
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campione Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

All'udienza del 17/03/2024, la sottoscritta Arch. Campione Monica, con studio in Via Molise n. 19 - 03043 - Cassino (FR), email monicacampione@a-bit-a.it, PEC monica.campione@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Spineto n. 6, piano T,1 (Coord. Geografiche: 41.407991, 13.980998)

DESCRIZIONE

Appartamento adibito a civile abitazione con corte esterna, distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo al F. 21 Part. 5025 sub 10 e sub 11, collegati da una scala interna, (censita come sub 2), in comune con il sub 6;

sito nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla Contrada Spineto n. 6, in zona agricola;

a confine con il sub 6 (**** Omissis ****), il sub 8 (**** Omissis ****), la Part.lla 5255 (**** Omissis ****), e la Part.lla 5022 (**** Omissis ****);

composto da 2,5 vani catastali al piano terra e da 2,5 vani al piano primo, aventi una consistenza rispettivamente di 78 mq e 74 mq, incluse le aree scoperte.

L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre unità abitative, con relativa corte esterna esclusiva, censite come quattro unità catastali: sub 6, 7, 10 e 11; raggiungibile dalla via pubblica percorrendo una strada selciata, censita come sub 1 (bene non censibile comune ai sub 6, 7, 10 e 11). (Si veda ELABORATO PLANIMETRICO in ALLEGATO n. 5 della presente relazione).

Ai sub 10 e 11, oggetto di procedimento, si accede tramite un ingresso al piano terra, in comune con il sub 6, passando dalla corte esterna, sulla quale è posto un ingresso pedonale e carrabile chiuso da un cancello in ferro, anch'esso in comune con il sub 6.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(Si vedano le certificazioni anagrafiche in ALLEGATO N. 2 della presente relazione).

CONFINI

Appartamento all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre abitazioni, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo al F. 21 Part. 5025 sub 10 e sub 11; a confine con il sub 6 (**** Omissis ****), il sub 8 (**** Omissis ****), la Part.lla 5255 (**** Omissis ****), e la Part.lla 5022 (**** Omissis ****).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	138,94 mq	1	138,94 mq	2,95 m	t,1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Cortile	74,71 mq	74,71 mq	0,18	13,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				154,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della consistenza si precisa quanto segue:

- La superficie dell'ingresso e della scala sono state computate a metà poiché in comune con il sub 6.;
- la superficie del bagno realizzato nel sottoscala non è stata considerata poiché dalle ricerche effettuate (si veda la storia urbanistica dell'immobile) tale superficie, sebbene attualmente in uso al sub 10, ricade all'interno del sub 6, non oggetto del presente procedimento.
(Si veda PLANIMETRIA DI RILIEVO in ALLEGATO n. 8 della presente relazione).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1996 al 16/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 5025 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 are 46 ca
Dal 16/03/1996 al 29/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025 Categoria EU Superficie catastale 151 mq
Dal 29/03/1996 al 05/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 05/09/1998 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 18/07/2002 al 22/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 22/07/2002 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025 Categoria A3 Cl.1 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 28/03/2006 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 20/09/2011 al 05/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 05/07/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 05/07/2024 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 5025, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 129,11 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;
la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	5025	10		A3	1	2,5 vani	78 mq	129,11 €	T	
	21	5025	11		A3	1	2,5 vani	74 mq	129,11 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L' immobile risulta infatti censito, tuttavia la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, che risulta difforme per:

- diverso prospetto al piano terra: sostituzione di una finestra con una portafinestra nel vano cucina;
- ampliamento all'interno della sagoma del fabbricato: realizzazione di un bagno al piano terra, nel sottoscala (Sub 2), censito come bene comune ai sub 6 10 e 11 (ex sub 7);
- diversa destinazione d'uso: presenza di un ripostiglio al posto del bagno al primo piano.

E' stato dunque necessario procedere all'aggiornamento catastale per quanto attiene la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico, con pratica DOCFA

(vedasi la planimetria aggiornata in ALLEGATO N. 5 e pratica DOCFA in ALLEGATO N. 7, della presente relazione).

E' stata inoltre accertata la conformità ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare: proprietà per l'intero (1/1) di **** Omissis ****, relativa a beni immobili situati nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) Contrada Spineto ed identificati al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al foglio 21 con le seguenti particelle:

- Foglio 21 part. 5025 sub 7 cat. A/3 Contrada Spineto 5 vani.

