

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott. Emiliano VASSALLO
Custode Giudiziario dott. Dario RUSSO
Esperto Stimatore arch. Eglantina DI LEONE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

CONTRO

E

R.G.E. 86/2023

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

arch. Eglantina DI LEONE



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

**PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dott. Emiliano VASSALLO
Custode Giudiziario dott. Dario RUSSO
Esperto Stimatore arch. Eglantina DI LEONE

**ELABORATO PERITALE
R.G. 86/2023**

INDICE

Premessa – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
• Quesiti n. 1.....	pag.	5
• Quesiti n. 2.....	pag.	8
• Quesiti n. 3.....	pag.	15
• Quesiti n. 4.....	pag.	17
• Quesiti n. 5.....	pag.	19
• Quesiti n. 6.....	pag.	20
• Quesiti n. 7.....	pag.	21
• Quesiti n. 8.....	pag.	23
• Quesiti n. 9.....	pag.	24
• Quesiti n. 10.....	pag.	24
• Quesiti n. 11.....	pag.	24
• Quesiti n. 12.....	pag.	25
• Quesiti n. 13.....	pag.	27
• Quesiti n. 14.....	pag.	28
Conclusioni.....	pag.	28

ALLEGATI

arch. Eglantina DI LEONE



- ALLEGATO N. 1 “ *Modulo accettazione incarico*”
- ALLEGATO N. 2 “ *Verbale di sopralluogo*”
- ALLEGATO N. 3 “ *Sovrapposizione orto-foto e mappa catastale*”
- ALLEGATO N. 4 “ *Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi del lotto di vendita*”
- ALLEGATO N. 5 “ *Mappa, visura storica e planimetria catastali del lotto di vendita*”
- ALLEGATO N. 6 “ *Rilievo metrico dello stato dei luoghi del lotto di vendita*”
- ALLEGATO N. 7 “ *Calcolo della superficie commerciale*”
- ALLEGATO N. 8 “ *Tavola grafica con indicazione della difformità catastale*”
- ALLEGATO N. 9 “ *Certificato area tecnica del comune di Carinola ing. --
-- “*
- ALLEGATO N. 10 “ *Individuazione delle difformità urbanistiche*”
- ALLEGATO N. 11 “ *Visure ipotecarie*”
- ALLEGATO N. 12 “ *Certificati stato civile esegutati*”
- ALLEGATO N. 13 “ *Invio alle parti*”

RELAZIONE DELL'ESPERTO

arch. Eglantina DI LEONE



Ill.mo sig. G.E. dott. Emiliano VASSALLO dell'Ufficio Esecuzioni immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

LOTTO UNICO DI VENDITA (C.F. f. 14 di Carinola p.lla 24)

I. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 25/05/2023 nominava me sottoscritta dott. arch. Eglantina Di Leone, con studio in Casagiove - Caserta- alla Via Torino n. 9 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1030, Consulente Tecnico d'Ufficio. Con l'accettazione dell'incarico e con il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti da sviluppare, riportati nello specifico modulo (vds Allegato n. 1 "*Accettazione incarico*").

Nella fattispecie la S.V.I., concedeva il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, dava inizio alle operazioni peritali di seguito descritte.

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi con indagini, presso l'Agenzia dell'Entrata, Ufficio Provinciale - Territorio di Caserta per verificare la rispondenza dei dati catastali del cespite (vds Allegato n. 5 "*Mappa, visura storica e planimetria catastali del lotto di vendita*"); presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Carinola (CE) per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite (vds Allegato n. 9 "*Certificato area tecnica del comune di Carinola ing. Zippo*"; Allegato n. 12 "*Certificati stato civile dei debitori*"); presso l'immobile oggetto di causa (vds Allegato n. 2 "*Verbale di sopralluogo*") per la redazione degli elaborati grafici (vds Allegato n. 6 "*Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del lotto di vendita*") e fotografici (vds Allegato n. 4 "*Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi*").

arch. Eglantina DI LEONE



del lotto di vendita” - foto nn.1÷41) illustrativi dello stato dei luoghi; oltre a indagini varie finalizzate all’acquisizione di notizie utili, per le risposte esaustive ai quesiti richiesti

III. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL’INCARICO

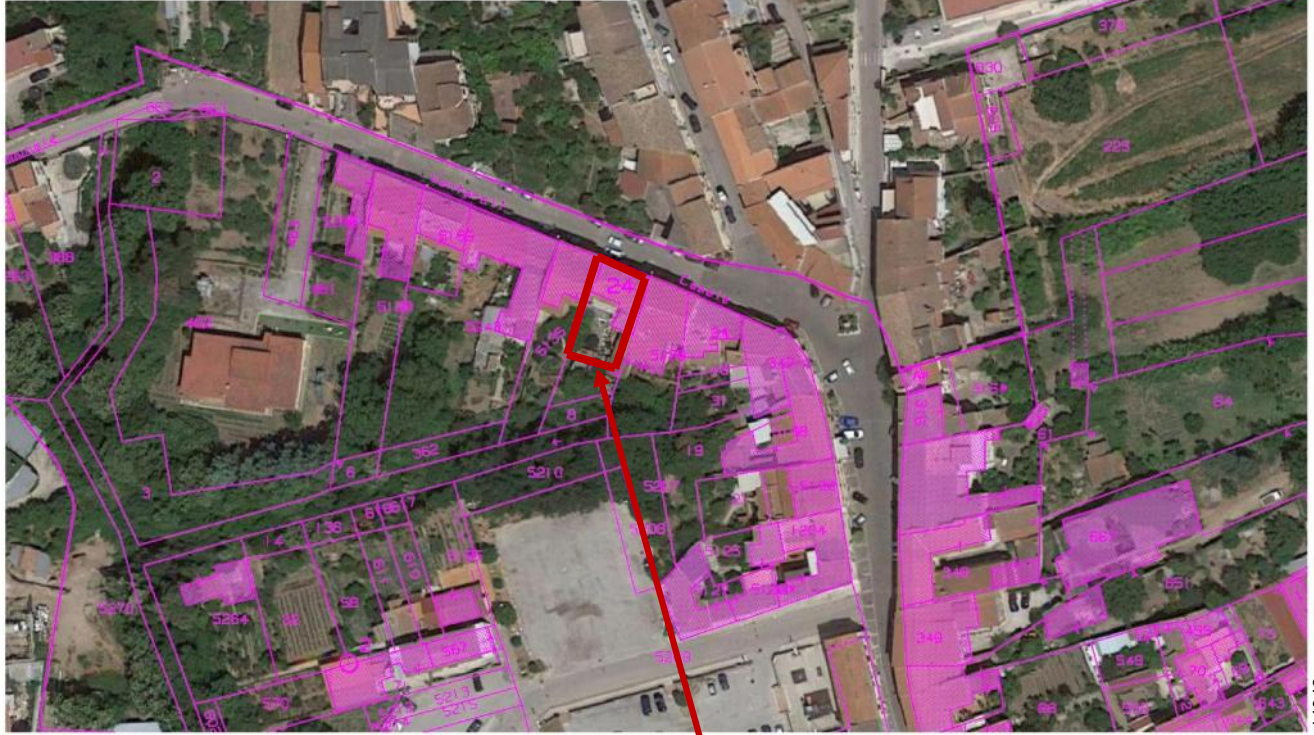
Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi e rilievi effettuati, si risponde di seguito ai quesiti del giudice:

Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà di un fabbricato a corte di tipo rurale e locali pertinenziali (androne, cortile e locali deposito), sito nel comune di Carinola frazione Casale (CE), alla via per Cascano n. 7, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.lla 24 categoria A/3 classe U. Esso è ubicato nel centro abitato di Casale ed è costituito da un corpo di fabbrica, facente parte della cortina stradale, ed composto da tre piani fuori terra, cortile, androne e locali accessori al piano terra. L’accesso al lotto di vendita avviene dall’androne coperto, dal quale è possibile accedere, sia ai locali accessori posti al piano terra, sia ai vani posti ai piani superiori, attraverso il corpo scala, che costituiscono di fatto il corpo di fabbrica. Al fine di una esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento si allega la sovrapposizione della orto foto reperita via web e mappa catastale del foglio 14 del Comune di Carinola elaborata dalla Sogei (vds Allegato n. 3 “*Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale*”)



TAVOLA: 1- SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE
ALL'IMMAGINE SATELLITARE
COMUNE: CARINOLA
FOGLIO: 24
PARTICELLA: 14
SCALA: 1:1000
FORMATO PLOT: A4



LOTTO UNICO DI VENDITA - FABBRICATO A CORTE

Il cespite risulta correttamente in ditta

1. ----- nata a ----- (LT) il --/--/19--- - C.F. -----
----- - Proprietà 29/72
2. ----- Massimo nato ----- (CE) il --/--/19-- - C.F.: -----
----- - Proprietà per 43/72;

**Il diritto reale pignorato ai sigg. ----- (per la quota 29/72) e -----
----- (per la quota 43/72) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.**

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità

arch. Eglantina DI LEONE



Considerato lo stato reale dei luoghi che identifica un fabbricato a corte per civile abitazione di tipo rurale, in stato fatiscente, tale da richiedere nella sua totalità un intervento edilizio di ristrutturazione con un adeguamento sismico, ho ritenuto opportuno individuare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**

Piena proprietà di un **fabbricato a corte di tipo rurale e locali pertinenziali (androne, cortile e locali deposito)**, il tutto identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 del comune di Carinola frazione Casale (CE) p.lla 24, confinante a NORD con strada comunale via per Cascano, ad EST con il fabbricato a corte censito con la p.lla -----subalterni 1-2-3 (*proprietà -----*), a SUD con p.lla ----- (*bosco ceduo*), ad OVEST con il fabbricato a corte censito con la p.lla --- subalterni 3-4-5-6 (*proprietà -----, ----- e -----*).

Dalle ispezione ipotecarie, eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria) non risultano ulteriori pignoramenti immobiliari (Allegato n. 11 "Visure ipotecare")

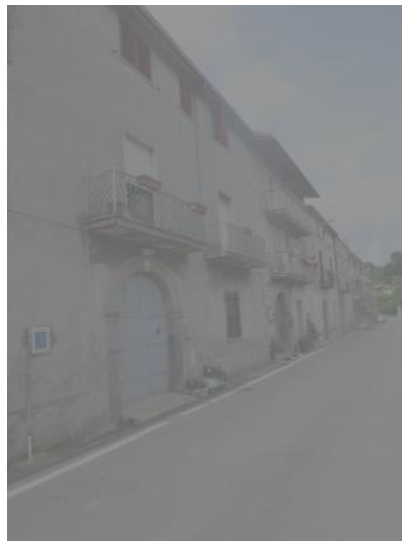
Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto.

Si procede di seguito alla descrizione del lotto di vendita che la scrivente ha riportato sia mediante idonea planimetria cartacea che con opportuna documentazione fotografica (Allegato n. 4 "Rilievo fotografico dello stato dei luoghi" n. 1÷41- Allegato n. 6 "Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi")

✓ Ubicazione e confini

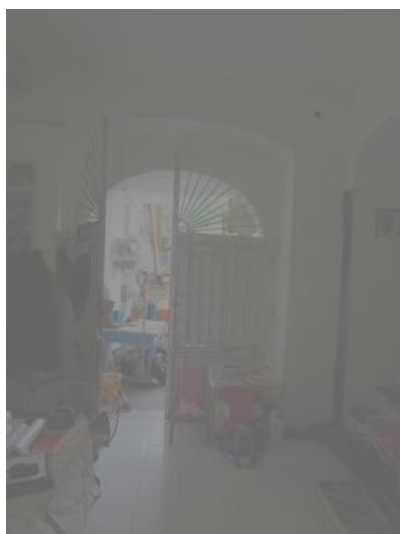
Il lotto di vendita, è costituito da un fabbricato a corte del tipo rurale e pertinenze, sito nel comune di Carinola nella frazione Casale (CE), alla via per Cascano n. 7, dal quale avviene l'accesso.



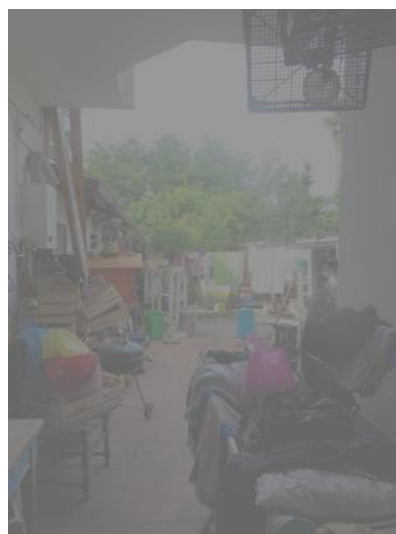


Accesso da per Cascano n. 7

Attraverso l'androne, coperto, ci si immette nel cortile, sul quale si affacciano tutti gli ambienti dei manufatti edilizi pertinentenziali al lotto di vendita.



