

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE IV CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Espropriazione Immobiliare
R.G. 8730/2022



CONTRO



immobili siti in

Caserta
via delle Ville, condominio "delle Ville"

CATASTO FABBRICATI
Foglio 500 p.IIa 5038 sub. 15

GIUDICE: DOTT.SA ELMELINDA MERCURIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. GAETANO MUNNO



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE IV CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel procedimento promosso da

contro

rubricato al n.

8730/2022 R.G.E.

immobili siti in

Caserta, via Delle Ville, condominio "delle Ville"

in Catasto Fabbricati

Foglio 500 p.lla 5038 sub. 15

Giudice: dott.sa Elmelinda Mercurio

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Gaetano MUNNO

Ill.mo **signor Giudice** del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.sa Elmelinda Mercurio**;

Io scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento di Divisione Giudiziale promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), rubricato al n. **8730/2022 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 17.01.2023 codesto Giudice nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio onerando il Giuramento al deposito della Consulenza Tecnica;
- che in data 08.02.2023 lo scrivente inviava PEC alle parti, comunicando la data di primo accesso;
- che in data 01.02.2023 perveniva PEC allo scrivente da parte dell'avv. [REDACTED] ove si rappresentava che nessun CTP da parte della Curatela, sarebbe stato presente alle operazioni peritali di primo accesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

pagina 2 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Consulenza.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto in data 08.02.2023, al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata) rivolti essenzialmente all'espletamento dell'incarico.

In tale data era presente oltre lo scrivente e le parti, il loro C.T.P. ing. [REDACTED] (come nomina agli atti). Si è proceduto quindi ad ispezionare i luoghi con particolare riferimento alle "adduzioni" delle impiantistiche dell'impianto idrico, dell'impianto di metanodotto nonché dell'impianto elettrico, riscontrando la presenza di un'unica "tubazione" e/o adduzione per ciascuno di essi.

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V., ufficio Anagrafe di Caserta) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal Giudice.

Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Caserta, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

"QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.la; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,
- descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;
- eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- indicare – anche mediante opportune sovrapposizione grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono ubicati nel Comune di **Caserta, alla via delle Ville**, facenti parte di un complesso immobiliare di più unità immobiliari denominato "Condominio delle Ville".

pagina 3 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Essi sono rappresentati da un **appartamento posto al quarto**, riportato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Caserta**, al **Foglio 500 p.Ila 5038 sub. 15**.

Al proposito si precisa che i beni oggetto di divisione sono stati **correttamente indicati nella nota di trascrizione di cui alla domanda di Divisione Giudiziale**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 01.12.2022 ai nn. 45296/35788 in danno ed in favore di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), con indicazione corretta dei dati catastali (Catasto Fabbricati del **Comune di Caserta al Foglio 500 p.Ila 5038 sub. 15**) identificanti i cespiti.

I beni di cui alla presente procedura sono ubicati in Caserta, alla via delle Ville facenti parte di un parco residenziale denominato "Condominio delle Ville". L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo cementizio armato e fu edificato agli inizi degli anni novanta, secondo le normative sismiche vigenti all'epoca della realizzazione. La zona è piuttosto centrale e comunque ben asservita dagli ordinari servizi urbani. L'accesso al complesso avviene dalla via delle Ville n. 36 e dalla via Patturelli (quest'ultimo solo pedonale) dal civico 101, percorrendo lo spazio condominiale sino al raggiungimento del fabbricato. Al proposito, va precisato che l'intero condominio beneficia di una servitù su aree demaniali fino al 2016, divenute poi Comunali dal 2017, come precisato anche dall'amm.re di Condominio in sede di esecuzione immobiliare.



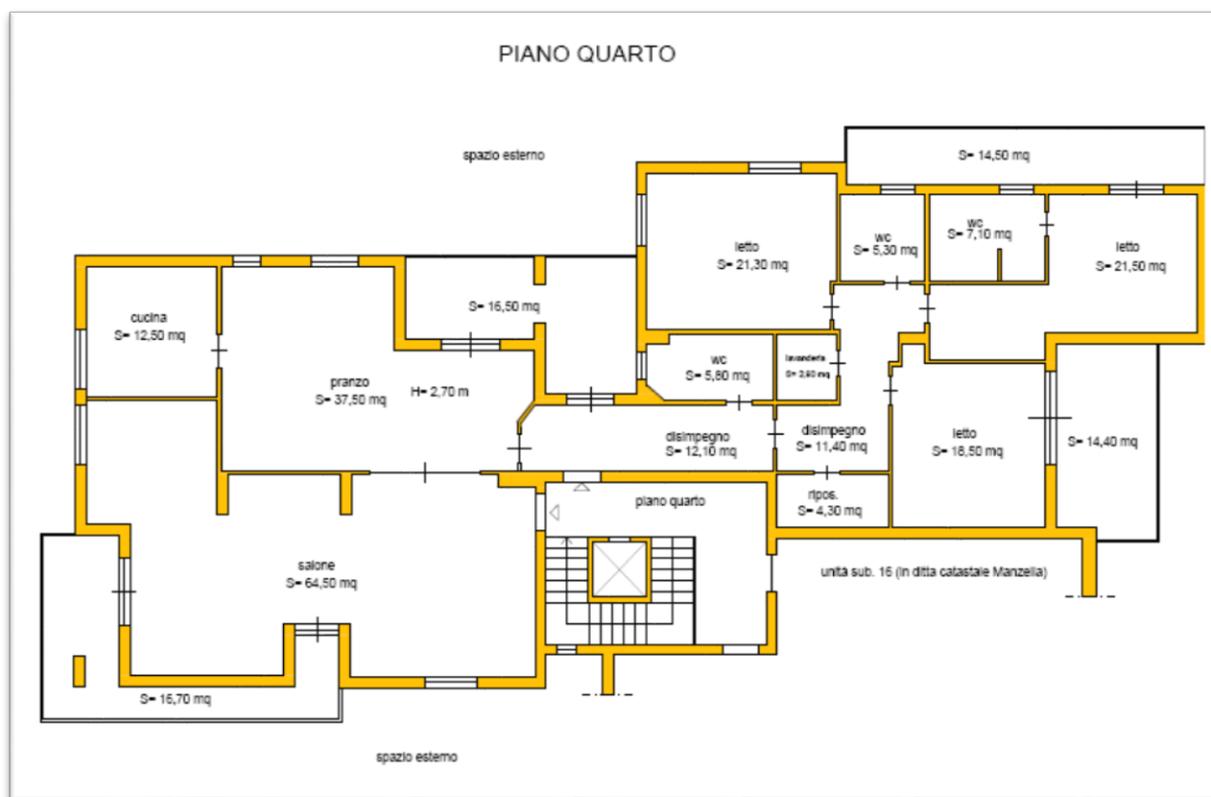






L'unità abitativa oggetto di procedura è allocata al piano quarto del fabbricato, raggiungibile attraverso il vano scala condominiale asservito anche da un impianto ascensore. Essa ha accesso dalle aperture di fronte ed a sinistra di chi sale il vano scala, mediante due portoncini ubicati sul pianerottolo di ingresso. Entrando dal portoncino a sinistra, si accede in un ampio salone di circa 64 mq, dal quale attraverso un'ampia apertura è possibile raggiungere l'adiacente pranzo con l'annessa cucina. Attraverso un disimpegno poi, si raggiunge la "zona notte" allocata a nord del fabbricato e costituita essenzialmente da tre camere da letto (di cui una con wc interno), due wc, ripostiglio e locale lavanderia. Nel suo insieme l'unità è estesa per circa 225 mq di superficie calpestabile oltre un terrazzo coperto ad ovest di circa 16 mq e due balconi per ulteriori 30 mq.

Lo stato dei luoghi è rimasto immutato da quanto rilevato in sede di esecuzione immobiliare, come si è verificato in sede di accesso anche dal confronto con la nuova documentazione fotografica e di rilievo



Pianta di rilievo dell'unità abitativa



R.G.

8730/2022



SALONE



PRANZO

pagina 9 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

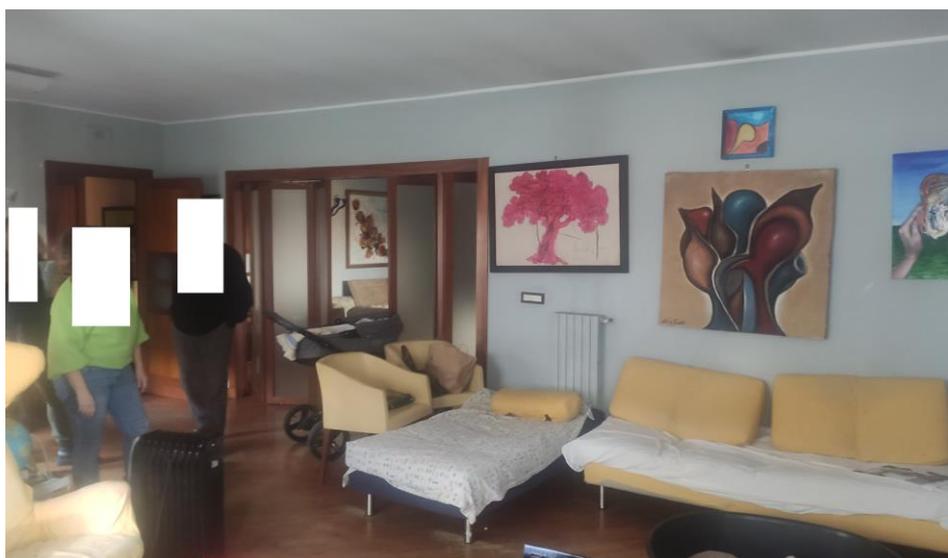


R.G.

