

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°70/25 R.G.E.

LOTTO UNICO

FABBRICATO INDIPENDENTE CON APPARTAMENTO AL PIANO

TERRA, BOX AUTO E CORTILE PERTINENZIALI

VIA BORGO VITTORIO SNC – CROCE DI CASALE - CARINOLA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 30 PARTICELLA 5033, SUB 1

N.C.E.U. - FOGLIO 30 PARTICELLA 5033, SUB 2

G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Ottobre 2025



INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO	7
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7	7
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	9
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...17	17
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	18
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	19
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	20
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>21</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>21</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	22
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	23
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	23



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)

3.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	24
3.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	28
3.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	28
3.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	29
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	29
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	29



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 23/06/2025;
2. Visura catastale storica del sub 1 della p.lla 5033, foglio 30 in Carinola;
3. Visura catastale storica del sub 2 della p.lla 5033, foglio 30 in Carinola;
4. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Carinola;
5. Estratto di mappa del foglio 30 del Comune di Carinola;
6. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 5033, foglio 30 in Carinola;
7. Foto dei beni del LOTTO UNICO;
8. Planimetrie attuali dei beni del LOTTO UNICO;
9. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5033, foglio 30 su cui è edificato il fabbricato;
10. Planimetria catastale dell'appartamento sub 1, p.lla 5033, foglio 30, Carinola;
11. Planimetria catastale dell'appartamento sub 2, p.lla 5033, foglio 30, Carinola;
12. Planimetrie delle difformità catastali del LOTTO UNICO;
13. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 10597/8379, del 18/03/2025;
14. Atto di acquisto del 20/12/2002;
15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 18/01/2003 nn. 1881/1639;
16. Attestazione del Comune di Carinola del 03/10/2025 prot. n.12608 sull'assenza di titoli urbanistici;
17. Istanza di condono ex Legge n.47/85 prot. n. 3449 del 01/04/1986 priva di grafici e non riferibile agli immobili pignorati;
18. Planimetria delle difformità urbanistiche;
19. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
20. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;
21. Ispezione ipotecaria sui subalterni 1 e 2 della particella 5033, foglio 30, Comune di Carinola;
22. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 31724/11646 del 16/06/2005;
23. Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 23717/3377 del 12/06/2025;
24. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 45580/3227 del 05/12/2013;
25. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;



- 26.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 27.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
- 28.**Estratto di matrimonio dei debitori esegutati;
- 29.**Certificato di residenza dei debitori esegutati;
- 30.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 31.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto;
- 32.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata ai debitori esegutati.



1. PREMESSA

Il giorno 26/05/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°70/25 del R.G.E., promossa da **Prisma SPV Srl** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola contro i Signori **XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX** (debitori eseguiti).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 23/06/2025 e nel corso dell'accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario Avv. Carla Sisto sono stati eseguiti i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Carinola sono censiti i seguenti immobili:

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carinola al Foglio 30 - Particella 5033 – Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 509,74;
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carinola al Foglio 30 - Particella 5033 – Sub 2 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 68,00 mq - Rendita € 140,48.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 18/03/2025 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 18/03/2025.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 17/03/2025 ovvero entro i 30 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 04/03/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 06/02/2025 con deposito alla Casa Comunale ex art.143 c.p.c.; l'istanza di vendita è stata depositata il 27/03/2025, mentre la certificazione notarile è



stata depositata il 28/03/2025, ovvero il deposito dell'istanza di vendita e della certificazione notarile sono stati eseguiti entro 45 giorni, così come previsto dagli articoli 497 e 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata entro i 45 giorni secondo l'articolo 567 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati con deposito alla Casa Comunale ex art.143 c.p.c..

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Vi è quale creditore iscritto il signor XXXXXXXX in forza di ipoteca giudiziale, intervenuto nella procedura esecutiva; è stato eseguito l'avviso al creditore iscritto ex art. 498 c.p.c..