Androne

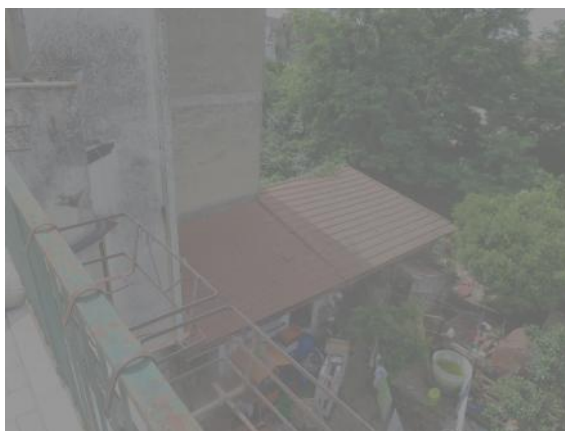


Cortile

A destra, entrando dall'androne è posizionato un vano destinato a sala da pranzo, dotato di ripostiglio sottoscala e termo camino. Segue, appena dopo l'androne, il corpo scala che consente l'accesso ai piani superiori ed un locale



cucina rustica. Mentre sulla sinistra appena dopo l'androne, sono ubicati dei locali deposito di cui uno con forno, e la scala di accesso al piano cantinato.



Locali depositi pertinenziali, prospicienti il cortile

Nel cortile, sulla destra entrando dall'androne, è ubicato un manufatto costituito da una struttura portante in ferro e coperto da lamiere ondulate su orditura in ferro. Esso presenta uno stato di conservazione fatiscente, per cui nella stima sarà considerata la sua totale rimozione.



Tettoia fatiscente da demolire

Il fabbricato principale è costituito, oltre del piano terra, da un piano primo ed un piano secondo mansardato collegati dall'unico corpo di scala. Al piano primo troviamo due camere da letto con piccoli terrazzini prospicienti la strada comunale, via per Cascano, un wc, un ripostiglio e un corridoio, attraverso il quale si accede al terrazzo prospiciente il cortile.



Attraverso la scala si raggiunge il piano secondo, mansardato, costituito da corridoio, soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio e wc. La zona notte, risulta disimpegno ed è costituita da due camere da letto. Sul predetto vano scala si individua un piccolo ripostiglio. Il lotto di vendita è ubicato nel centro abitato nella frazione Casale di Carinola, che dista circa 6,5 Km, dal medesimo comune Carinola. La zona è comunque urbanizzata, servita da acqua, fognatura comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti, telefoni e parcheggi. Nelle vicinanze (Strada Statale 7) sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come supermercati, alimentari, bar etc.... L'area è strettamente conurbata sia con la città di Sessa Aurunca che con la città di Teano.

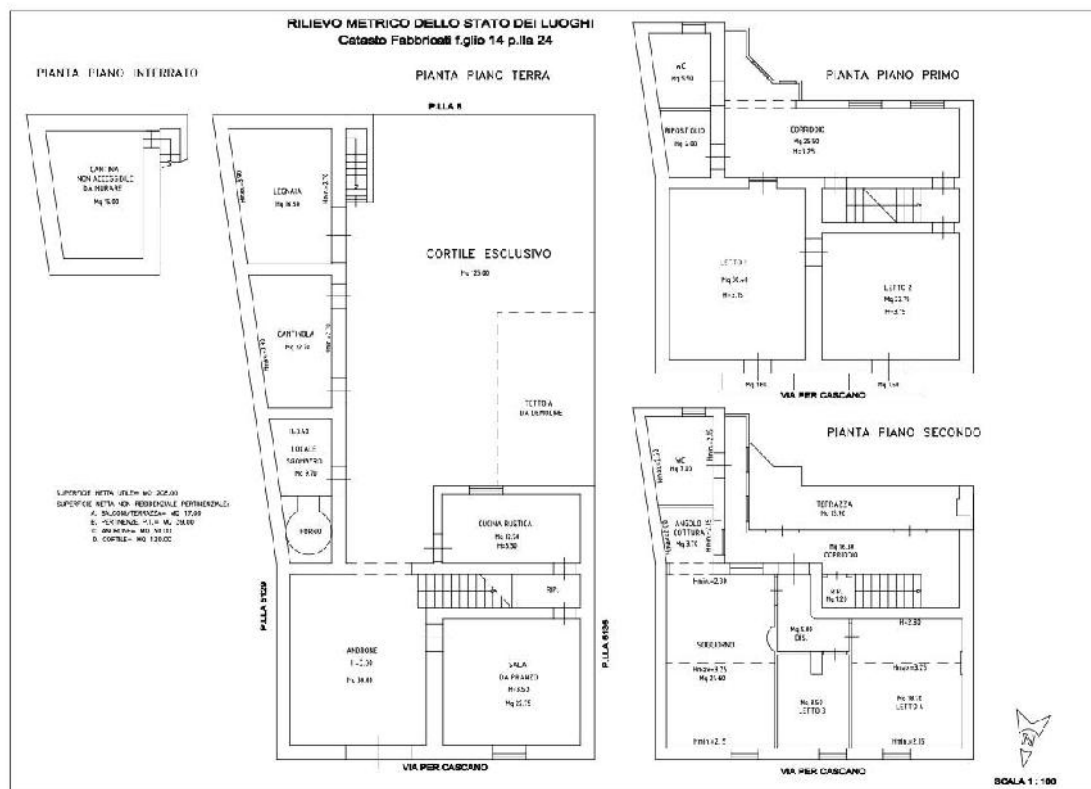
Si riporta la mappa catastale foglio 14 del comune di Carinola con individuazione del fabbricato a corte, da cui si evince l'ubicazione i confini ed il contesto del lotto di vendita (vds Allegato n. 5 “*Mappa, visura storica e planimetria catastali*”)



Pertanto il lotto di vendita risulta costituito da un fabbricato a corte rurale, dotato di locali pertinenziali al piano terra. Escludendo la muratura portante in tufo, la superficie netta della porzione residenziale è pari a mq 208,00 con diverse altezze nette interne. Mentre la superficie netta non residenziale, è pari a mq 56,00, suddivisa nel seguente modo:

- balconi/terrazza mq 17,00;
- locali deposito pertinenziali mq 39,00 con altezza media interna di circa ml 3,30/3,40;

Di seguito si riporta il rilievo dello stato dei luoghi del lotto unico di vendita, dove sono indicate le superfici utili nette e quelle non residenziali.