8730/2022



CUCINA



PRANZO

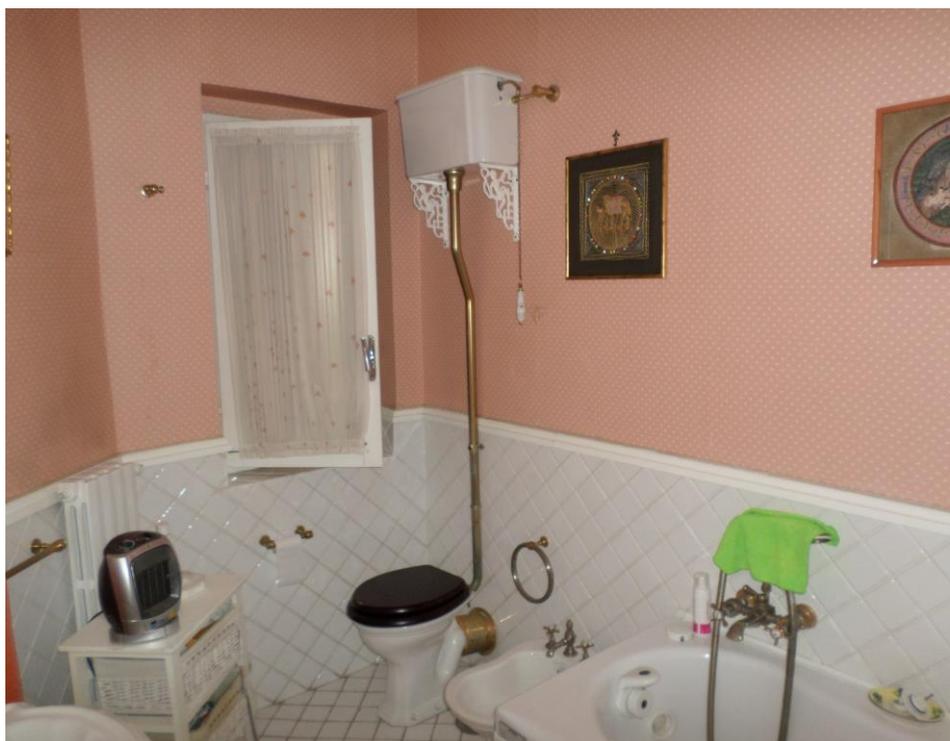


R.G.

8730/2022



DISIMPEGNO



WC PADRONALE

pagina 11 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

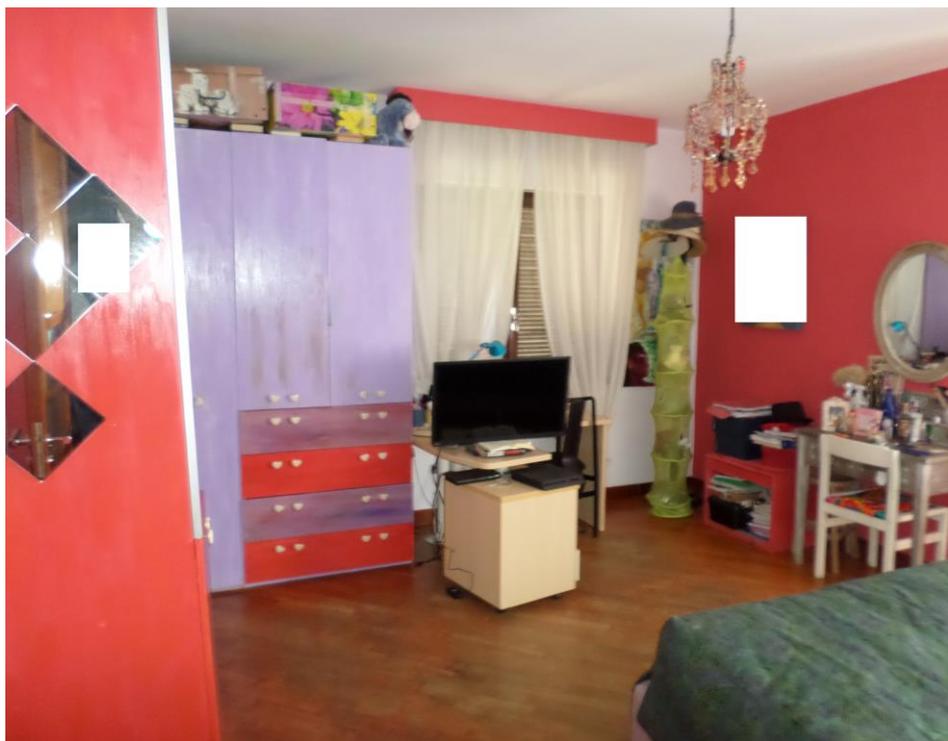
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

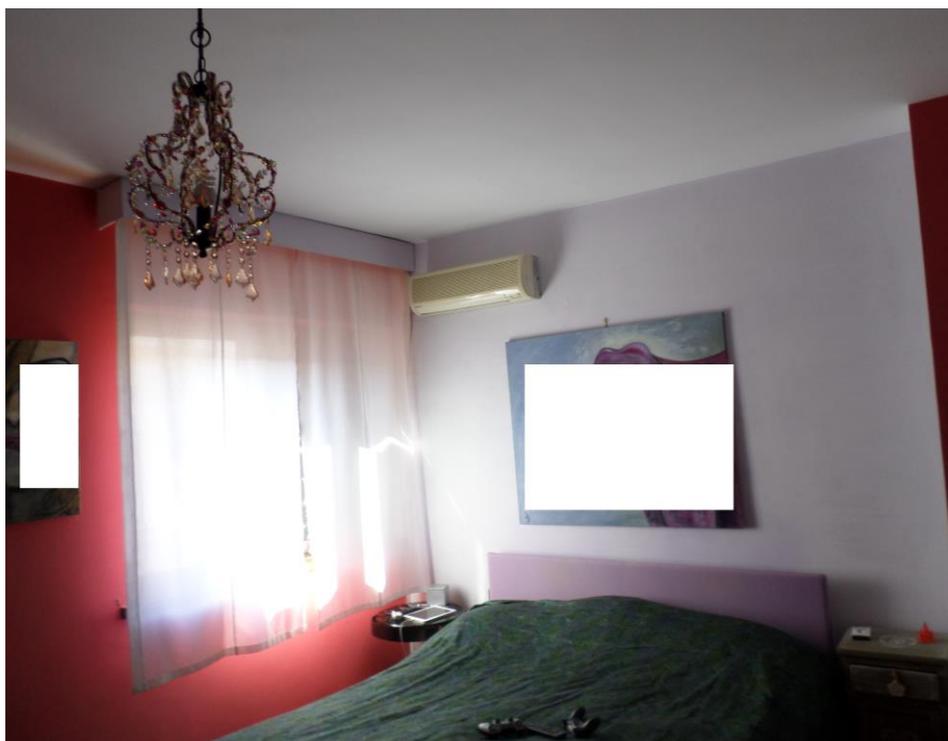


R.G.

8730/2022



CAMERA DA
LETTO



CAMERA DA
LETTO

pagina 12 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

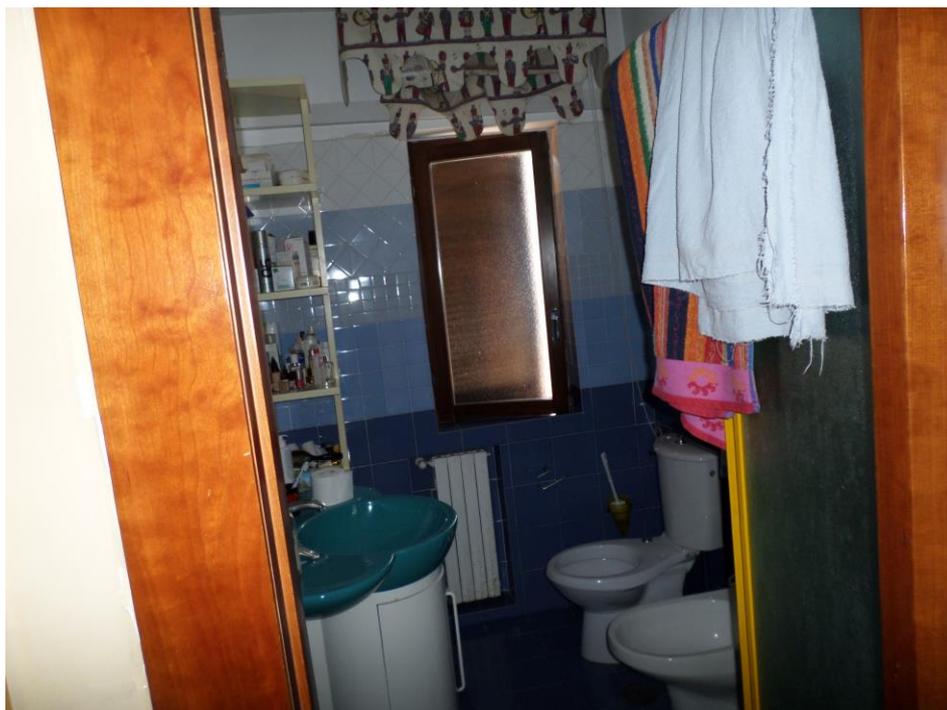
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.

8730/2022



WC DI SERVIZIO



WC ANNESSO ALLA
CAMERA DA
LETTO

pagina 13 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

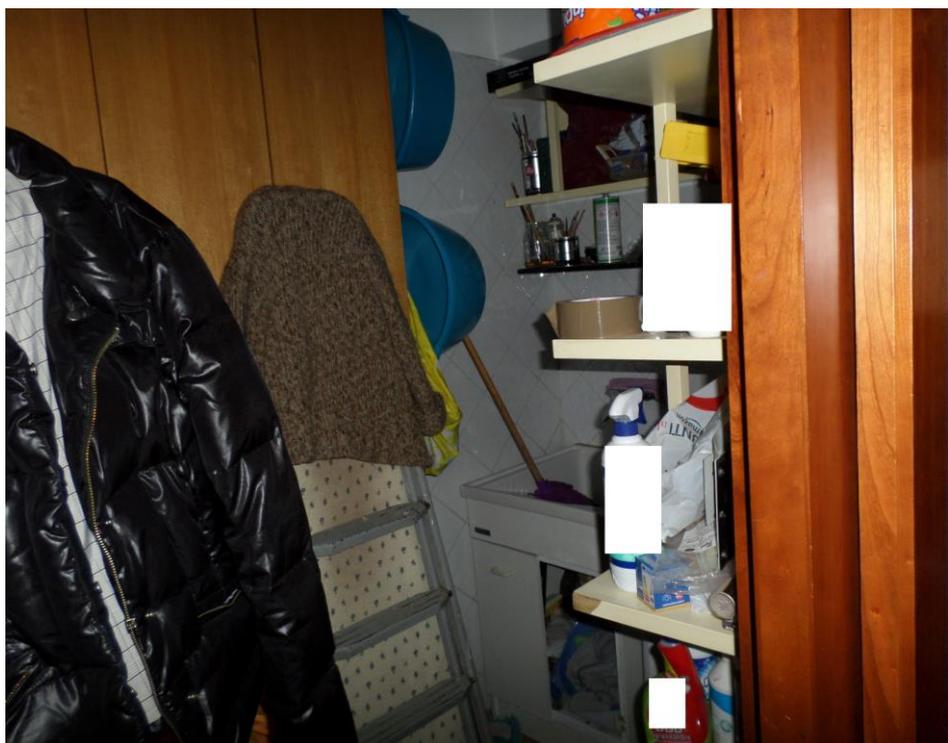


R.G.