I dati riportati nel pignoramento identificavano correttamente il bene, consentendone l'individuazione, tuttavia **la descrizione catastale del pignoramento, a seguito dell'aggiornamento catastale dovrà essere opportunamente rettificata:**

proprietà per l'intero (1/1) di **** Omissis ****, relativa a beni immobili situati nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) Contrada Spineto ed identificati al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al foglio 21 con le seguenti particelle:

- Foglio 21 part. 5025 sub 10 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani;

- Foglio 21 part. 5025 sub 11 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani.

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti del procedimento risulta la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., ed al momento del pignoramento c'è congruenza tra l'esecutata ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, tuttavia a seguito dell'aggiornamento catastale, resosi necessario a causa delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, **la descrizione catastale dell'immobile nel pignoramento dovrà essere rettificata nel seguente modo:**

proprietà per l'intero (1/1) di **** Omissis ****, relativa a beni immobili situati nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) Contrada Spineto ed identificati al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al foglio 21 con le seguenti particelle:

- foglio 21 part. 5025 sub 10 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani;

- foglio 21 part. 5025 sub 11 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani.

Nel merito si specifica che, secondo quanto indicato dal Catasto di Caserta (si veda la pratica DOCFA in ALLEGATO N. 7 della presente relazione), dal momento che i due piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna che non ha un uso esclusivo, è stato necessario dividere l'immobile pignorato in due sub, uno per il piano terra ed uno per il primo piano.

Per quanto concerne l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico dei beni pignorati (sub 10 e sub 11, ex sub 7), si precisa inoltre che **il bagno realizzato nel sottoscala** (si veda la planimetria di rilievo in ALLEGATO n.8 della presente relazione), in uso al sub 10, ricade all'interno di altra proprietà (censita al F. 21 part. 5025 sub. 6), che non è oggetto di procedimento; pertanto **non è stato possibile inserirlo nell'aggiornamento della planimetria catastale.**

Dalle ricerche effettuate sulla conformità urbanistica e sulla storia catastale dell'immobile pignorato risultano infatti le seguenti evidenze:

- Il sottoscala viene indicato all'interno del sub 6 nella planimetria catastale (in ALLEGATO N.12 della presente relazione);

- Nella planimetria di progetto sia ante che post operam di cui alla DIA PROT. GEN. N. 847 DEL 2009, che risulta essere l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Mignano Monte Lungo riguardante l'immobile pignorato, il sottoscala è indicato come superficie appartenente ad altra ditta, e non risulta accessibile dal sub. 10 (ex sub 7).

Si precisa inoltre che:

-Stante quanto sopradetto, **il bagno realizzato nel sottoscala, non è stato considerato nel calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di procedimento;**

- la porta di accesso al bagno nel sottoscala, la cui apertura ha comportato peraltro un intervento non autorizzato sulla struttura portante del fabbricato, dovrà essere murata e sarà necessario un accertamento di conformità per interventi locali sulla struttura.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile attualmente è in uso ed occupato dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta ad oggi in **discrete condizioni** ed abitabile per quanto attiene lo stato delle finiture, della muratura, e degli impianti; tuttavia al piano terra è ingombro di arredi, rifiuti e materiale di uso comune abbandonati, al punto da non permettere la completa fruizione dei locali;

inoltre è presente una macchia nell'intonaco, dovuta probabilmente ad una infiltrazione di umidità dal tetto attualmente asciutta, sulla parete esterna a sud-est di una delle due camere da letto.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia. (Si veda il certificato di residenza in ALLEGATO N. 2 della presente relazione).

PARTI COMUNI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia è necessario precisare che l'immobile pignorato condivide con il sub. 6:

- l'ingresso all'abitazione, posto in corrispondenza della scala interna censita come sub.2 (bene comune non censibile);

- l'ingresso carrabile alla corte esclusiva, sulla quale di fatto è presente una servitù di passaggio a favore del sub. 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Mignano Monte Lungo (si veda ALLEGATO N. 13 della presente relazione), e della documentazione in atti, si è potuto accertare che sul bene oggetto di procedimento, non gravano vincoli di carattere artistico, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un appartamento con corte esterna, distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, all'interno di un fabbricato isolato ad uso residenziale, diviso in tre unità abitative.