✓ (v.ds. Allegato n. 6 - “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del lotto di vendita”)

Sono parti esclusive del lotto di vendita, l’androne ed il cortile rispettivamente di mq 30,00 l’androne e mq 120,00 il cortile.

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture del lotto *de – quo*(v.ds Allegato n. 4 –“*Rilievo fotografico*”)

Il lotto di vendita è costituito da un fabbricato a corte di tipo rurale, in piena proprietà dei coniugi eseguiti per le rispettive quote. La sua costruzione risale agli anni “40 e presenta una struttura portante in tufo, con solai intermedi in putrelle in ferro e pignatte. La copertura a tetto con doppia falda è realizzata con solaio latero-cemento e sovrastante manto di tegole in cotto. Le facciate esterne sono rivestite di intonaco civile prive di tinteggiatura. La struttura portante del corpo scala è in muratura, caratterizzata da pedate in pietra alla prima rampa, che collega il piano terra con il primo piano, e da pedate rivestite in legno alla rampa successiva che collega il primo piano con il piano secondo. Presenta rifiniture di tipo scadente, intonaco civile tinteggiato. I bagni risultano rivestiti di piastrelle smaltate di scadente manifattura. Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo economico. La pavimentazione è in monocottura, di manifattura economica, non è uniforme in tutti gli ambienti. I balconi e la terrazza sono pavimentati con mattonelle maiolicate di scadente manifattura e la ringhiera presenta molti punti di ruggine. Le porte interne sono in legno e vetro di cattiva qualità. Gli infissi esterni sono, alcuni in alluminio anodizzato con vetro singolo, altri sono in alluminio bianco con romane in alluminio in diversi in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti, consistenti in elettrico, ed adduzione idrica, risultano funzionanti ma non rispondenti alla normativa vigente. Gli ambienti non risultano riscaldati in quanto dotati di parziale impianto termico non funzionante e di allaccio alla fornitura del gas metano. L’unico ambiente riscaldato con termo camino risulta essere il vano posto al piano terra, sulla destra entrando dall’androne, destinato a sala da pranzo. I locali pertinenziali ubicati a piano terra, la cui costruzione risale agli anni 40, svolgono la funzione di locali depositi pertinenziali alla residenza. La struttura portante si presenta in muratura di tufo, la copertura a unica falda è in legno con sovrastante manto di tegole. L’androne è coperto a solaio in putrelle di ferro e



pignatte, pavimento in cotto, portone in ferro sia quello di accesso dalla strada comunale che quello di accesso al cortile.

Nel complesso il lotto di vendita si presenta in uno scadente stato di manutenzione, rifinito con materiali di scadente manifattura, abbisognevole di ristrutturazione edilizia del tipo importante.

Esso non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il lotto di vendita, necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso. Per cui ad oggi è possibile il rilascio della attestazione energetica (APE) ipotizzando un impianto di riscaldamento simulato e i cui costi sono pari € 300,00 comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA

✓ Determinazione della superficie commerciale

(v.ds Allegato n. 7- “Calcolo superficie commerciale”)

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili, fornite dall’Agenzia del Territorio sulla base del D.M. del 23.03.1998 n. 138, che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie lorda residenziale del piano primo, a cui si aggiunge la superficie lorda del piano secondo calcolata al 75% in quanto mansardato, la superficie lorda del piano terra (sala da pranzo e cucina rustica), calcolata al 60% perché pertinenziale e non direttamente collocata con i piani superiori. Si aggiunge poi la superficie dei balconi e terrazza valutata nella misura del 25%, locali pertinenziali al piano terra valutati nella misura del 20%, la superficie dell’androne, valutata al 25% fino a mq 25.00, la superficie eccedente al 10%, il cortile nella misura del 10% fino a mq 25.00 la superficie eccedente al 2%,

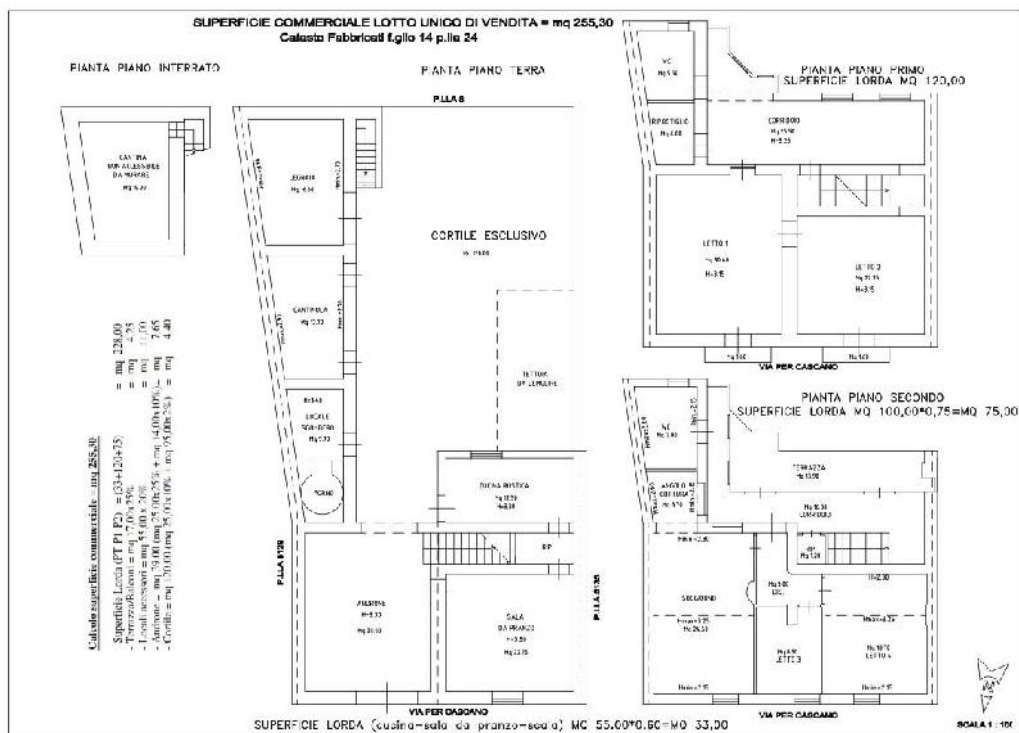
La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita (fabbricato a corte con pertinenze esclusive) in esame, tenuto conto dei coefficienti riduttivi sopra indicati, **risulta di 255,30 metri quadri totali**, di cui mq 228,00 di superficie lorda residenziale, mq 4,25 di balconi/terrazza, mq 11,00 di locali

arch. Eglantina DI LEONE



pertinenziali (depositi al piano terra), mq 7,65 di superficie inerente l'androne e mq 4,40 il cortile.