8730/2022



CAMERA DA
LETTO
MATRIMONIALE



LAVANDERIA

pagina 14 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.

8730/2022



TERRAZZINO
COPERTO



ADDUZIONE GAS E
ADDUZIONE
IDRICA

pagina 15 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Come si evince dalla documentazione fotografica, i cespiti sono in buono stato di conservazione e non si evidenziano lavori urgenti da eseguire.

Le pareti dell'unità abitativa sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dell'angolo cottura e dei wc ove è presente un rivestimento in mattonelle di ceramica. Talune sono anche rivestite con tappezzerie di pregio. L'intero livello (eccetto i servizi igienici e la cucina) è pavimentato con parquet di colore chiaro, in buono stato d'uso.

I serramenti esterni sono a doppio infisso in legno con vetro camera doppio e "romane" anch'esse in legno, mentre le porte interne sono in legno colore noce con lastre traslucide. Gli impianti presenti (elettrico, idrico e riscaldamento con radiatori) sono sottotraccia e con ogni probabilità conformi alle vigenti normative all'epoca della realizzazione. Va precisato che nel complesso immobiliare stabile esiste un unico contatore idrico comunale, ed ogni condomino deve comunicare lettura per poter consentire poi la ripartizione delle spese.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione
Salone	64,50	1,00	64,50	buono
disimpegno	23,50	1,00	23,50	buono
pranzo	37,50	1,00	37,50	buono
cucina	12,50	1,00	12,50	buono
Wc 01	5,30	1,00	5,30	buono
Wc 02	7,10	1,00	7,10	buono
Wc 03	5,80	1,00	5,80	buono
letto	18,50	1,00	18,50	buono
letto	21,50	1,00	21,50	buono
letto	21,30	1,00	21,30	buono
Rip.	4,30	1,00	4,30	buono
lavanderia	2,90	1,00	2,90	buono
Balconi	45,60	25% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	8,31	buono
Terrazzo coperto	16,50	0,35	5,78	buono
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			238,79	
Percentuale incidenza murature (DPR 138/98) -			23,90	



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	262,69
--------------------------------------	---------------

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

I beni oggetti di divisione sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Caserta** e riportati con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Foglio	Particella	Subaltern o	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
Caserta	500	5038	15	A/2	5	7 vani	1.428,00
indirizzo	VIA DELLE VILLE SNC piano: 4 interno: 14 scala: U;						
intestati	[redacted] nato a NAPOLI il [redacted] [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nata a CASERTA il [redacted] [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni						

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti, e sono conformi a quanto riscontrato in sede di accesso eccetto lievi differenze di rappresentazione ma comunque non suscettibili di variazione a mente della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

L'unità immobiliare è stata costituita in data 20.06.1997 e non ha subito variazioni di consistenze e/o categoria dalla loro costituzione.

Inoltre la p.lla 5038 del catasto fabbricati deriva dalla ex p.lla 5010 del catasto terreni per frazionamento del 28.09.1994 n. 1499. La stessa è stata poi oggetto di tipo mappale del 29.04.1996 in atti dal 02.05.1996 n. 5714.

Le intestazioni attuali sono corrette e riportano il reale diritto vantato.

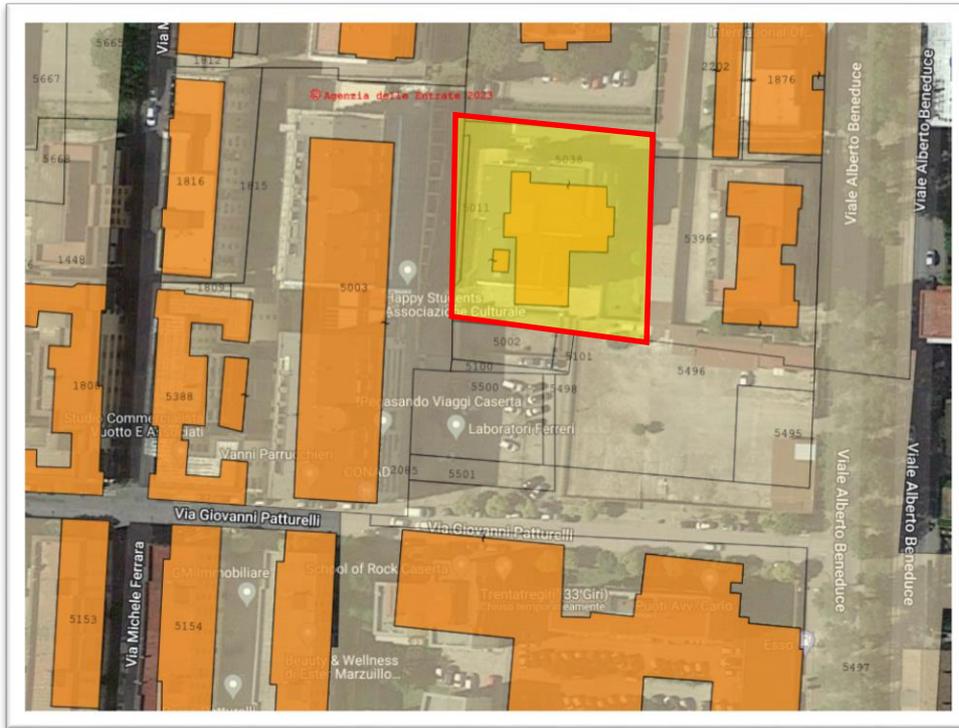
L'immobile (limitatamente i cespiti) è correttamente inserito in mappa wegis.

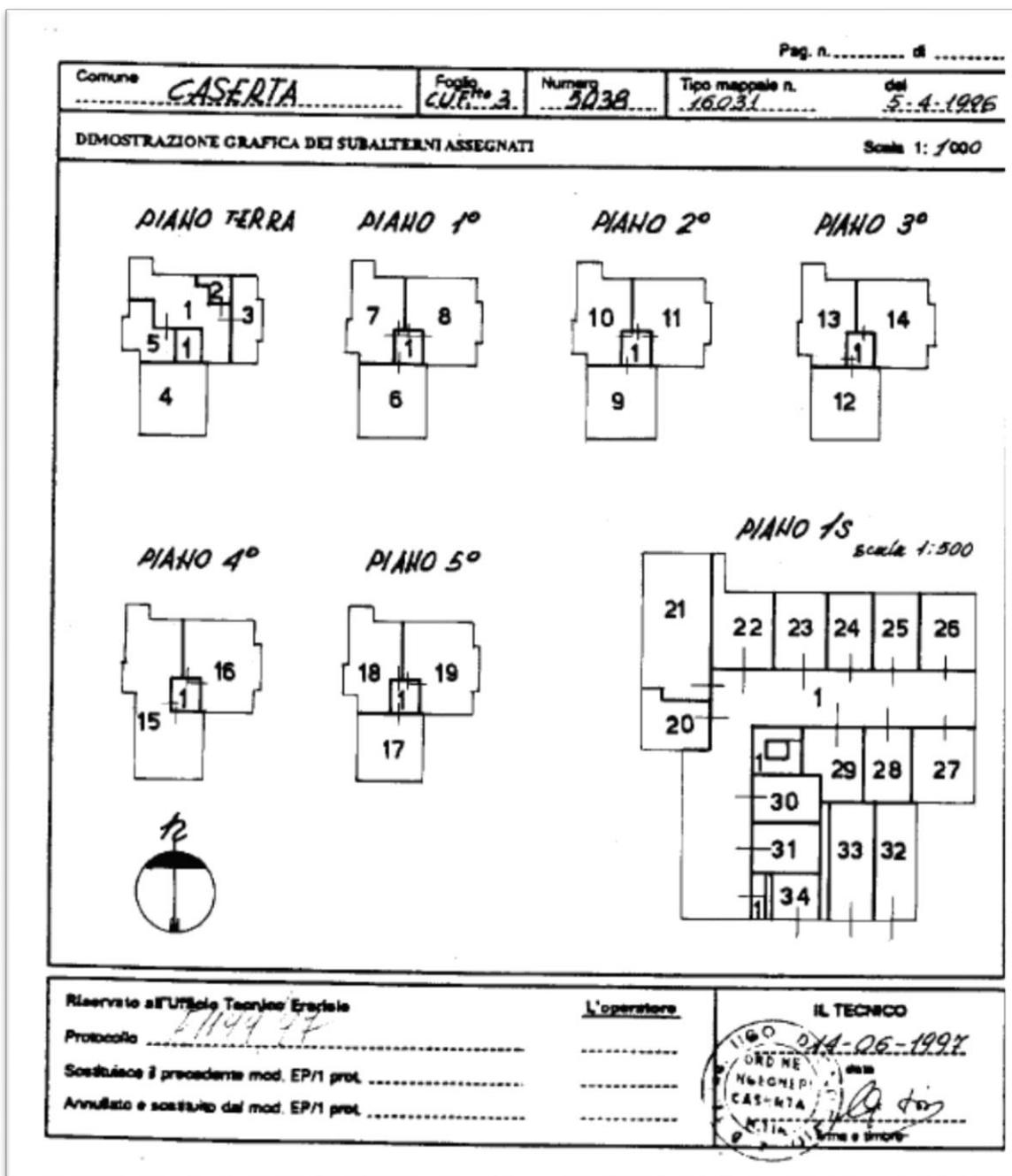


Inoltre dall'elenco subalterni della p.lla 5038 risultano costituiti i beni comuni non censibili ed identificati con il subalterno autonomo 1, meglio indicato sull'elaborato planimetrico catastale allegato alla denuncia di accatastamento.