Il fabbricato è a duplice elevazione costituito da un corpo di fabbrica in muratura costruito prima del 1967, in buono stato;

la struttura portante è in muratura, con solai in latero-cemento;

le tamponature sono in muratura piena intonacata priva di coibentazione, ed hanno uno spessore di 0,70 m al piano terra e di 0,55 m al piano primo;

le tramezzature interne sono in forati intonacati dello spessore di 0,12 m.

La copertura è padiglione, con manto di copertura in tegole.

Nel complesso dal punto di vista strutturale il fabbricato si presenta in buono stato; tuttavia è opportuno segnalare la necessità di una verifica strutturale con accertamento di conformità per interventi locali, a causa della realizzazione di due aperture nel muro portante interno, attiguo alla scala, riguardanti le porte di accesso al bagno ed al vano scala al piano terra.

La corte esterna del fabbricato è pavimentata in battuto di cemento, ed accessibile da un ingresso carrabile e pedonale chiuso da un cancello in ferro scorrevole.

L'abitazione presenta al piano terra la cucina, il soggiorno ed il bagno; quest'ultimo però, anche se accessibile dal soggiorno, appartiene ad altra proprietà; pertanto la porta di accesso dovrà essere rimossa ed il passaggio murato.

Al primo piano sono presenti due camere da letto ed un ripostiglio.

Sarà dunque necessaria la realizzazione di un bagno, senza il quale l'abitazione rimarrebbe sprovvista di servizi igienici, una volta eliminato quello presente al piano terra.

I due livelli sono collegati da una scala interna in muratura, in comune con altra proprietà (sub 6), avente gradini e sottogradi in materiale lapideo.

Le aperture finestrate e gli affacci sono distribuiti solo sui prospetti nord-ovest e sud-est, e su quest'ultimo al primo piano è presente un balcone scoperto.

La pavimentazione interna è in mattonelle di gres al piano terra ed in pvc effetto parquet al primo piano; la pavimentazione esterna sul balcone è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno con taglio termico e doppio vetro, zanzariere e scuri a persiana; le soglie sono in materiale lapideo; le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti l'impianto elettrico, del gas, idrico e termico con caldaia a pellet.

L'abitazione è regolarmente allacciata all'impianto idrico, ed elettrico;

gli scarichi convergono in una fossa Imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1974 al 22/07/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento olografo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sessa Aurunca	10/08/1974	19134	16450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	18/01/1974	198	144		
Dal 21/08/1974 al 22/07/2002	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Iorio	21/08/1974	1984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	19/09/1974	21617	18737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2002 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catanese Filomena	22/07/2002	10421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	25/07/2002	22351	17576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/09/2004 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/09/2004	1877	1999
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro	03/11/2005	59040	31554
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2006 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gamberale Giuseppe	28/03/2006	207533	48528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua a Vetere	06/04/2006	21426	8472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Isernia	29/03/2006	640	IT

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 attualmente invariata.

Risultano trascritte:

- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' per causa morte di **** Omissis ****, deceduto il 05/09/1998, da parte degli eredi **** Omissis ****, con TRASCRIZIONE del 12/09/2013 Reg. Generale 30256 Reg. Part. 22900, in forza dell'Atto di Compravendita del 28/03/2006. (Trascrizione in ALLEGATO N. 10 della presente relazione).

- ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' per causa morte di **** Omissis ****, deceduto il 01/12/1973, da parte degli eredi **** Omissis ****, con TRASCRIZIONE del 12/09/2013 Reg. gen. 30255 Reg. part. 22899, in forza dell'atto di Divisione del 21/08/1974, Rep. 1984 Notaio Poalo Iorio in Mignano. (Trascrizione in ALLEGATO N. 11 della presente relazione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 06/04/2006
Reg. gen. 21426 - Reg. part. 8472
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Percentuale interessi: 5,16 %
Rogante: Gamberale Giuseppe
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 207534
Note: **** Omissis **** sono debitori non datori di ipoteca. Durata del mutuo: 20 anni

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 10/05/2013
Reg. gen. 16042 - Reg. part. 12005
Quota: Proprietà per 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 02/02/2024
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 4131
Quota: Proprietà per 1/1
A favore di **** Omissis ****

(Si vedano le visure ipocatastali in ALLEGATO N. 6 della presente relazione).