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi con il calcolo della superficie commerciale:



Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

(v.ds Allegato n. 5 “Mappa, visura storica e planimetria catastali”).

Il lotto di vendita, consiste in fabbricato a corte di tipo rurale e pertinenze, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carinola (CE), al foglio 14 particella 24, categoria A/3, classe U, di vani 9 superficie catastale totali 277 mq, escluse aree scoperte 268 mq, rendita catastale € 743,70 piani T-1-2

Dalla visura storica il cespite risulta cronologicamente così di seguito definito:

- ----- usufrutto 1/2; -----, fu Salvatore - proprietà 2/16; -----, fu Salvatore - proprietà 2/16, -----, fu Salvatore - proprietà 2/16, ----- Giuseppe nato a Carinola (CE) il --/--/19--,

arch. Eglandina DI LEONE

C.F.: ----- - Proprietà 10/15: **impianto meccanografico del 30.06.1987 al 22/12/2001** – unità immobiliare identificata con foglio 14 p.lla 24 cat. A/6 classe 3 consistenza vani 4;

- ----- nata a Carinola (CE) il --/--/19-- - proprietà 30/72; -----
 ----Giuseppe nato a Carinola (CE) il --/--/19-- - proprietà 14/72; -----
 -Massimo nato a Carinola (CE) il --/--/19-- - proprietà 14/72; -----
 nato a Carinola (CE) il --/--/19-- - proprietà 14/72: **dal 22/12/2001 al 11/07/2006** - Denuncia di successione in morte ----- del --/05/19--, n. -
 ----- volume ----- del --/--/20-- registrata in data --/--/20-- all'ufficio del
 registro di Teano, trascritta il --/0--/20- ai nn. 40----/---- e successiva denuncia
 di successione modificativa della precedente n. -- volume --- presentata il --0/0-
 /20-- trascritta il --/--/20-- ai nn. ----/2--- all'ufficio del registro di Teano, unità
 immobiliare identificata con foglio 14 p.lla 24 cat. A/6 classe 3 consistenza vani
 4;

- ----- nata a Minturno (LT) il 04707/1---- – proprietà 29/72; -----
 ---- nato a Carinola (CE) il 04/08/1967 - proprietà 43/72: dal **11/07/2006
 all'attualità** – Atto pubblico del 11/07/2006 per notaio ---- di Sessa Aurunca,
 repertorio n. ----, registrato a Sessa Aurunca (CE)
 in data ---/07/20-- al n. ---, unità immobiliare identificata con foglio 14 p.lla 24
 cat. A/6 classe 3 consistenza vani 4;

- **dal 01/02/2006 al 14/03/2006** unità immobiliare identificata con foglio 14
 p.lla 24 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 9, per variazione del 01/02/2006
 pratica n. CE0029798 per diversa distribuzione degli spazi interni e
 ristrutturazione;

dal 14/03/2006 al 11/01/2016 unità immobiliare identificata con foglio 14 p.lla
 24 cat. A/4 classe U consistenza vani 9, per variazione di ufficio nel
 classamento del 14/03/2006 pratica n. CE0078502;

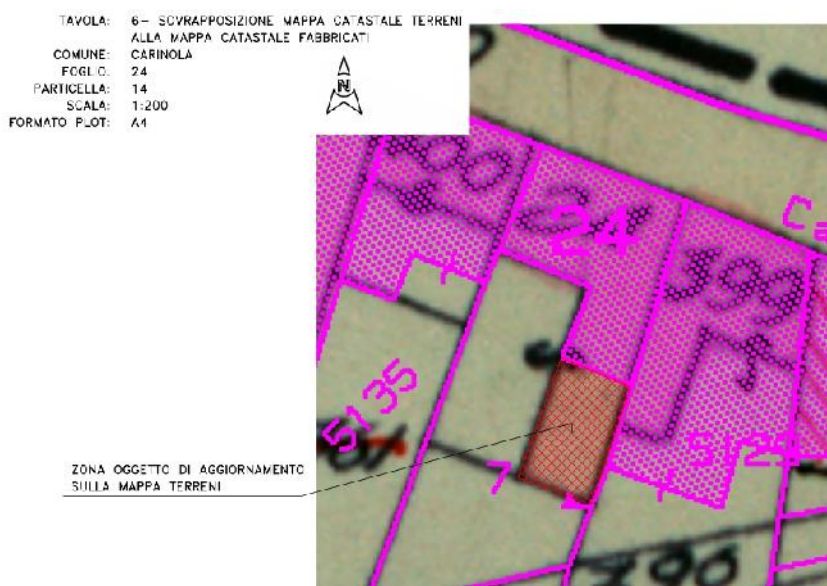
- **dal 11/01/2016 all'attualità** unità immobiliare identificata con foglio 14
 p.lla 24 cat. A/4 classe U consistenza vani 9, per variazione del 11/01/2016
 pratica n. CE0003350 per aggiornamento planimetrico.



Sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Dal riscontro con la mappa urbana si riscontra un mancato allineamento rispetto a quanto rappresentato sulla mappa dei terreni. In particolare la particella 24 del catasto fabbricati comprende anche parte della particella 7 del catasto terreni, identificando il confine della stessa (particella 24) con il confine sud dei locale depositi, accessori, ubicati sul lato est.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali con l'individuazione delle difformità catastali.



(Allegato n. 8 “Tavola grafica con indicazione della difformità catastale”).

La suddetta difformità catastale comporta l'aggiornamento della mappa dei terreni dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta, attraverso Tipo Mappale. L'operazione comporta **un costo di € 1.200,00** comprensivo di competenze professionali, Iva, CNPAIA e spese catastali.

Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO DI VENDITA:

arch. Eglandina DI LEONE



Piena proprietà di un fabbricato a corte di tipo rurale e pertinenze (androne, cortile e locali deposito), sito nel comune di Carinola, frazione Casale alla via per Cascano n. 7, **identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14** del comune di Carinola frazione Casale (CE) **p.lla 24**, confinante a NORD con strada comunale via per Cascano, ad EST con il fabbricato a corte censito con la p.lla ----- subalterni 1-2-3 (*proprietà ----- e -----*), a SUD con p.lla ----- (*bosco ceduo*), ad OVEST con il fabbricato a corte censito con la p.lla ----- subalterni 3-4-5-6 (*proprietà -----, -----*). Dal riscontro con la mappa urbana si riscontra un mancato allineamento rispetto a quanto rappresentato sulla mappa dei terreni. In particolare la particella 24 del catasto fabbricati comprende anche parte della particella 7 del catasto terreni, identificando il confine della stessa (particella 24) con il confine sud del locale depositi, accessori, ubicati sul lato est. Dal punto di vista urbanistico, le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carinola, rivolte alle ditte proprietarie susseguitesi nel tempo, è emerso che: *da una ricerca effettuata, le pratiche da Lei richieste non risultano presenti agli atti del registro del nostro Ente, né tantomeno reperite negli archivi preposti*". Per cui la conformità urbanistica del lotto di vendita è da riferirsi agli anni della sua costruzione risalente per tipologia costruttiva agli anni '40. Il sopralluogo ed il confronto con le planimetrie, rinvenute nella busta catastale alla partita 2312, hanno evidenziato delle difformità. Alcune di esse sono da demolire (tettoia e cantina) perché inagibili, non utilizzabili per nessun uso. Mentre la ristrutturazione edilizia che ha trasformato il sottotetto in civile abitazione a parere dell'esperto stimatore, è **sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01**. Il lotto unico di vendita non è dotato di abitabilità e/o agibilità, essendo in cattivo stato di manutenzione. Non è sottoposto ad ordinanze di demolizioni. Il lotto ricade nella zona omogenea B2 "*residenziale di completamento e/o di ristrutturazione*" del vigente PRG del comune di Carinola, nella frazione Casale. Nel complesso il lotto di vendita si presenta in uno scadente stato di



manutenzione, rifinito con materiali di scadente manifattura, abbisognevole di ristrutturazione edilizia del tipo importante.

PREZZO BASE euro 103.770,00 in cifra tonda

(dicasi centotremilasettecentosettanta/00)

Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo base d'asta sono stati detratti i costi determinati nei quesiti.

Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data 27 marzo 2023 ai nn. 2257/9608 e successivo atto in rettifica del 08/07/2023 trascritto il 10/08/2023 ai nn. 26138/33015 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere repertorio n. 4669

Di seguito si riporta, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- In virtù di atto di compravendita per notaio ----- di Sessa Aurunca del 11 Luglio 2-----, rep. N. -----, trascritto al n.----- presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di ----- in data 12/07/2006, gli esecutati ----- e -----, in regime di comunione legale, acquistavano, da -----, nata a Carinola (CE) il --/--/19--, proprietaria della quota pari ad 30/72, ----- Giuseppe nato a Carinola (CE) il --/01/1---, proprietario della quota pari ad 14/72, ----- nato a Carinola (CE) il --/10/19---, proprietario della quota pari ad 14/72, la quota indivisa pari a **58/72**, della piena proprietà del cespite oggetto di pignoramento.

- La quota di **14/72** dell'esecutato ----- (esecutato) era pervenuto per successione del genitore ----- nato a Carinola (CE) il 22/05/1934 e deceduto il --2/12/20-----, giusta dichiarazione di successione n. --volume 356, registrata in data --/06/2-- all'ufficio del registro di Teano, trascritta il 02/09/2004 ai nn. ----/---- e successiva denuncia di successione modificativa

arch. Eglantina DI LEONE

Pagina 18 di 29



della precedente n. --- volume ---- presentata il --/05/20--- trascritta il 16/08/2-- ai nn. 5----/25-- all'ufficio del registro di ----.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del *de cuis* ----- pubblicata il 13/07/2006 ai nn. 42370/202016 per notaio ----- di Sessa Aurunca (CE), in riferimento all'atto notarile del 11707/2006 sopra citato.

In virtù di atto di compravendita per notaio ----- del 24/04/1977, trascritto il 24705/1977 ai nn. 11143/9839 il sig. ----- acquistava la quota pari ad 1/4 dell'intero riferita al cespite pignorato, dal sig-----nato a Crinola il 20/11/1939.

Si rappresenta che la quota pari a 3/4 del cespite pignorato non risulta coperta nel ventennio

Dall'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del comune di celebrazione (Minturno - LT) (Allegato n. 12-“*Certificati stato civile*”) i sigg.ri ----- e ----- hanno contratto matrimonio in data --/0--/1---, in comunione legale. Difatti il succitato certificato non contiene alcuna annotazione.

Quesito n. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

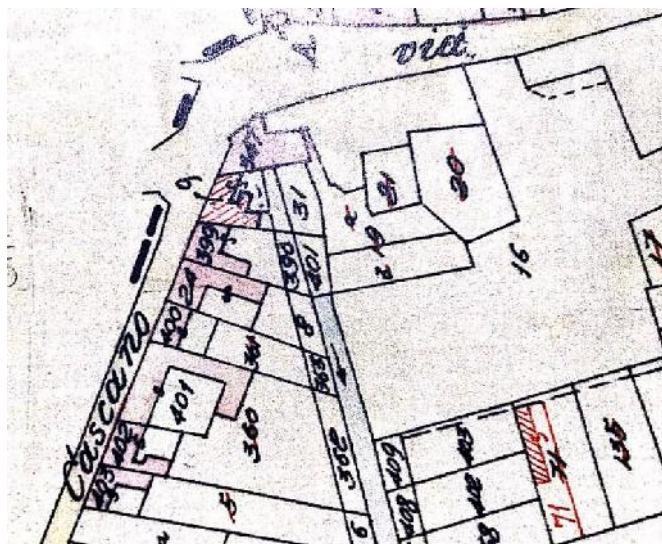
(vds Allegato n. 9 “*Certificato area tecnica del comune di Carinola*”- Allegato n. 8 “*Tavola grafica con indicazione delle difformità*”)

IL LOTTO UNICO DI VENDITA, costituito da un fabbricato a corte di tipo rurale e pertinenze, ricade nella **zona omogenea B2** “*residenziale di completamento e/o di ristrutturazione*” del vigente PRG del comune di Carinola, nella frazione Casale.