 <p>Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>		Data: 20/03/2023 Ora: 11.27.22 Segne Visura n.: T131332 Pag: 1											
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2023													
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di CASERTA (Codice:B963) Provincia di CASERTA Foglio: 500 Particella: 5038 Sub.: 15											
INTESTATI													
1 [REDACTED] NAPOLI (NA) il 25/02/1955		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni											
2 [REDACTED] CASERTA (CE) il 17/09/1960		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni											
Unità immobiliare dal 26/10/2017													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		500	5038	15	1		A/2	5	7 vani	Totale: 272 m ² Totale: edifici aree scoperte***: 261 m ²	Euro 1.428,00	VARIAZIONE del 26/10/2017 Pratica n. CE0159365 in atti dal 26/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 46025.1/2017)	
Indirizzo		VIA DELLE VILLE n. SNC Scala U Interno 14 Piano 4											
Notifica		Partita Mod.58 -											
Annotazioni		di studio: correzione in dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.01199/1997 -classamento e rendita validati											
Riserve		1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti											
Mappali Terreni Correlati Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 500 - Particella 5038													







Stralcio visure, confronto planimetria catastale con stato dei luoghi sovrapposizione estratto di mappa catastale con stato dei luoghi, stralcio E.P. Catastale

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun dividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei dividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);
- acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei dividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);
- controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) e già depositate nella procedura esecutiva è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Caserta, al Foglio 500 p.la 5038 sub. 15, 22, 28 e 44 sono pervenuti **in diritti di proprietà paria ad ½ al sig. [REDACTED]** e per i restanti **diritti di proprietà di ½ alla sig.ra [REDACTED]** (tra loro coniugi in regime di **comunione ordinaria**) in forza di:

Trascrizione nn. 42282/31636 del 20.12.2003 (v.di copia titolo allegato)

Atto di assegnazione di immobile da parte di società cooperativa a rogito del Notaio Paolo Provitera di Carinola (CE) in data **27 novembre 2003**, repertorio n. 36.155/12601 con il quale la [REDACTED] ha assegnato tra l'altro ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) che hanno dichiarato di accettare ed acquistare, in comune e parti uguali fra loro, e se ne rendono assegnatari, essendo regolarmente iscritti nel libro soci, a completo saldo e tacitazione dei diritti a qualsiasi titolo ad essi spettanti, le seguenti unità immobiliari site in Caserta, con acceso dalla via delle Ville n.36 e dalla via Patturelli n.153, e precisamente:

- **appartamento** al quarto piano, distinto con subalterno catastale 15, derivante dalla fusione degli interni 10 e 11 composto da sette (7) vani catastali, confinante con appartamento individuato con il subalterno catastale 16, con pianerottolo e gabbia scala, con zona condominiale e con rampa di discesa al piano

pagina 22 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



seminterrato. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta, come segue: **Foglio 500, particella 5038 sub 15**, piano 4°, Z.C .1, Categoria A/2 , Classe 5, vani 7, Rendita Catastale euro 1.428;

- **box-auto** al piano seminterrato distinto con il subalterno catastale 22, confinante con box-auto distinto con il subalterno catastale 23, con box-auto distinto con il subalterno catastale 21 , con corsia di manovra e con terrapieno verso zona condominiale. Riportato del di nel Catasto Fabbricati Comune Caserta, correttamente in ditta, come segue: **Foglio 500, particella 5038 sub 22** , piano S1, Z . C.1 " , Categoria C/6 , Classe 4 , mq. 37, Rendita Catastale euro 152,87 ;

box- auto al piano seminterrato distinto con i l subalterno catastale 28 , confinante c o n b o x-auto disti n t o c o n il subalterno catastale 27, con box -auto distinto con il subalterno catastale 29 , con box - auto distinto c on il subalterno catastale 32 e con corsia di manovra; Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta , come segue :**Foglio 500 , particella 5038 sub 28** , piano S1 , Z.C.1, Categoria C/6 , Classe 4 , mq . 23 , Rendita Catastale euro 95,03;

- **locale deposito** al sesto piano o piano sottotetto individuato con i l subalterno catastale 44 , confinante con locale deposito individuato con il subalterno catastale 45, con gabbia scala e con corridoio di accesso . Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune d i Caserta , correttamente in ditta, come segue: Foglio 500 , particella 5038 sub 44, piano 6, Z . C. 2, C/2 , Classe 1, mq . 77 , Rendita Catastale euro 151,12 .



<p>rappresentata dal signor Raucci Giuseppe quale Consigliere del Consiglio di Amministrazione, assegna definitivamente ai soci che dichiarano di accettare ed acquistare, in comune e parti uguali fra loro, e se ne rendono assegnatari, essendo regolarmente iscritti nel libro soci, a completo saldo e tacitazione dei diritti a qualsiasi titolo ad essi spettanti, le seguenti unità immobiliari site in Caserta, con accesso dalla via delle Ville n.36 e dalla via Patturelli n.153, e precisamente:-----</p> <p>- appartamento al quarto piano, distinto con subalterno catastale 15, derivante dalla fusione degli interni 10 e 11, composto da sette (7) vani catastali, confinante con appartamento individuato con il subalterno catastale 16, con pianerottolo e gabbia scala, con zona condominiale e con rampa di discesa al piano seminterrato.-----</p> <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta, come segue:-----</p> <p>Foglio 500, particella 5038 sub 15, piano 4°, Z.C.1°, Categoria A/2, Classe 5°, vani 7, Rendita Catastale euro 1.428;-----</p> <p>- box-auto al piano seminterrato distinto con il subalterno catastale 22, confinante con box-auto distinto con il subalterno catastale 23, con box-auto distinto con il</p>	<p>subalterno catastale 21, con corsia di manovra e con terrapieno verso zona condominiale.-----</p> <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta, come segue:-----</p> <p>Foglio 500, particella 5038 sub 22, piano S1, Z.C.1°, Categoria C/6, Classe 4°, mq.37, Rendita Catastale euro 152,87;-----</p> <p>- box-auto al piano seminterrato distinto con il subalterno catastale 28, confinante con box-auto distinto con il subalterno catastale 27, con box-auto distinto con il subalterno catastale 29, con box-auto distinto con il subalterno catastale 32 e con corsia di manovra,-----</p> <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta, come segue:-----</p> <p>Foglio 500, particella 5038 sub 28, piano S1, Z.C.1°, Categoria C/6, Classe 4°, mq.23, Rendita Catastale euro 95,03;-----</p> <p>- Locale deposito al sesto piano o piano sottotetto individuate con il subalterno catastale 44, confinante con locale deposito individuato con il subalterno catastale 45, con gabbia scala e con corridoio di accesso.-----</p> <p>Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta, correttamente in ditta, come segue:-----</p> <p>Foglio 500, particella 5038 sub 44, piano 6°, Z.C.2°, Categoria C/2, Classe 1°, mq.77, Rendita Catastale euro 151,12.-----</p>
---	--

Stralcio atto di assegnazione ed acquisto del 27.11.2003

Alla data del 27.11.2003 il sig. [REDACTED] era coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] per aver contratto matrimonio in Napoli-Vomero in data 22.09.1988, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal Comune di Napoli in data 09.01.2019 e che si allega.

Nelle annotazioni è infatti riportato che con atto in data 15.11.2000 a rogito del notaio Paolo Provitera del distretto notarile di S. Maria Capua Vetere gli sposi [REDACTED] nato il 25.02.1955 a Napoli e [REDACTED] nata il 17.09.1960 a Caserta hanno scelto il regime della separazione dei beni.



COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITÀ 5ª
Via G. Gigante, 242

Ufficio dello Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Sulle risultanze dei registri di Stati Civile del Comune di
NAPOLI

dell' anno 1988 Atto N. 179 p. II s. A sez. O
certifica che:

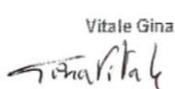
[REDACTED]
nato il 25-02-1955 a NAPOLI (NA)
Atto N.593 p.I s .A sez. Anno

E
[REDACTED]
nata il 17-09-1980 a CASERTA (CE)
Atto N.680 p.I s .A sez. Anno 1980

HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO
il ventidue settembre millenovecentottantotto
a NAPOLI (NA)

ANNOTAZIONI
.....
[REDACTED] data 15-11-2000 a rogito del notaio Paolo Siretore del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere gli sposi [REDACTED]
[REDACTED] nato il 25-02-1955 a Napoli (NA) e [REDACTED] nata il 17-09-1980 a Caserta (CE) hanno scelto il regime della
separazione dei beni
.....

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi
della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici
servizi (art. 40 comma 2 DPR 445/2000, come modificato
dall'art. 15 della legge 183/2011).
NAPOLI, 09-01-2019
{IP terminale: 10.11.1.25 }

L'UFFICIALE di STATO CIVILE
Vitale Gina



Stralcio estratto di matrimonio con annotazioni

La [REDACTED] aveva edificato i cespiti su terreno pervenuto
per:

pagina 25 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Trascrizione nn. 22307/19849 del 10.11.1979 (vedi titolo allegato)

Atto di compravendita vendita del 19.10.1979 a rogito del notaio Gaetano D'Alessio di S. Maria C. V. con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a Caserta il 27.12.1922 vende alla [REDACTED] con sede in Caserta, la piena proprietà del terreno in Caserta di 1961 mq, riportato in catasto al foglio SU tra la maggior consistenza della p.lla 1635.

La signora [REDACTED], in virtù del presente atto, liberamente e spontaneamente, con ogni garanzia di diritto e di fatto, nei migliori modi di legge e senza riserva o limitazione alcuna vende, cede, aliena e trasferisce, in beneficio della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Caserta, per la quale accetta e, in buona fede, acquista, il suo legale rappresentante qui costituito rag. [REDACTED], la zona di terreno, sita in Caserta, internamente alla



via Delle Ville e dalla quale, come sarà detto in seguito, vi si accede, dalla estensione di metri quadrati millenovecentosessantuno (mq. 1961), confinante a nord con accesso di proprietà di essa alienante, largo metri due, con area annessa al fabbricato "B" realizzato dalla società in nome collettivo [redacted] e passo carraio che da via Delle Ville immette al complesso della società [redacted] a sud con beni demaniali e con residua area invenduta di essa alienante, ad ovest con beni [redacted] e ad est con beni alieni.