NORMATIVA URBANISTICA

L' immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo (CE) al Foglio 21 Part. 5025, nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di C.C, n.n. 25 e 26 del 28/06/2024 (si veda la cartografia in ALLEGATO N. 14 della presente relazione) ricade:

- all'interno della Zona E1- Area Agricola semplice del P.R.G. vigente di cui alla Tav. QCT.5.a;
- all'interno della fascia di rispetto fluviale, corsi d'acqua pubblici 150 m ai sensi della Legge n. 431/1985 art. 1 lett. C, di cui alla Tav. Q.CA.7. "Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici";
- all'interno di Aree a preminente valore agronomico- produttivo, di cui alla Tav. C.1.1.1.- Assetto del territorio, tutela e trasformazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1967, e non risultano adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n. 765 per il caso di opere eseguite senza licenza di costruzione.

Il 19/03/1984 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N.22 e l'08/07/1988 è stato depositato il Collaudo Statico presso il Genio Civile di Caserta al n. 6465/21503.

L'ultima pratica edilizia, da quanto si evince dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Mignano Monte Lungo trasmessami tramite PEC di cui al Prot. 0004156 del 23/05/2024, risulta essere una DIA relativa alla trasformazione della finestra in portafinestra nel vano cucina al piano terra, depositata il 18/02/2009 Prot. Gen. 847; ma la documentazione inviata dal Comune di Mignano Monte Lungo risulta manchevole del collaudo finale e della fine lavori, oltre che del certificato di agibilità, pertanto presumibilmente questa pratica edilizia non è stata completata ed ultimata in tutto il suo iter amministrativo dal tecnico progettista e direttore dei lavori.

Nel merito si specifica che, sebbene più volte sollecitato, sia di persona che tramite PEC (si vedano verbali e comunicazioni in ALLEGATO N. 1 della presente relazione), L'Ente non ha mai messo a disposizione della CTU la documentazione relativa alla Concessione Edilizia n. 22 del 08/07/1988, né altra documentazione relativa al compendio pignorato.

Per quanto attiene il collaudo statico si è provveduto ad inoltrare tramite PEC istanza di ACCESSO FORMALE AGLI ATTI AMMINISTRATIVI presso la Giunta Regionale della Campania- Direzione Generale 50.18.00 "Lavori Pubblici e Protezione Civile U.O.D. 50.18.05 - Genio Civile di Caserta, registrata con l' identificativo 307967/2024; ma ad oggi non è stato trasmesso alcun riscontro.

Ciò premesso, da quanto si è potuto evincere dalla documentazione acquisita e dal rilievo dell'immobile espletato in fase di sopralluogo, **lo stato dei luoghi è difforme da quanto precedentemente assentito per quanto attiene:**

1) la realizzazione del bagno nel sottoscala al piano terra;

2) la realizzazione di due aperture nel muro portante al piano terra per l'ingresso al bagno ed al vano scala;

Le difformità di cui sopra costituiscono un illecito edilizio.

Non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie in corso.

SANABILITA' DEGLI ILLECITI EDILIZI:

Gli illeciti di cui al punto 1) e 2), **potrebbero essere sanati con la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 al Comune di Mignano Monte Lungo, per opere già realizzate.**

Essendo interventi già realizzati, ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 sarebbe previsto il pagamento di una sanzione, pari a € 1.000,00 euro.

Tuttavia è necessario osservare che dalla verifica della planimetria catastale del sub 6 (in ALLEGATO N. 12 della presente relazione), e dei disegni trasmessi con la DIA del prot. gen. 847/2009, il vano sottoscala nel quale è stato realizzato **il bagno al piano terra, non risulta ricadere all'interno della superficie del sub 10 (ex sub**

7). Pertanto non può essere sanato e dovrà essere murato per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto attiene invece la **realizzazione delle due aperture di vano porta nella parete in muratura** di cui al punto 2), **potranno essere sanate con procedura di accertamento di conformità per interventi locali.**

Nel merito si specifica che tale accertamento sarà necessario anche per l'avvenuta apertura della porta di accesso al bagno nel sottoscala, sebbene debba essere murata.