Le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carinola, rivolte alle ditte proprietarie susseguitesi nel tempo, hanno evidenziato una irreperibilità degli atti della fattispecie e precisamente lo stesso Ente ha testualmente dichiarato: “*da una ricerca effettuata, le pratiche da Lei richieste*



non risultano presenti agli atti del registro del nostro Ente, né tantomeno reperita negli archivi preposti”, giusto certificato del responsabile dell’Area Tecnica, ing. ----- del comune di Carinola, rilasciato in data 21/09/2023. Per quanto emerso si deduce che la conformità urbanistica del lotto di vendita è da riferirsi agli anni della sua costruzione, risalente per tipologia costruttiva agli anni ‘40. Pertanto la sottoscritta, al fine di risalire alla data di edificazione del cespite, ha ritenuto opportuno visionare la planimetria rilevata nella busta catastale, alla partita 2312, indagine che ha consentito di individuare la data originaria dell’avvenuta denuncia del cespite oggetto di pignoramento, riscontrata nel 29/09/1940. Ad integrazione la sottoscritta visionava altresì la bozza della mappa dei fabbricati relativa al foglio 14 di Carinola, presente negli archivi dell’Agenzia dell’Entrata, Ufficio Provinciale - Territorio (databile al 1954-1955).



Bozza mappa fabbricati di Carinola - foglio 14

La disamina della stessa evidenza che la p.lla 24 (*Lotto di vendita*) è graficizzata correttamente con la stessa sagoma del fabbricato rilevata nel sopralluogo (14/06/2023), dove la corte è graffata al fabbricato.

La visura catastale storica del catasto fabbricati, evidenza che nell’anno 2006, il cespite ha subito una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e



ristrutturazione determinando un aumento di consistenza da vani 4 a vani 9 (*giusta variazione del 01/02/2006 pratica n. CE0029798*).

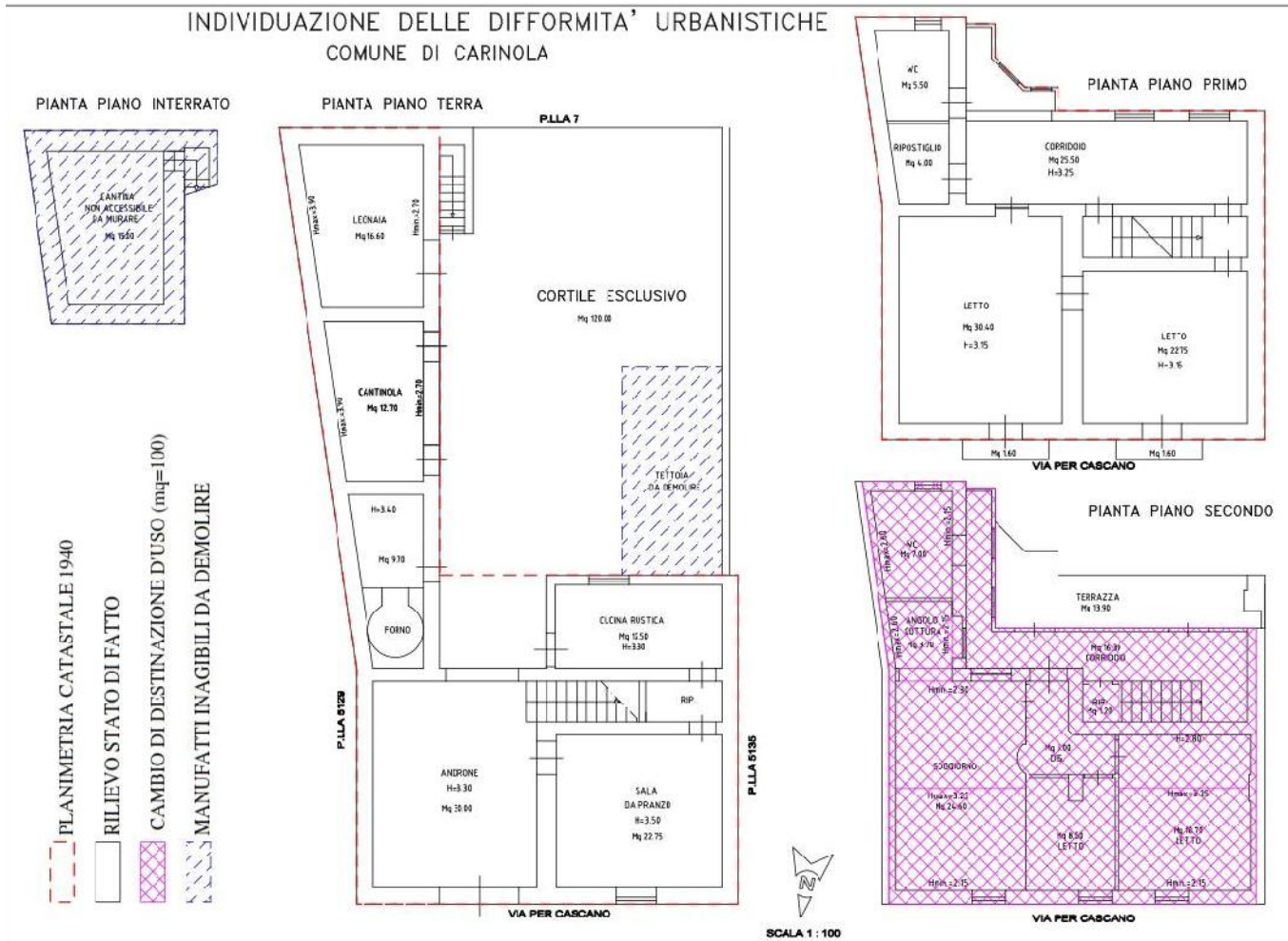
Nel sopralluogo, difatti, è emerso che il piano secondo mansardato, ha subito una ristrutturazione che sicuramente ha comportato una variazione d'uso dei vani, da sottotetto a civile abitazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'esperto stimatore attraverso il puntuale confronto con le planimetrie catastali rinvenute, in uno con il sopralluogo presso il cespite, ha potuto quindi, individuare le seguenti difformità:

1. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto con diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Realizzazione di una piccola cantinola al piano interrato non agibile per cui si considera la sua completa demolizione.
3. Realizzazione illecita di tettoia, ubicata nel cortile a destra, appena dopo l'androne. La sua struttura portante in ferro è precaria e fatiscente.

Nella tavola grafica di seguito riportata sono individuate le succitate difformità





Le difformità descritte ai punti 2-3 vanno demolite ed effettuato lo smaltimento dei rifiuti prodotti a discarica autorizzata.