Resta invenduta, perchè espressamente riservatasi dalla venditrice, la zonetta di terreno a sud dell'area oggetto del presente negozio della estensione di metri quadrati duecentoventotto (mq. 228), indicata nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "B", con la lettera "B", con sulla stessa il diritto temporaneo di passaggio, alla società acquirente, nel lato sud-ovest, su di una striscia di terreno larga metri 1,50 e lunga, in senso nord-sud, metri

Stralcio atto di compravendita del 19.10.1979

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C. V., ed alla data del 20.03.2023, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

- limitazioni obblighi e divieti di natura condominiale e come regolamento di condominio trascritto il 20.12.2003 ai nn. 42272/31626

pagina 27 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	Iscrizione nn. 38462/3038 del 19.10.2012- ipoteca Giudiziale di € 2.330.000,00 a garanzia del capitale di € 1.911.388,93 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli	[REDACTED]	Unicredit Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà
2	Iscrizione nn. 40718/3247 del 09.11.2012- ipoteca Giudiziale di € 2.000.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli	[REDACTED]	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà
3	Iscrizione nn. 7031/536 del 28.02.2013- ipoteca Giudiziale di € 1.020.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata	[REDACTED]	Banca di credito Popolare scpa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/2 della piena proprietà
4	Trascrizione nn. 37705/26558 del 04.11.2013- ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Napoli – risulta annotata Sentenza di Condanna esecutiva al n.. 26203/2937 del 03.08.2017 – <u>alla base della procedura esecutiva RGE 371/17</u>	[REDACTED]	Fallimento Viloratour srl in liquidazione	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/2 della piena proprietà
5	Iscrizione nn. 26120/1509 del 19.06.2014- ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE della ipoteca volontaria con	[REDACTED]	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà



	contratto di mutuo del 22.06.1994 rep 130186 -risulta annotazione di restrizione beni nn. 3975 del 20.10.2016				
6	Iscrizione nn. 26121/1510 del 19.06.2014- ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE della ipoteca volontaria con contratto di mutuo del 22.06.1994 rep 130186 -risulta annotazione di restrizione beni nn. 33904/3977 del 20.10.2016	[REDACTED]	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà
7	Iscrizione nn. 7334/797 del 07.03.2016- ipoteca Giudiziale di € 80.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona	[REDACTED]	Banco di Ancona Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà
8	Trascrizione nn. 23554/18573 del 06.07.2018 – Verbale di Pignoramento immobili <u>alla base della procedura esecutiva RGE 233/18</u>	[REDACTED]	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà
9	Trascrizione nn. 45296/35788 del 01.12.2022 – domanda Giudiziale – divisione Giudiziale <u>alla base del Giudizio di Divisione RG 8730/2022</u>	[REDACTED]	[REDACTED]	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero

pagina 29 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

Come meglio descritto ai paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di divisione è rappresentato **da un unico appartamento** allocato al piano quarto di un fabbricato, adibito principalmente a civile abitazione.

Lo stesso è stato realizzato, **sin dall'origine**, occupando la superficie di "due appartamenti tipo" dei restanti livelli del fabbricato. Vale a dire che, il fabbricato è composto ai piani primo, secondo, terzo e quinto, da tre unità immobiliari tipo. Il quarto livello invece, è costituito solo da due unità immobiliari (appartamenti) di cui il sub. 15 (oggetto della presente relazione) occupa planimetricamente "l'impronta" di due appartamenti riferiti al piano tipo, ossia tutto il lato ovest del fabbricato.

Detta diversa composizione dell'unità immobiliare, ha portato alla realizzazione **sin dalla originaria edificazione** di una **diversa unità immobiliare**, distribuita planimetricamente da una zona giorno ed una zona notte. In poche parole, confrontando la stessa con una delle sovrastanti o sottostanti unità immobiliari, la zona giorno corrisponde in linea generale all'ingombro dell'intera unità a sud del fabbricato, mentre la zona notte corrisponde pressoché all'unità a nord del fabbricato.

Ciò ha comportato ovviamente, oltre una diversa disposizione interna dei divisori, anche un "accentramento" di servizi e camere nella zona nord a discapito della zona sud, occupata essenzialmente da un ampio salone ed un'ampia cucina-pranzo, oltre ad una **mirata impiantistica idonea** ad asservire l'intera unità abitativa.

Una eventuale divisione della unità immobiliare in due unità abitative, seppur "valutabile" in termini di superfici, **porterebbe inevitabilmente alla esecuzione di opere edili invasive**, onde ripristinare "equilibrata" suddivisione degli ambienti delle due unità immobiliari. Circostanze e motivazioni che, sebbene eseguibili in ambito privatistico, portano **inevitabilmente alla esclusione di una comoda divisione in questa sede** (a mente delle indicazioni poste dal Giudice) dell'attuale unità abitativa per varie motivazioni di seguito descritte.

Infatti, volendo dividere l'attuale unità immobiliare in due unità abitative, andrebbero **effettuati degli importanti, invasivi ed onerosi interventi edili ed impiantistici**, che ne graverebbero sicuramente **sull'aspetto economico** delle unità immobiliari, in quanto si otterrebbe un deprezzamento dei valori di mercato proprio in considerazione dei costi da sostenere, i quali sicuramente non eguaglierebbero un eventuale incremento dovuto alla realizzazione di due unità immobiliari di ridotta estensione.

Invero:

pagina 30 di 52

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



- 1) dal **punto di vista architettonico e funzionale**, andrebbero completamente riviste le divisioni interne (ed eventualmente anche modificandone le allocazioni degli attuali ingressi dal vano scala), mediante opere di demolizione e ricostruzione dei divisori interni;
- 2) dal **punto di vista impiantistico**, andrebbero sezionati tutti gli impianti esistenti (idrico, elettrico, citofonico, di riscaldamento, ecc) che porterebbero sicuramente ad una valutazione di rifacimento *ex novo*, soprattutto per gli impianti idrici e di riscaldamento nonché di scarico delle acque reflue, oltre la realizzazione di ulteriori servizi igienici. Inoltre andrebbero realizzate tutte le nuove "montanti" (gas, dell'impianto elettrico, citofonico, ecc) onde suddividere quelli esistenti. Solo l'impianto di adduzione idrica sarebbe facilmente eseguibile in quanto l'intero palazzo è asservito da un'unica montante verticale, con diramazioni "a cascata" per ogni singolo livello.
- 3) **sotto l'aspetto urbanistico** è altresì da evidenziare che allo stato vi sono delle difformità con incrementi volumetrici (come già evidenziato nella depositata relazione di stima), e pertanto l'eventuale intervento di divisione, sarebbe comunque subordinato al **ripristino della regolarità urbanistica**, mediante ricostituzione *ex ante* delle volumetrie in esubero ricavate.
All'uopo si evidenzia che attualmente, uno dei due ingressi e precisamente quello allocato di fronte alla rampa scale, in sede ripristino della regolarità urbanistica (stato autorizzativo *quo ante*), condurrebbe ad un terrazzo coperto ed andrebbe pertanto inevitabilmente allocato altrove onde consentirne l'ingresso all'unità abitativa.
- 4) dal **punto di vista logistico**, l'attualizzazione di tale intervento porterebbe inoltre ad **un completo sgombero dell'unità abitativa per tutto il tempo necessario alla realizzazione degli interventi**, che renderebbero di fatto l'unità temporaneamente inagibile, **circostanza non di minore rilevanza**.

Si riferisce inoltre che la soluzione agli atti prospettata dal C.T.P. nominata dai sigg. [REDACTED], attentamente analizzata dallo scrivente, **non appare condivisibile**. La stessa infatti, seppur limitativa negli interventi edili ed impiantistici previsti dal tecnico, presenta numerose lacune soprattutto dal punto di vista funzionale, in quanto porterebbe alla realizzazione di **due unità immobiliari nettamente diverse per caratteristiche, servizi, superfici e distribuzioni interne**. Inoltre, non è stato affrontato (dal punto di vista economico) l'aspetto impiantistico che oltre a rappresentare un **onere importante economico**, potrebbe evidenziare delle difficoltà di realizzazione, circostanze peraltro già approfondite *de visu* anche in sede di accesso e che porterebbero nel privare di alcuni impianti tecnologici una delle due unità abitative (in



particolar modo dell'impianto di riscaldamento e di adduzione del gas) e che quindi condurrebbero ad un ulteriore deprezzamento di una delle due unità.

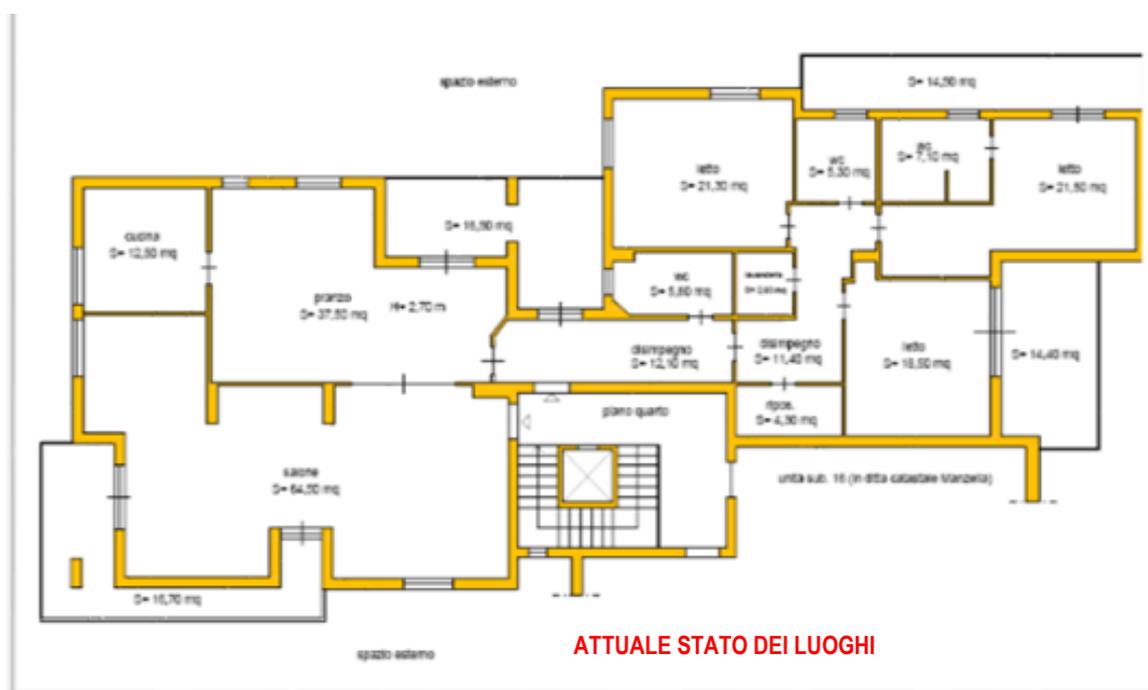
Infatti, dal progetto proposto dal C.T.P., è facilmente rilevabile che la "unità B" oltre ad essere nettamente inferiore in termini di superfici, è assimilabile ad un "trilocale" (con un unico servizio igienico), a differenza "dell'unità A", la cui disposizione oltre a sembrare piuttosto articolata, presenta ambienti di forme irregolari e con spazi "poco fruibili".