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Carinola:

- Appartamento al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Carinola - Foglio **30** - Particella **5033** – Sub **1** - Categoria **A/4** - Classe **3** - Consistenza **10,5 vani [all. n. 2]**;
- Box auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Carinola - Foglio **30** - Particella **5033** – Sub **2** - Categoria **C/6** - Classe **2** - Consistenza **68,00 mq [all. n. 3]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati a seguito di acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 4]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 5]**, è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)



Figura 1 Localizzazione della particella pignorata

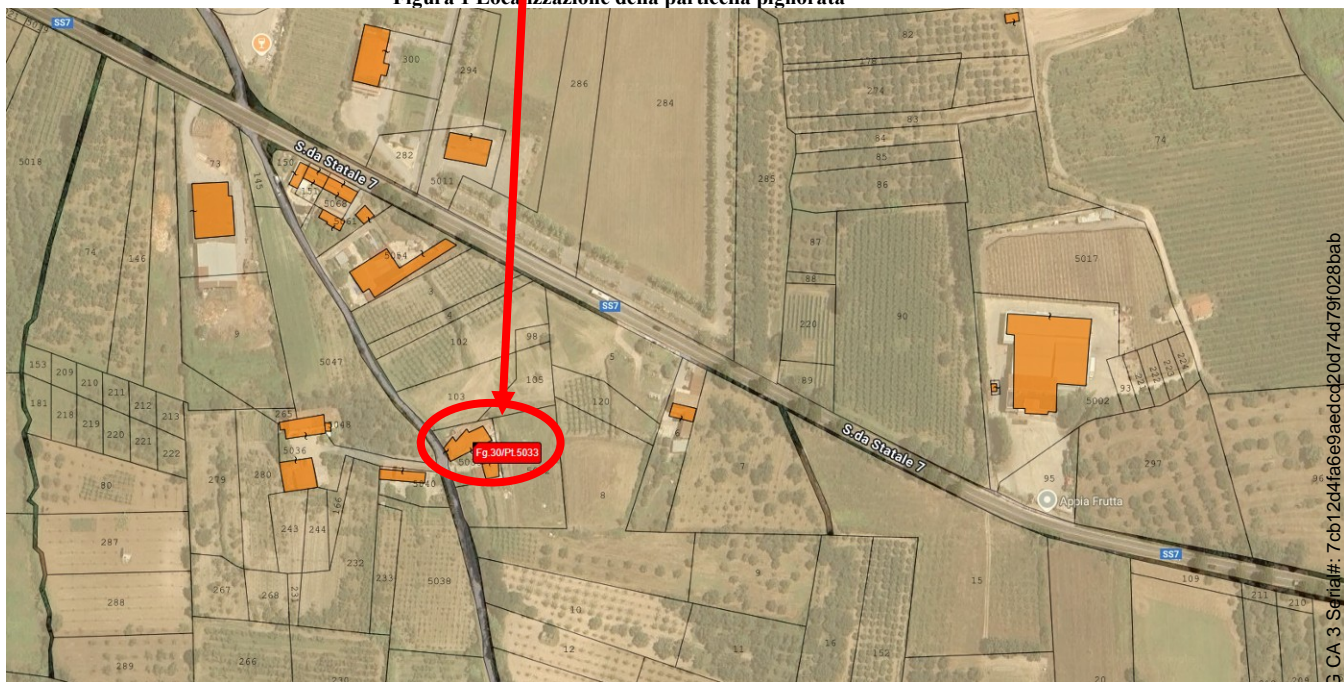


Figura 2 Mappa catastale del foglio 30 del Comune di Carinola con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere i beni composti da un fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto i beni con le relative pertinenze è indivisibile in natura.

Tale tipologia abitativa così costituita è molto diffusa nella zona residenziale rurale del Comune di Carinola.



Pertanto, tenuto conto anche dell'elaborato planimetrico catastale della particella 5033 del foglio 30 **[all. n. 6]** è stato possibile definire i confini del fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con le particelle 103 e 105 del foglio 30;
- A Sud con la particella 5032 del foglio 30;
- Ad Est con la particella 5032 del foglio 30;
- Ad Ovest con via Borgo Vittorio.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dal fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali, avente l'accesso diretto su via Borgo Vittorio snc tramite una rampa carrabile e pedonale in Carinola; pertanto, il LOTTO UNICO è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 facciata ovest ed accesso al LOTTO UNICO da via Borgo Vittorio snc in Carinola

