres di grandi dimensioni di colore bianco ed un rivestimento a di color bianco. La camera da letto matrimoniale fornita da un balcone con affaccio sulla strada principale e da un locale igienico di medie dimensioni fornito di lavabo, wc e bidet, nonché di doccia.

Le pavimentazioni dei locali di servizio sono in gres, come i rivestimenti presenti nella cucina, lavanderia e nei locali igienici.

Le restanti camere sono invece pavimentate con parquet di medie dimensioni.

Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta. Il cespite presenta un'altezza di circa 3,00m.

Il cespite è fornito di impianto di riscaldamento autonomo e di climatizzazione

Gli infissi esterni sono protetti da grate in ferro e sono caratterizzati da infissi doppi: esternamente presentano una struttura in alluminio ed internamente in legno. Le porte sono in tamburato legno in buono stato di manutenzione; la porta di ingresso è una porta in ferro rivestita in legno di esternamente.

Internamente il cespite risulta ben manutenzione e arredato.

**A servizio del cespite, al piano seminterrato con accesso dalla scala interna, è annesso un locale deposito protetto da una porta in ferro, identificato con il numero 10.**

L'accesso al deposito avviene dalla seconda porta entrando dal vano scala al piano seminterrato. Internamente si presenta come un vano unico tinggiato in bianco, pavimentato ed illuminato ed areato da un'apertura alta. Confina con terrapieno, corridoio comune per due lati.

**A servizio del cespite, al piano seminterrato è ubicato altresì un posto auto distinto con il numero uno posto macchina n.1 confinante con terrapieno e corridoio comune.**



## CONDIZIONI

---

Il cespite è caratterizzato quindi da una grande cubatura, da pavimenti e rifiniture di buona qualità, le rifiniture sono buone ed è arredato. Gli impianti sono a norma, ma di essi non se ne hanno le certificazioni; è presente un sistema autonomo di riscaldamento e climatizzazione. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

---

- Non si è a conoscenza della esistenza del certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonterà a circa € 250,00.
- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza della esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

## PARTI COMUNI

---

Il bene è comprensivo di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza nonché proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e di tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù e limitazioni indicati nel regolamento condominiale.

Fanno parte del bene tutti i diritti proporzionali di comunione e condominio a tutto quanto di comune e condominiale nell'intero complesso esistente, nulla escluso e comunque come emergente sia dai titoli, sia dalla Legge, sia dal Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (trascrizione n. 25437/22669 del 05/12/1981, allegato a cui si rimanda.

- i millesimi di proprietà relativi al bene Tab. Generale 85,00
- gli oneri condominiali ordinari, relativi alla unità immobiliare, corrispondono per l'anno in corso ad euro 76,00 mensili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Visionata la documentazione condominiale mostrata con riferimento all'immobile di cui alla procedura, non risultano esservi pendenze condominiali.

## CONSISTENZA

---

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente





adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

❖ **Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)**

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

*stato di conservazione qui applicato è :1*

*gli spazi esterni scoperti saranno calcolati al 25%*

*gli spazi coperti non direttamente collegati al cespite saranno calcolati al 20%*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	3.00 m	1
balconi	28,00 mq	28,00mq	0,25	7,00 mq		
Locale deposito	13,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>201,00 mq</b>		

**Il cespite è pignorato per la NUDA proprietà.**

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Il bene verte in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è costituito da una zona giorno-soggiorno doppia - studio - cucina-pranzo - lavanderia deposito-n. 2 servizi igienici- n.3 camere. È annesso al cespite un locale cantinato al piano cantinato.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche



(accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adatterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (CE) - VIA BUCCINI, 31- P.1- INT.A2**

### **QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Cespite: Caserta- centrale/CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO (Vedi All.ti)  
per abitazioni civili

- Quotazioni Immobiliari OMI 1/2021- €/mq. 1.500,00 ÷ 2.200,00
- INDAGINI DI MERCATO (borsinoimmobiliare.it) €/mq. 1.404,00 ÷ 1.786,00 ÷ 2.,168,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.) €/mq. 1.300,00 ÷ 2.400,00

***Si specifica che si è fatto riferimento al prezzo delle abitazioni di civile, il bene è posto ad un piano primo, è fornito da servizio ascensore, ad esso è annesso un locale cantinato al piano interrato, buono lo stato di manutenzione.***

***La quotazione per il cespite ad uso abitativo*** in oggetto, tenuto conto dei luoghi, delle rifiniture, dell'accessibilità, dei servizi, del piano, degli spazi accessori del mercato attualmente in forte calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 2.000,00**.