Pur non volendo procedere alla realizzazione di un *progetto ex novo*, per meglio far comprendere le limitazioni funzionali, può essere effettuato un semplice confronto tra le unità abitative prospettate dal C.T.P., con le "unità tipo" presenti ai restanti livelli del fabbricato, ove appare inequivocabile che le stesse sono state realizzate in modo ponderato, uniforme, funzionalmente e caratteristicamente omogenee ed alle quali può riferirsi per una idonea e valida ipotesi divisione.

Tanto proprio per evidenziare come, al di là di ogni soggettiva valutazione sulla progettazione degli spazi interni, possa comunque riferirsi ad un "modello divisionale" già adottato sullo stesso edificio o quanto meno giungere alla stessa aspettativa funzionale e tecnologica.

Ovviamente la suddivisione sopra detta, **porta inevitabilmente l'esclusione della realizzazione degli interventi per le ragioni ampiamente evidenziate.**

Il tutto come facilmente evincibile dai grafici di confronto sotto riportati.



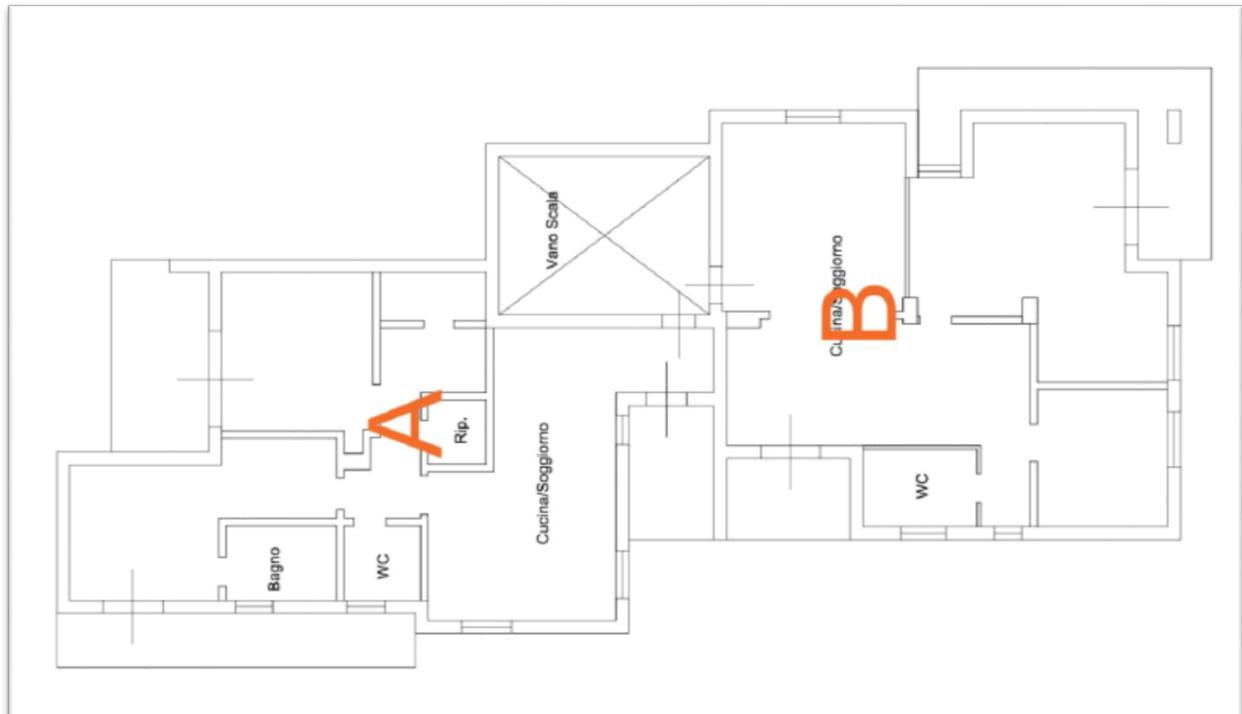
pagina 32 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

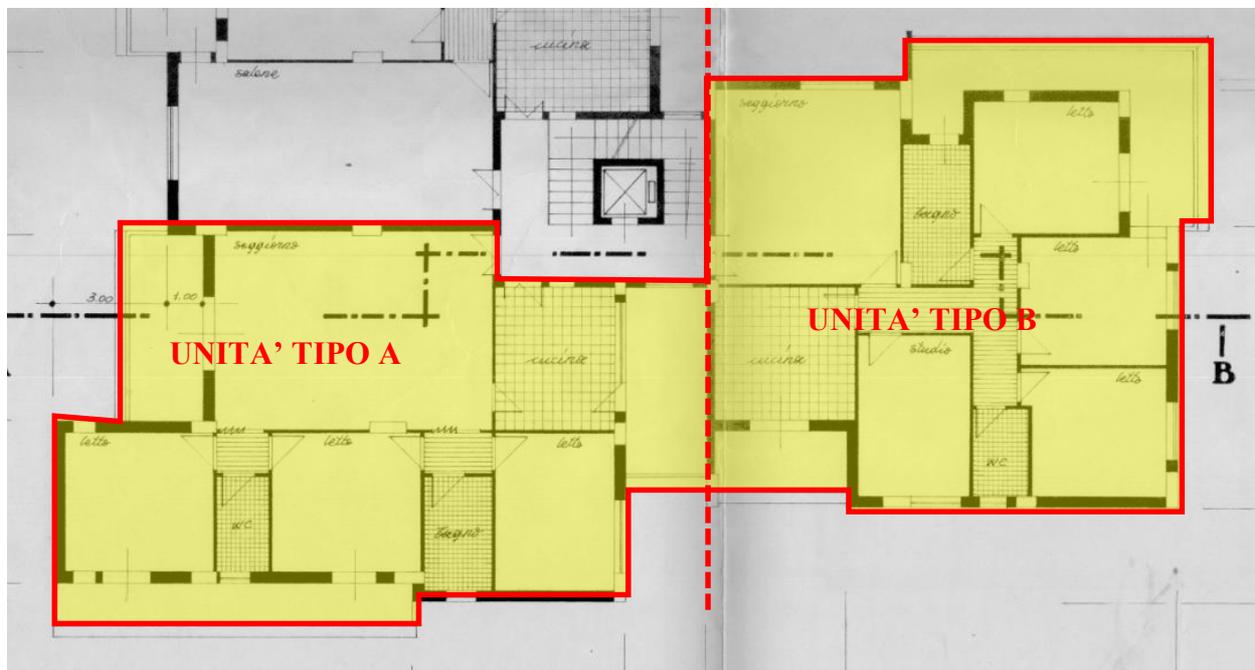
CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



IPOTESI DI DIVISIONE PROPOSTA DAL C.T.P. CHE PORTA A DUE UNITÀ NETTAMENTE DISOMOGENEE (NON CONDIVISIBILE)



DIVISIONE "TIPO" GIÀ REALIZZATA SUI RESTANTI LIVELLI, EQUILIBRATA E FUNZIONALMENTE CONDIVISIBILE,
INATTUABILE IN QUESTA SEDE PER RAGIONI ECONOMICHE, TECNICHE E FUNZIONALI

pagina 33 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei dividendi, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.).
In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.
Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.:
preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti);
preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

Come detto, a parere di questo scrivente C.T.U. l'immobile **non appare comodamente divisibile in questa sede** per le ampie motivazioni indicate.

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.
In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:
 - a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
 - b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
 - c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
 - d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene,

pagina 34 di 52

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

- precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

In proposito, si segnala all'attenzione del C.T.U. che – stante la necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione – la relazione sintetico-descrittiva con le informazioni sopra indicate dovrà essere allegata anche in copia autonoma e separata dalla relazione di C.T.U.

Nel caso di plurimi lotti, il C.T.U. predisporrà una relazione sintetico-descrittiva separata per ciascun lotto”.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Caserta, alla **via Delle Ville**, facente parte del condominio “delle Ville”. È allocato al **piano quarto** ed è composto da cucina, pranzo, tre wc, salone, studio e tre camere da letto oltre disimpegno, ripostiglio, lavanderia, balconi e terrazzi esterni per una superficie complessiva di circa 225 mq (oltre balconi e terrazzo); confina nell'insieme a nord, sud ed ovest con spazio esterno, ad est con vano scala ed unità sub. 16 (in ditta catastale  salvo se altri; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 500, p.lla 5038 sub. 15**, cat. A/2, classe 5, rendita € 1.428,00. Sono annessi i proporzionali diritti sulle parti comuni. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 188/89** dell'11 luglio 1989, **variante n. 146/92** del 31.03.1992 e **variante alla C.E. 146/92 ai sensi della I. 88/95 acquisita il 01.06.1995 al prot. 4867**. Per lo stesso complesso edilizio inoltre (avente ad oggetto solo interventi eseguiti in difformità al piano terra e quindi non oggetto di procedura) risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (ex I. 724/94) n. 2228/01 del 07.09.2001. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alle autorizzazioni rilasciate ed a parere dello scrivente CTU è possibile ottenere sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 solo per parte delle difformità riscontrate (essenzialmente limitate alla diversa distribuzione degli spazi interni), mentre va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* per le ulteriori difformità e potrebbero ricorrere le



condizioni di cui all'art. 40 comma 6 l. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 (già art. 17 c. 5 l. 47/85).