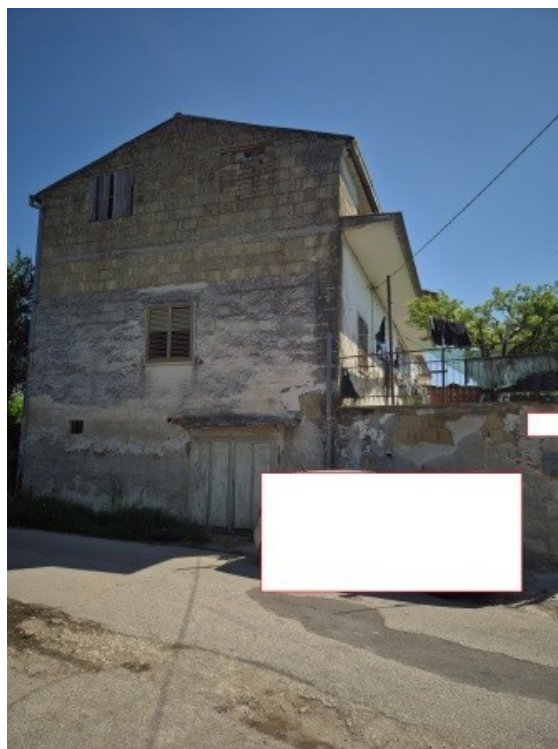


Figura 4 facciata ovest del LOTTO UNICO su via Borgo Vittorio snc in Carinola

Il contesto in cui sorge il fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali è agricolo/residenziale, ovvero ricade in prossimità della SS 7 Appia che collega la frazione di Croce di Casale di Carinola ai Comuni limitrofi di Sparanise, Francolise



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)

e Sessa Aurunca; in particolare, l'immobile pignorato dista circa cinque chilometri dal centro e circa 15,0 chilometri dal casello dell'autostrada A1 (Figura 5).

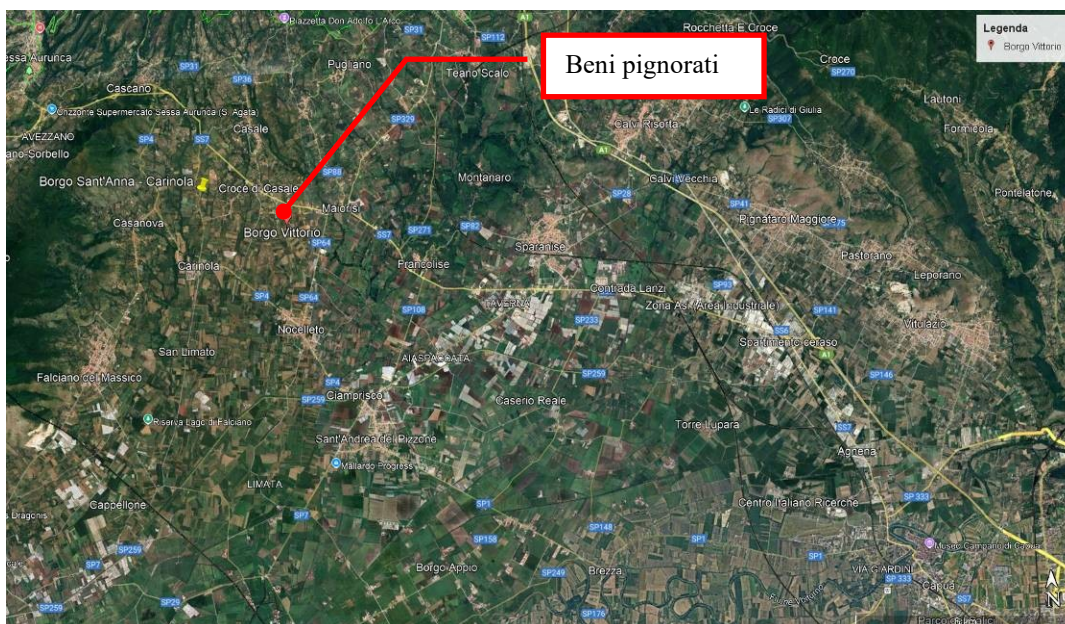


Figura 5 Collocazione dei beni pignorati nel contesto rurale/residenziale della frazione Croce di Casale del Comune di Carinola

Il LOTTO UNICO costituito da un fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona agricola/residenziale del Comune di Carinola; in particolare, rappresenta una costruzione antecedente al 01/09/1967 con struttura portante in muratura e solai in ferro e laterizio, mentre il solaio di copertura del box auto è a due falde con struttura in legno e tegole.

Il fabbricato indipendente è composto al piano terra da un appartamento con altezza utile interna di 3,30 m, suddiviso in una cucina/salone, un tinello, una cucina, quattro camere da letto, tre disimpegni, due bagni, oltre al box auto avente un'altezza utile interna variabile da 2,50 m a 3,50 m ed il cortile pertinenziale con l'orto **[all. n. 7]** (Figure 6 - 33).