### **IL VALORE DI STIMA**

Si procede di seguito all'identificazione del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni in esame, ottenuto applicando alle superfici commerciali calcolate le quotazioni parametriche assunte.

## **RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASERTA (CE) - VIA BUCCINI, 31- P.1- INT.A2**

Trattasi appartamento di n. 11 vani catastali, con annesso deposito al piano interrato, inserito in edificio di in c.a. della seconda metà del Novecento.

Identificato al catasto Fabbricati

***F. 1, P.IIIA.5075, sub. 9, Categoria A2- cl. 7- cons. 11 vani- Totale: 201 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 193 m<sup>2</sup>- R. €. 244.03.***



**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Caserta(Ce) - Via Buccini, 31	201,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 402.000,00	100,00	€ 402.000,00
				Totale lotto:	€ 402.000,00

**Valore di Stima dell'intera proprietà: € 402.000,00**

**DEPREZZAMENTI**

Si ritiene effettuare altresì, per eventuali vizi occulti, una decurtazione pari al 10% del valore stimato.

**Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 402.000,00**

**Deprezzamento: 10%**

**Valore stima 1° deprezzamento: € 361.800,00**

**VALORE FINALE BASE D'ASTA**

**DECURTAZIONI**

Considerando infine la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi, la mancanza della certificazione energetica, la necessità dell'aggiornamento della planimetria catastale, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per richiedere la **sanatoria c.d. ordinaria per le opere interne -€ 1.500,00**
- Per la richiesta pratica **DOCFA - € 350,00**
- Per **certificazione energetica- € 250,00**

**COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 2.100,00**

**Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:**

**Valore finale di stima: € 361.800,00**

**Costi da decurtare: € 2.100,00**

**€ 359.700,00**



**Valore Base d'Asta dell'intera proprietà cespite, in cifra tonda: € 360.000,00**

## VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

La nuda proprietà, rappresenta il valore di un immobile decurtato dell'usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene.

L'usufruttuario ha il diritto di godere e di disporre della cosa, mentre il nudo proprietario ha solo un'aspettativa di diventare pieno proprietario nel momento in cui si estinguerà l'usufrutto

Considerando che l'usufrutto è in capo a OMISSIS, Considerando quindi le età della usufruttuaria di anni 91 e un tasso d'interesse del 0.01%, si procede al calcolo del valore di usufrutto e della nuda proprietà

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 360.000,00</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>91 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>0,01%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>1500</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 54.000,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 306.000,00</b>

**Valore della NUDA PROPRIETÀ: € 306.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 11/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Palombella Maria Giella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caserta (Ce), presso via Buccini, 31-P. 1- int. A25.  
Trattasi appartamento di n. 11 vani catastali, con annessa cantina al piano interrato, inserito in edificio di realizzazione della seconda metà del Novecento. È identificato al catasto Fabbricati a f. 35- p.lla.5075- sub. 9-cat. A/2-cl.2-cons. 11 vani- sup. Tot: 201m<sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 193 m<sup>2</sup>- End. € 1,391,85 P.1.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di NUDA Proprietà (1/1).**

Destinazione urbanistica: il bene ricade, secondo le normative vigenti urbanistiche ed edilizie, la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Caserta, adottato con Decreto di Consiglio Comunale n. 11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24/07/1987 prot. n. 5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25/11/1986 e Decreto Regione Campania n. 10477 del 02/07/1987, ricade in **zona B1- espansione intensiva**

**Prezzo base d'asta della nuda proprietà: € 306.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA NUDA PROPRIETA': € 306.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Caserta (Ce) – via Onofrio Buccini, 35, P.1- int. A2		
<b>Diritto reale:</b>	NUDA Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati di Caserta  f. 35- p.la. 5075- sub. 9-cat. A/2-sub. 9-cat. A/2-cl.2- cons. 11 vani- sup. Tot: 201m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 193 m <sup>2</sup> - End. € 1,391,85 P.1.	<b>Superficie</b>	201,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, posto al piano primo di un edificio in cemento armato limitrofo al centro storico, verte in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi appartamento di n. 11 vani catastali inserito in un edificio di edificazione del secondo Novecento in una zona centrale di Caserta come indicato in documentazione in atti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			