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Prezzo base € 335.000,00

INDICAZIONE STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di Divisione Giudiziale, in sede di accesso, risultavano occupati dai coniugi ██████████ ██████████, in uno al proprio nucleo familiare composto da loro stessi e tre figli ed adibiti a residenza.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- limitazioni obblighi e divieti di natura condominiale e come regolamento di condominio trascritto il 20.12.2003 ai nn. 42272/31626

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	Iscrizione nn. 38462/3038 del 19.10.2012- ipoteca Giudiziale di € 2.330.000,00 a garanzia del capitale di € 1.911.388,93 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli	██████████ ██████████ ██████████	Unicredit Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.la 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà
2	Iscrizione nn. 40718/3247 del 09.11.2012- ipoteca Giudiziale di € 2.000.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli	██████████ ██████████ ██████████	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.la 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà
3	Iscrizione nn. 7031/536 del 28.02.2013- ipoteca Giudiziale di € 1.020.000,00 derivante	██████████ ██████████	Banca di credito Popolare scpa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.la 5038	Quota 1/2 della piena proprietà

pagina 36 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.

8730/2022

	da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata			sub. 15, 22, 28 e 44	
4	Trascrizione nn. 37705/26558 del 04.11.2013- ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Napoli – risulta annotata Sentenza di Condanna esecutiva al n.. 26203/2937 del 03.08.2017 – <u>alla base della procedura esecutiva RGE 371/17</u>	██████████ ██████████	Fallimento Viloratour srl in liquidazione	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/2 della piena proprietà
5	Iscrizione nn. 26120/1509 del 19.06.2014- ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE della ipoteca volontaria con contratto di mutuo del 22.06.1994 rep 130186 -risulta annotazione di restrizione beni nn. 3975 del 20.10.2016	██████████ ██████████ ██████████	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà
6	Iscrizione nn. 26121/1510 del 19.06.2014- ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE della ipoteca volontaria con contratto di mutuo del 22.06.1994 rep 130186 -risulta annotazione di restrizione beni nn. 33904/3977 del 20.10.2016	██████████ ██████████ ██████████	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà
7	Iscrizione nn. 7334/797 del 07.03.2016- ipoteca Giudiziale di € 80.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona	██████████ ██████████ ██████████	Banco di Ancona Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15, 22, 28 e 44	Quota 1/1 della piena proprietà

pagina 37 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R. G.

8730/2022

8	Trascrizione nn. 23554/18573 del 06.07.2018 – Verbale di Pignoramento immobili alla base della <u>procedura esecutiva RGE 233/18</u>	[REDACTED]	Banco di Napoli Spa -	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà
9	Trascrizione nn. 45296/35788 del 01.12.2022 – domanda Giudiziale – divisione Giudiziale alla base del <u>Giudizio di Divisione RG 8730/2022</u>	[REDACTED]	[REDACTED]	Caserta, in Catasto Fabbricati F. 500 p.Ila 5038 sub. 15	Quota 1/1 della piena proprietà

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Come già riportato nella relazione di Stima redatta nella procedura esecutiva, si rappresenta i cespiti fanno parte di un condominio denominato “delle Ville”, con sede in Caserta alla via Patturelli 101, C. F. 93049800613, il cui amm.re pt è il sig. Giacomo Pasquariello.

Lo scrivente ha reiterato la richiesta allo stesso a mezzo PEC in data 08.02.2023 e 20.03.2023 ma non è pervenuta alcuna risposta.

Tuttavia, con nota inviata a seguito di richiesta inoltrata nell’espletamento dell’incarico nella procedura esecutiva, lo stesso, oltre ad inviare copia del regolamento di condominio con situazione debitoria, precisava allo scrivente (alla data del 26.09.2018) quanto segue:

Spett.le Architetto,

Le vado a dare riscontro alla Raccomandata del 20 Settembre 2017 circa l'esecuzione immobiliare RGE 371/17 promossa [REDACTED]

Allego alla presente:

DATI DEL CONDOMINIO

BILANCIO PREVENTIVO 2017 -schema generale di spesa annua condominiale

RIPARTO PREVENTIVO SPESE ANNUE DEMANIALI - il condominio usufruisce di una servitù su aree

Demanziali fino al 2016, divenute poi Comunali dal2017- Schema di spesa annua

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI con i relativi millesimi

pagina 38 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



COPIA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO e delle annesse tabelle millesimali

n. 10 SCHEMI DI RIPARTIZIONE circa le quote condominiali, ordinarie, straordinarie, demaniali e per consumo idrico che ad AD OGGI MI RISULTANO ARRETRATE per gli immobili in questione

Elenco Generale Arretrati [REDACTED] al 30/09/2018 escludendo DEMANIO 2014/2015/2016 (mai messi in pagamento ma di cui si attende cartella esattoriale)

Come richiesto al punto 8 della sua lettera, è importante a mio avviso sottolineare che:

Per quanto concerne la voce DEMANIO 2014/2015/2016, la stessa non è mai stata messa in pagamento dalla precedente amministrazione. I relativi modelli f24 da utilizzare per il saldo risultano mancanti. In assemblea si è deciso di attendere cartelle esattoriali per poi patteggiare un saldo consono alle possibilità dei condomini. Le vado comunque ad evidenziare tali importi perché è una somma da considerare.

Per quanto concerne la voce CONSUMO IDRICO, purtroppo in questo stabile esiste un unico contatore comunale, ed ogni condomino deve comunicare lettura per poter consentire poi la ripartizione. alcuna comunicazione mi è mai giunta dai condomini in questione, pertanto abbiamo messo in pagamento quote presunte soggette poi a conguaglio

Esistono debiti risalenti a diversi anni fa in quanto è in corso una querela fra la Cooperativa che ha costituito l'immobile e i Condomini oggetto del fallimento in questione, diatriba di cui è stata informata l'assemblea a tempo debito e di cui io ho ereditato le risultanze

Le uniche cause in corso ad oggi sono Decreti ingiuntivi avviati come per legge verso i Condomini morosi, che in particolare risultano ad oggi essere 2.

Dalla documentazione allegata inoltre, si evince una situazione debitoria (alla data del prospetto riepilogativo) di **€ 6.694,45**. Detta situazione (aggiornata alla data di trasmissione dei dati da parte dell'amm.re), è stata ripartita secondo i millesimi corrispondenti all'appartamento in parola, e quantificata in **€ 6.280,00**.

Detta situazione contabile è riferita al 30.09.2018 e quindi non aggiornata all'attualità per mancata risposta da parte dell'amministratore.



CONDOMINIO DELLE VILLE
VIA PATTURELLI 101
81100 CASERTA
Cod. Fisc. 93049800613

AVVISO DI PAGAMENTO

CONDOMINIO [REDACTED]

CAUSALE	IMPORTO
SPESE ORDINARIE INTERNO 14/15	
Rata spese ordinarie Maggio 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Giugno 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Luglio 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Agosto 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Settembre 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Ottobre 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Novembre 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Dicembre 2017	€ 114,00
Rata spese ordinarie Gennaio 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Febbraio 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Marzo 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Aprile 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Maggio 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Giugno 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Luglio 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Agosto 2018	€ 114,00
Rata spese ordinarie Settembre 2018	€ 114,00
Conguaglio 2016	€ 1.868,00
Differenza 2015	€ 1.275,22
Deficit 2016	€ 467,05
Acconti consumo idrico 2016	117,73
Demanio 2012/2013	€ 1.243,53
Demanio 2017	€ 696,76
Demanio 2018	€ 696,76
Rata 1 Assicurazione 2018	€ 75,70
Rata 2 Assicurazione 2018	€ 75,70
Acconto 2 Consumo Idrico	€ 50,00
Acconto 3 Consumo Idrico	€ 50,00
TOTALE DA VERSARE	€ 6.694,45

Bonifico
IBAN IT89 T076 0114 9000 0009 3331 932

Caserta, 26/09/2018

Si dà atto inoltre che presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Caserta, risulta trascrizione di regolamento di condominio n. 42272 registro particolare e n.31626 del 20/12/2003 a favore Condominio Delle Ville con sede in Caserta c.f. 93049800613 contro [REDACTED] con sede in Caserta c.f. 00440860617, in virtù di atto per notar Paolo Provitera di Carinola del 27/11/2003 repertorio n. 36152. Si precisa che viene depositato regolamento di condominio relativo al complesso immobiliare in Caserta, alla Via Delle Ville, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 500 particella 5038 subalterni da 2 a 9 compresi e da 12 a 46 compresi.

pagina 40 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

come già indicato nella relazione di stima depositata nella procedura esecutiva, dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, è emerso che il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti, è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 188/89** dell'11 luglio 1989, **variante n. 146/92** del 31.03.1992 e **variante alla C.E. 146/92 ai sensi della I. 88/95 acquisita il 01.06.1995 al prot. 4867**.

Per lo stesso complesso edilizio risulta inoltre rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (ex I. 724/94) n. 2228/01 del 07.09.2001, avente ad oggetto solo interventi eseguiti in difformità al piano terra e quindi non oggetto di procedura.

Dai grafici allegati alle suindicate autorizzazioni (ed in particolare alla **C. E. n. 188/89, variante n. 146/92 e variante alla C.E. 146/92 ai sensi della I. 88/95 acquisita il 01.06.1995 al prot. 4867**), limitatamente i cespiti di cui alla presente Consulenza, si sono rinvenute le seguenti difformità:

- i grafici progettuali indicano la presenza di tre unità abitative a livello "tipo", mentre per il livello in oggetto risultano solo due unità abitative, con conseguente "fusione" di due unità e che costituiscono di fatto l'unità oggetto di Consulenza. Inoltre, al lato ovest del vano scala, è riportata una "chiostrina" coperta annessa all'unità abitativa a nord, che ne consentiva l'areazione e l'illuminazione naturale del locale cucina.

Detto spazio di circa 2,20 x 5,50 è stato peraltro escluso dal calcolo delle volumetrie. Il rilievo dei luoghi ha evidenziato pertanto, oltre la realizzazione di sole due unità abitative (solo per detto livello) che ne ha inevitabilmente comportata una diversa distribuzione degli spazi interni (con fusione), oltre la parziale chiusura di detto balcone per circa 5 mq con un incremento di volumetria residenziale pari a circa 16 mc.