Mentre la difformità descritta al punto 1, a parere dell'esperto stimatore, è **sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01**. Nella procedura di richiesta titolo abilitativo, l'intervento di Ristrutturazione Edilizia con variazione della destinazione d'uso del sottotetto, è assoggettato, alla presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, con il pagamento degli oneri concessori in misura doppia (art. 36 del D.P.R. 380/01).

In definitiva i costi relativi agli interventi succitati per l'eliminazione delle difformità riscontrate ammontano ad **€ 11.200,00** (€ 2.500,00+€ 8.700,00) così determinati:

arch. Eglandina DI LEONE

1. Demolizione dei manufatti (punti nn. 2-3) e trasporto a discarica autorizzata €2.500,00
2. Sanatoria della ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del sottotetto:
 - Spese tecniche per la stesura del provvedimento urbanistico (Permesso a costruire in sanatoria) €1.500,00;
 - Incidenza oneri concessori relativi all'incremento di volume in misura doppia sono così definiti:
 - (mc 260,00 x € 1,34)= € 348,40 x 2= € 696,80_(oneri urbanistici);
 - (mq 100,00 x € 127,57)= € 12.757,00 x 6,25% =€ 797,00 x 2 = € 1.595,00 (costo di costruzione);
 - diritti di segreteria e urbanistici €400,00;
 - Autorizzazione sismica € 4.500,00 (progetto strutturale, prove geologiche, prove sui materiali, oneri sismici e collaudo statico).

Per un totale spese tecniche e amministrative pari a circa € 8.700,00 (in cifra tonda)

Il cespite non è dotato di abitabilità e/o agibilità, essendo in completo cattivo stato di manutenzione. Non è sottoposto ad ordinanze di demolizioni.

Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili.

IL LOTTO UNICO DI VENDITA costituito da un fabbricato a corte di tipo rurale e pertinenze, risulta abitato dalla parte eseguita, nella persona dei coniugi Trabucco e Maliziola. Il suo stato di conservazione non consente l'agibilità a qualsiasi uso.

Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 05/10/2023 (vds Allegato n. 11 "Visure ipotecarie") e dal certificato notarile rilasciato dal notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), nonché dalle ricerche effettuate presso il comune di Carinola



- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici;
- e. non esiste Regolamento di Condominio ed annesso tabella millesimale;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Sui cespiti non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1. Domande giudiziali: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
3. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**
2. Pignoramento immobiliare trascritto il 27/03/2023 ai nn. 12257/9608 e successivo atto a rettifica del 08/07/2023, trascritto il 10/08/2023 ai nn. 26138/33015 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere repertorio n. 4669 (presente procedura).
3. Diffformità urbanistico-edilizia: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € 11.200,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta
4. Diffformità catastali: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € 1.200,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 5.



Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Il suolo ove sorge il lotto di vendita **non ricade su suolo demaniale**, come da ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio

Quesito n. 10: Pesi od oneri di altro tipo

Il diritto dei debitori sul bene pignorato nelle quote pari a 43/72 (Trabucco Massimo) e 29/72 (Maliziola Pasqualina) è di loro proprietà esclusiva in virtù dei titoli descritti in risposta al quesito n. 5

Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

IL LOTTO DI VENDITA pur essendo una soluzione indipendente di fabbricato a corte di tipo rurale, non è costituito in condominio.

Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del LOTTO DI VENDITA (*fabbricato a corte di tipo rurale e pertinenze*), è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale dei cespiti così come calcolata in risposta al quesito n. 2. Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 255,30**



Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, Della Rocca e De Masi di Sessa Aurunca, agente immobiliare "Studio Teano" in Teano, nonché valori forniti da Borsini, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 2° semestre 2022, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (di categoria A/3, abitazioni di tipo economico, poste in zona sub/urbana Casale) oscillano tra un minimo € 500,00 al mq ad un massimo di € 750,00 al mq.

Valutazione immobili

Considerato lo stato di conservazione dell'intero lotto di vendita, il quale necessita di una ristrutturazione edilizia in quanto versa **in un cattivo stato di conservazione** e **presenta delle rifiniture scadenti**, in via prudenziale ho ritenuto assumere la quotazione unitaria alla base della valutazione di **€/mq 500,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
255,30	€ 500,00	€ 127.650,00

Equivalente Valore Unitario valore complessivo

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 127.650**



Equivalente Valore Unitario valore complessivo

- Valore del lotto di vendita € **127.650,00**
- Valore complessivo dell'intero..... € **127.650,00**
- Valore complessivo diritto e quota (1/1)....€ **128.000,00** (in cifra tonda)

Adeguamenti e correzioni della stima

- Costi per la regolarizzazione catastale€ 1.200,00
- Redazione APE€ 300,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....€ 11.200,00

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:

- Valore complessivo diritto e quota (1/1).....€ 128.000,00
 - Costi per la regolarizzazione catastale€ 1.200,00
 - Redazione APE€ 300,00
 - Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....€ 11.200,00
- Sommano € 115.300,00

La sottoscritta esperto stimatore ritiene opportuno proporre un prezzo a base d'asta decurtato del 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, considerata l'indisponibilità immediata del bene alla data di aggiudicazione, eventuali oneri urbanistici ed oneri tecnici, per il certificato di idoneità statica e/o collaudo, ed infine la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà nell'arco temporale tra momento della stima e momento dell'aggiudicazione.

Tale riduzione sarà pari ad € 11.530,00

$$€ 115.300,00 - € 11.530,00 = € 103.770,00$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore di mercato desunto del LOTTO UNICO DI VENDITA, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

arch. Eglandina DI LEONE



PREZZO BASE D'ASTA= €103.770,00 (in cifra tonda)
(dicasi euro centotremilasettecentosettanta/00)

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

Nel caso *de quo* il fabbricato a corte e pertinenze esclusive, che costituisce il LOTTO UNICO DI VENDITA risulta in proprietà dei debitori eseguiti per le rispettive quote, 29/72 di Maliziola Pasqualina e 43/72 di Trabucco Massimo. **Il fabbricato a corte e pertinenze esclusive non risulta comodamente divisibile.**

Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, i coniugi debitori hanno contratto matrimonio in comunione legale dei beni, presso il comune di Minturno (LT) il 13/04/1991. Essi risultano residenti presso il comune di Carinola (CE), alla via per Cascano n. 7 (vds Allegato n. 12 "*Certificati stato civile debitori*")

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto la sottoscritta con la serena coscienza di aver operato bene secondo giustizia, pur rimanendo a Sua Totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
dott. arch. Eglantina Di Leone

arch. Eglantina DI LEONE