PROCEDIMENTO DI SANATORIA:

- Verifica Strutturale di numero due interventi locali su edificio esistente, consistente in numero due aperture di vano porta su parete in muratura,
- Prelievo e consegna al laboratorio di prova dei materiali impiegati, esecuzione delle verifiche dell'intervento e degli elementi di rinforzo;
- Esecuzione delle prove di laboratorio, con contestuale ritiro dei rapporti di prova;
- Redazione della relazione di calcolo;
- Elaborazione dei disegni esecutivi.

VERIFICA DI INTERVENTI LOCALI PER APERTURE VANO PORTA SU MURATURA PORTANTE

- Deposito del fascicolo strutturale presso il Genio Civile di Caserta ;
- Sopralluogo e rilievo del manufatto esistente;
- Elaborati grafici con illustrazione dello stato ante operam e degli interventi eseguiti in assenza di idoneo titolo edilizio;
- Relazione tecnica per l'illustrazione della doppia conformità urbanistica (sia all'epoca della realizzazione dell'abuso che ad oggi);
- Ottenimento della SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Costo presumibile della Sanatoria e del ripristino dello stato dei luoghi: € 20.000,00 (euro ventimila/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato 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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico così costituito**:

• **Bene N° 1** - Appartamento adibito a civile abitazione con corte esterna, all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre unità abitative, sito nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla Contrada Spineto, in zona agricola; a confine con il sub 6 **** Omissis **** il sub 8 **** Omissis **** la Part.lla 5255 **** Omissis **** e la Part.lla 5022 **** Omissis ****.

L'appartamento è distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo al F. 21 Part. 5025 sub 10 e sub 11, collegati da una scala interna, (censita come sub 2), in comune con il sub 6; ed è composto da 2,5 vani catastali al piano terra e da 2,5 vani al piano primo, aventi una consistenza rispettivamente di 78 mq e 74 mq, incluse le aree scoperte.

Nello specifico l'abitazione presenta al piano terra la cucina, il soggiorno ed il bagno, ed al primo piano due camere da letto ed un ripostiglio. Tuttavia il bagno al piano terra, anche se accessibile dal soggiorno, risulta appartenere ad altra proprietà; pertanto la porta di accesso dovrà essere rimossa ed il passaggio murato. Inoltre sarà necessaria la realizzazione di un bagno, senza il quale l'abitazione rimarrebbe sprovvista di servizi igienici, una volta eliminato quello presente al piano terra.

Ciò premesso, lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto precedentemente assentito per quanto attiene:

- 1) la realizzazione del bagno nel sottoscala al piano terra;
- 2) la realizzazione di due aperture nel muro portante al piano terra per l'ingresso al bagno ed al vano scala;

Le difformità di cui sopra costituiscono un illecito edilizio, sanabile con SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e procedura di accertamento di conformità per interventi locali, dal punto di vista strutturale, il cui costo presumibile è di € 20.00,00.

Non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie in corso.

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

Valore di stima del bene: € 58.649,20

METODO E FONTE DI VALUTAZIONE

I dati sono stati raccolti dalle principali fonti disponibili sul territorio: banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, database ufficiale OMI, da una rete di esperti referenti locali, a dal Borsino Immobiliare.

METODO DI VALUTAZIONE APPLICATO

Il prezzo così individuato è stato personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive rilevate con accesso diretto.

FASCIA DI PREZZO

La fascia di prezzo o livello di quotazione, ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (condizioni esterne) dell'immobile da stimare rispetto alla destinazione Urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento.

RISCONTRO VALUTAZIONE

Per riscontrare i valori ottenuti con le indagini sopra descritte si è proceduto al campionamento di immobili oggetto di compravendita e/o di offerta immobiliare nell'ultimi anni (2023 -2024) per quote del 100% e per diritto di proprietà selezionandoli in base alle caratteristiche simili per ubicazione, tipologia e consistenza. Dai casi selezionati si sono ricavati i valori di vendita/richiesta, che vanno da € 374,00/m² a € 628/m² con una

media di €. 400,00/m². Fatti gli opportuni raffronti, l'analisi ha confermato il valore attribuito all'immobile pignorato.

VALUTAZIONE RISULTANTE

Superficie commerciale risultante Mq. 154,34.