Da quanto sopra, si evince che tutte le diverse distribuzioni interne sono senz'altro sanabili ai sensi dell'ex art. 36 e 37 del DPR 380/01 (accertamento di conformità), mentre per quanto riguarda l'ampliamento di volume dell'unità abitativa a parere di questo scrivente tecnico, non ricorrono all'attualità le condizioni di rilascio di sanatoria edilizia csd ordinaria e pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*

Va però evidenziato che sebbene le ragioni del credito alla base della procedura esecutiva RGE 233/18 (riunita alla procedura RGE 371/17 e che colpisce però soltanto i beni di cui alla presente Consulenza, potrebbero riferirsi alla data di stipula del contratto di mutuo del 22.06.1994 (e quindi in data antecedente

pagina 41 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



la l. 724/94) e pertanto potrebbero valutarsi le condizioni di apertura dei termini ex all'art. 40 comma 6 l. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 (già art. 17 c. 5 l. 47/85) in riferimento anche della l. 724/94 del 23.12.1994.

Infatti l'immobile ricade in zona B1 del Piano Urbanistico Comunale e l'area non sembrerebbe assoggettata a vincolo ex DM 09.07.1996. Va però evidenziato che il complesso di cui fa parte l'unità abitativa è di estensione volumetrica superiore a 3.000 mc, ragion per cui in questa sede se ne esclude la applicazione del csd "terzo condono edilizio".

Va da sé che dette difformità potrebbero essere state comunque eseguite anche in data antecedente i termini imposti dalla l. 724/94 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993), **ma all'attualità lo scrivente non ha elementi di riscontro**.

Infatti, la scheda planimetrica catastale dell'unità sub. 15 è stata presentata in data 14.06.1997, circostanza che avalla l'ipotesi di realizzazione delle difformità evidenziate già a tale data **ma non alla data del 31.12.1993**.

In questa sede pertanto, si considera il **ripristino dello stato dei luoghi quo ante** o in alternativa valutabile la riapertura dei termini da presentarsi entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento in quanto a parere di questo scrivente CTU, gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 l. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 (già art. 17 c. 5 l. 47/85), **qualora però fossero ritrovati elementi utili a dimostrare la effettiva data di ultimazione degli abusi**.

In questa sede pertanto si considera un costo presunto di circa **€ 15.000,00** necessario alla sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi *quo ante*.

Ove in riferimento ai beni in parola dovessero insorgere motivi ostativi al rilascio di sanatoria edilizia da parte dell'ufficio tecnico preposto, potrebbe venir meno la condizione realizzata di "fusione delle due unità abitative" in quanto la attuale volumetria che consente la "unione" delle originarie due unità abitative (essenzialmente parte del disimpegno), non sarebbe più garantita, con conseguente divisione dell'unità immobiliare in due distinte ed autonome.

Si precisa ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti amministrativi in parola e pertanto, lo scrivente

pagina 42 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
[email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



CTU non può garantirne l'esito positivo delle eventuali sanatorie edilizie a chiedersi, che sono comunque subordinati a istruttoria edilizia.

INDICAZIONE VALORE DI MERCATO (STIMA)

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un appartamento residenziale, si procederà per l'unità residenziale con il procedimento di stima **comparativo sintetico** (MCA) basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*) e la media tra i due determinerà il più probabile valore di mercato dei cespiti.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI	-	-	1.225,00
Borsino immobiliare	-	-	1.384,00
Gabetti Franchising (Caserta) (rif. 6033048)	€ 750.000,00	331,00	2.265,00
Signorelli immobiliare Caserta (CE) (rif. S072)	€ 120.000,00	75,00	1.600,00

pagina 43 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Casaweb.biz Casagiove (rif. 46200383)	€ 280.000,00	178,00	1.573,00
Petrella Immobiliare (rif. S072)	€ 315.000,00	140,00	2.250,00
Media aritmetica			1.716,17

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.720,00 come sopra evidenziato, approssimato in c.t.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito, in considerazione delle attuali caratteristiche del fabbricato.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90

AMBIENTALI

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90

TECNICO-FUNZIONALI

Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocre	0,80
Scadenti	0,70

TIPOLOGICHE

Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25

pagina 44 di 52

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details

email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



R.G.

8730/2022

Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

pagina 45 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0437

Per l'immobile in parola, lo scrivente CTU ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Quindi

$$Vm/mq = \text{€/mq } 1.720,00 \times 1,0437 = \text{€/mq } 1.795,15 \text{ approssimabile ad } \text{€/mq } 1.795,00$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$Vm = \text{€/mq } 1.795,00 \times \text{mq } 262,69 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 471.528,55$$

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

pagina 46 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

R_{lt} *reddito lordo totale* : pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione pari ad € 1.100,00 in quanto l'immobile ha destinazione residenziale.

canone mensile € 1.100,00 x 12 mesi (rate anticipate) = € 13.378,73

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfritti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 30% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)^* =$$

* circa 30%

sommano $B_f = R_{lt} \times 0,70 = € 4.013,62$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza residenziale del cespite, può essere quantificato in 2,9 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "non reddituale".

$$r = 2,9 \%$$

Valore di capitalizzazione del reddito $V_0 = B_f / r = € 322.934,81$



Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 322.935,00

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) *valore per capitalizzazione di reddito* = € 322.935,00

b) *valore di mercato per comparazione dei beni* € 471.528,55

La discrepanza tra i due valori ottenuti con procedimenti di stima differenti, dimostra proprio la caratteristica non reddituale del cespite in parola anche in considerazione della estensione oltre la media.

Ragion per cui, si ritiene opportuno dare un peso maggiore al procedimento per comparazione che evidenzia appunto le offerte sul mercato e quindi maggiormente verosimile nel caso in specie. Quindi si procederà con **media ponderata tra i due valori**, con coefficienti pari a 0,35 e 0,65.

La media pesata dei due precedenti valori, assunta come **valore commerciale del bene** inteso come **unico lotto commerciale** è quindi di:

Valore di mercato del bene = (€ 322.935,81 x 0,35) + (€ 471.528,55 x 0,65) = **€ 419.520,74**

A tale valore vanno detratti i seguenti costi, sopra meglio individuati:

costi presunti redazione Ape	€ 600,00
costi presunti per regolarizzazione urbanistica	€ 15.000,00
costi presunti per riparazione/separazione/adeguamenti impianti	€ 2.500,00
costi per insoluti condominiali	€ 6.280,00

Per cui l'attuale valore di mercato dei cespiti può essere così desunto:

Vm = € 419.520,74 - € 600,00 - € 15.000,00 - € 2.500,00 - € 6.280,00 = **€ 395.140,74**

pagina 48 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697
www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € 395.140,74 x 0,85 = **€ 335.869,63**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto (intera quota di proprietà)** può essere fissato in **€ 335.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

pagina 49 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Caserta, alla **via Delle Ville**, facente parte del condominio "delle Ville". È allocato al **piano quarto** ed è composto da cucina, pranzo, tre wc, salone, studio e tre camere da letto oltre disimpegno, ripostiglio, lavanderia, balconi e terrazzi esterni per una superficie complessiva di circa 225 mq (oltre balconi e terrazzo); confina nell'insieme a nord, sud ed ovest con spazio esterno, ad est con vano scala ed unità sub. 16 (in ditta catastale Manzella) salvo se altri; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 500, p.lla 5038, sub. 15**, cat. A/2, classe 5, rendita € 1.428,00. Sono annessi i proporzionali diritti sulle parti comuni. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 188/89** dell'11 luglio 1989, **variante n. 146/92** del 31.03.1992 e **variante alla C.E. 146/92 ai sensi della l. 88/95 acquisita il 01.06.1995 al prot. 4867**. Per lo stesso complesso edilizio inoltre (avente ad oggetto solo interventi eseguiti in difformità al piano terra e quindi non oggetto di procedura) risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (ex l. 724/94) n. 2228/01 del 07.09.2001. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alle autorizzazioni rilasciate ed a parere dello scrivente CTU è possibile ottenere sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 solo per parte delle difformità riscontrate (essenzialmente limitate alla diversa distribuzione degli spazi interni), mentre va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* per le ulteriori difformità e potrebbero ricorrere le condizioni di cui all'art. 40 comma 6 l. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/01 (già art. 17 c. 5 l. 47/85). Non risulta ordine di demolizione del bene.

Prezzo base € 335.000,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Gaetano MUNNO

pagina 50 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



RISPOSTA DEL C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data **04.04.2023** lo scrivente inviava a mezzo PEC alle parti costituite, la Consulenza depositata.

In particolare la Consulenza veniva così inviata:

- ai sigg. [REDACTED] p/so [REDACTED] all'indirizzo PEC [REDACTED]
- all'ing. [REDACTED] (CTP nominata dai [REDACTED]) all'indirizzo PEC [REDACTED]
- alla soc. [REDACTED] srl p/so l'avv. [REDACTED] all'indirizzo PEC [REDACTED]
- al [REDACTED] all'indirizzo PEC [REDACTED]

In detta PEC, lo scrivente precisava che eventuali osservazioni formulate dalle parti, dovevano pervenire, così come disposto dal G.I. all'udienza del 17.01.2023, **entro 10 giorni successivi**, ossia entro il **giorno 14.04.2023**. La stessa veniva regolarmente consegnata a tutte le parti come ricevute di consegna allegate. Entro tale data e comunque alla data del deposito della presente Consulenza, **alcuna osservazione e/o nota critica è pervenuta allo scrivente CTU da nessuna delle parti costituite.**

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente tecnico rassegna la presente Consulenza ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, 18 aprile 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Gaetano Munno



pagina 51 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948



ELENCO ALLEGATI

- all. 1) rilievo fotografico;
- all. 2) verbale sopralluogo;
- all. 3) Visura catastale storica dell'unità immobiliare Foglio 500 p.Ila 5038 sub. 15;
- all. 4) Estratto di mappa catastale;
- all. 5) Planimetria catastale Foglio 500 p.Ila 5038 sub. 15;
- all. 6) Elaborati planimetrici catastali;
- all. 7) Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per immobile;
- all. 8) Elaborati grafici di rilievo;
- all. 9) PEC e ricevute invio della Consulenza inviata alle parti;
- all. 10) Verbale di Giuramento del C.T.U..

pagina 52 di 52

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77
81055 S. Maria Capua Vetere (CE)
P. Iva 03166900617
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

CTU presso Tribunale di S. Maria C. V.
n. 697

www.gaetanomunno.it

details
email gaetano.munno@gmail.com
ph 0823.176.10.51
fax 0823.176.13.11
mobile 333.64.02.948