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie Commerciale Vendibile (SCV) è ottenuta omogenizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle valutazioni immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il Valore risultante scelto (€ 58.649,20 pari a 380 €/m²) è quasi corrispondente al valore minimo (pari a 374,00 €/m²) ed è stato scelto considerando le condizioni attuali dell'immobile.

I valori sopraindicati sono gli importi stimati più probabili al quale l'immobile può essere venduto alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Come sopra rimarcato sono tuttavia presenti degli illeciti edilizi, comunque sanabili;

pertanto si ritiene necessario prevedere e sottrarre dalla stima i costi relativi alla Scia in sanatoria, pari a € 20.000,00.

La stima di vendita dell'immobile di cui alla presente valutazione è quindi di € 58.649,20 - € 20.000,00 = € 38.649,20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Spineto n. 6, piano T,1	154,34 mq	380,00 €/mq	€ 58.649,20	100,00%	€ 58.649,20
				Valore di stima:	€ 58.649,20
				Valore di stima al NETTO DELLE SPESE DI SANATORIA:	€ 38.649,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito dell'aggiornamento catastale, resosi necessario a causa delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, la descrizione catastale dell'immobile nel pignoramento dovrà essere rettificata nel seguente modo:

proprietà per l'intero (1/1) di **** Omissis ****, relativa a beni immobili situati nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) Contrada Spineto ed identificati al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al foglio 21 con le

seguenti particelle:

- Foglio 21 part. 5025 sub 10 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani;
- Foglio 21 part. 5025 sub 11 cat. A/3 Contrada Spineto 2,5 vani.

Nel merito si specifica che, dal momento che i due piani dell'abitazione sono collegati da una scala interna che non ha un uso esclusivo, è stato necessario dividere l'immobile pignorato in due sub, uno per il piano terra ed uno per il primo piano.

Per quanto concerne l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico dei beni pignorati (sub 10 e sub 11, ex sub 7), si precisa inoltre che il bagno realizzato nel sottoscala (si veda la planimetria di rilievo in ALLEGATO n.8 della presente relazione), in uso al sub 10, ricade all'interno di altra proprietà (censita al F. 21 part. 5025 sub. 6), che non è oggetto di procedimento; pertanto non è stato possibile inserirlo nell'aggiornamento della planimetria catastale.

Dalle ricerche effettuate sulla conformità urbanistica e sulla storia catastale dell'immobile pignorato risultano infatti le seguenti evidenze:

- Il sottoscala viene indicato all'interno del sub 6 nella planimetria catastale;
- Nella planimetria di progetto sia ante che post operam di cui alla DIA PROT. GEN. N. 847 DEL 2009, che risulta essere l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Mignano Monte Lungo riguardante l'immobile pignorato, il sottoscala è indicato come superficie appartenente ad altra ditta, e non risulta accessibile dal sub. 10 (ex sub 7).

Si precisa inoltre che:

- Stante quanto sopradetto, il bagno realizzato nel sottoscala, è stato considerato nel calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di procedimento;
- la porta di accesso al bagno nel sottoscala, la cui apertura ha comportato peraltro un intervento non autorizzato sulla struttura portante del fabbricato, dovrà essere murata e sarà comunque necessario un accertamento di conformità per interventi locali sulla struttura.

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

Cassino, li 15/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Campione Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbali e comunicazioni
- ✓ N° 2 - Certificazioni anagrafiche
- ✓ N° 3 - Visure e mappa Catastale
- ✓ N° 4 - Elaborato planimetrico e planimetria catastale (prima dell'aggiornamento)

- ✓ N° 5 - Planimetria catastale aggiornata ed elenco dei subalterni
- ✓ N° 6 - Visure Ipocatastali e note di trascrizione
- ✓ N° 7 - Pratica DOCFA e ricevuta di deposito
- ✓ N° 8 - Planimetria di rilievo.
- ✓ N° 9 - Copia dell'Atto di Compravendita del 28/03/2006 Rep. 207533 Racc. 48528 . Notaio Giuseppe Gamberale in Isernia.
- ✓ N° 10 - Trascrizione Accettazione tacita dell'eredità del 12/09/2013 R.G. 30256 R.P. 22900
- ✓ N° 11 - Trascrizione Accettazione tacita dell'eredità del 12/09/2013 R.G. 30255 R.P. 22899
- ✓ N° 12 - Planimetria catastale Sub. 6
- ✓ N° 13 - DIA Prot. Gen. 847 del 2009.
- ✓ N° 14 - Estratti cartografici del PUC
- ✓ N° 15 - Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi- Genio Civile di Caserta.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Spineto n. 6, piano T,1.**

Descrizione

Appartamento adibito a civile abitazione, con corte esterna, distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo al F. 21 Part. 5025 sub 10 e sub 11, collegati da una scala interna, (censita come sub 2), in comune con il sub 6; sito nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla Contrada Spineto, in zona agricola; a confine con il sub 6 **** Omissis ****, il sub 8 **** Omissis ****, la Part.lla 5255 **** Omissis ****, e la Part.lla 5022 **** Omissis ****; composto da 2,5 vani catastali al piano terra e da 2,5 vani al piano primo, aventi una consistenza rispettivamente di 78 mq e 74 mq, incluse le aree scoperte.

L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre unità abitative, censite come quattro unità catastali: sub 6, 7, 10 e 11; raggiungibile dalla via pubblica percorrendo una strada selciata, censita come sub 1 (bene non censibile comune ai sub 6, 7, 10 e 11). Ai sub 10 e 11, oggetto di procedimento, si accede tramite un ingresso al piano terra, in comune con il sub 6, passando dalla corte esterna, sulla quale è posto un ingresso pedonale e carrabile chiuso da un cancello in ferro, anch'esso in comune con il sub 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 5025, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 5025, Sub. 11, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo (CE) al Foglio 21 Part. 5025, nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di C.C. n.n. 25 e 26 del 28/06/2024 ricade:

- all'interno della Zona E1- Area Agricola semplice del P.R.G. vigente di cui alla Tav. QCT.5.a;
- all'interno della fascia di rispetto fluviale, corsi d'acqua pubblici 150 m ai sensi della Legge n. 431/1985 art. 1 lett. C, di cui alla Tav. Q.CA.7. "Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici";
- all'interno di Aree a preminente valore agronomico- produttivo, di cui alla Tav. C.1.1.1.- Assetto del territorio, tutela e trasformazioni.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignano Monte Lungo (CE) - Contrada Spineto n. 6, piano t,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 5025, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 5025, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	154,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in discrete condizioni ed abitabile per quanto attiene lo stato delle finiture, della muratura, e degli impianti; tuttavia al piano terra è ingombro di arredi, rifiuti e materiale di uso comune abbandonati, al punto da non permettere la completa fruizione dei locali; inoltre è presente una macchia nell'intonaco, dovuta probabilmente ad una infiltrazione di umidità, dal tetto, al momento del sopralluogo asciutta, sulla parete esterna a sud-est di una delle due camere da letto al primo piano. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		
Descrizione:	Appartamento adibito a civile abitazione con corte esterna, distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mignano Monte Lungo al F. 21 Part. 5025 sub 10 e sub 11, collegati da una scala interna, (censita come sub 2), in comune con il sub 6; sito nel Comune di Mignano Monte Lungo (CE) alla Contrada Spineto, in zona agricola; a confine con il sub 6 (**** Omissis ****), il sub 8 (**** Omissis ****), la Part.lla 5255 (**** Omissis ****), e la Part.lla 5022 (**** Omissis ****); composto da 2,5 vani catastali al piano terra e da 2,5 vani al piano primo, aventi una consistenza rispettivamente di 78 mq e 74 mq, incluse le aree scoperte. L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato isolato diviso in tre unità abitative, con relativa corte esterna esclusiva, censite come quattro unità catastali: sub 6, 7, 10 e 11. Ai sub 10 e 11, oggetto di procedimento, si accede tramite un ingresso al piano terra, in comune con il sub 6, passando dalla corte esterna, sulla quale è posto un ingresso pedonale e carrabile chiuso da un cancello in ferro, anch'esso in comune con il sub 6.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 06/04/2006
Reg. gen. 21426 - Reg. part. 8472
Quota: Proprietà per 1/1
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Percentuale interessi: 5,16 %
Rogante: Gamberale Giuseppe
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 207534
Note: **** Omissis **** sono debitori non datori di ipoteca. Durata del mutuo: 20 anni