Figura 6 accesso al fabbricato indipendente mediante la rampa carrabile su via Borgo Vittorio snc in Carinola



Figura 7 facciata sud del fabbricato indipendente con l'appartamento al piano terra





Figura 8 cortile pertinenziale al LOTTO UNICO



Figura 9 cortile pertinenziale al LOTTO UNICO



Figura 10 salone/cucina

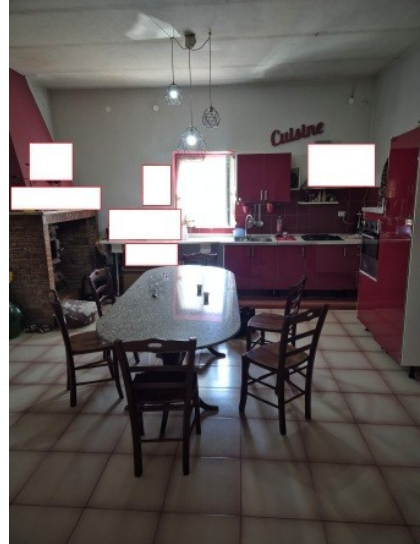


Figura 11 salone/cucina



Figura 12 tinello

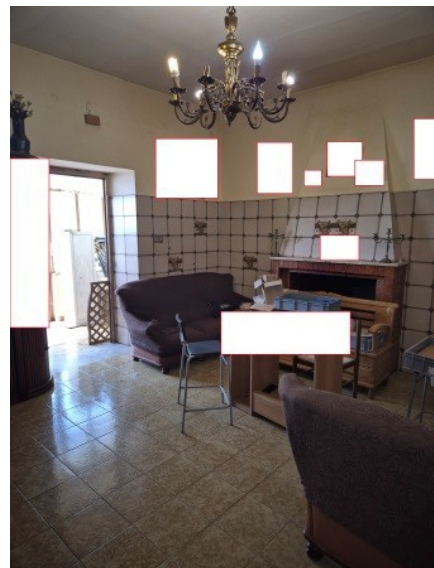


Figura 13 tinello





Figura 14 cucina



Figura 15 cucina



Figura 16 camera da letto 1



Figura 17 camera da letto 1



Figura 18 camera da letto 2



Figura 19 camera da letto 2





Figura 20 camera da letto 3



Figura 21 camera da letto 3



Figura 22 camera da letto 4



Figura 23 camera da letto 4



Figura 24 disimpegno 1



Figura 25 disimpegno 2



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)



Figura 26 disimpegno 3



Figura 27 bagno 1



Figura 28 bagno 2



Figura 29 bagno 2

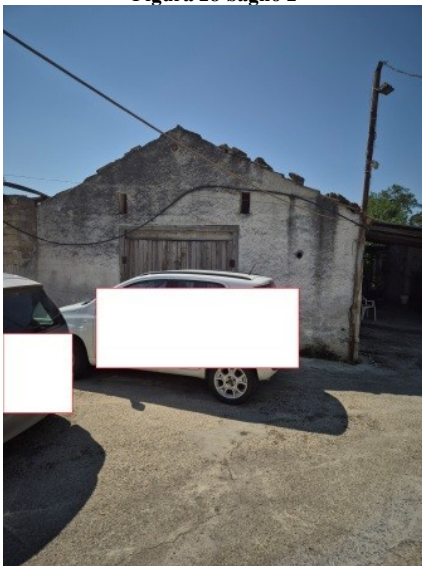


Figura 30 facciata ed ingresso al box auto pertinenziale



Figura 31 box auto pertinenziale





Figura 32 condizioni del tetto del box auto pertinenziale



Figura 33 box auto pertinenziale

Dalle planimetrie [all. n. 8] del LOTTO UNICO è stato possibile dedurre le superfici del fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali, così suddivise (Figura 34):

- **Appartamento al piano terra con altezza utile interna di 3,30 m**
 - Salone/cucina della superficie di 35,00 mq;
 - Tinello della superficie di 25,30 mq;
 - Cucina della superficie di 11,00 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 21,00 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 19,70 mq;
 - Camera da letto 3 della superficie di 13,50 mq;
 - Camera da letto 4 della superficie di 9,80 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 11,10 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 9,80 mq;
 - Disimpegno 1 della superficie di 11,50 mq;
 - Disimpegno 2 della superficie di 9,10 mq;
 - Disimpegno 3 della superficie di 7,70 mq.
- **Pertinenze**
 - Box auto della superficie di 55,30 mq ed altezza utile interna variabile da 2,50 m a 3,50 m;
 - Cortile della superficie di 708,00 mq;
 - Orto della superficie di 90,00 mq.



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)

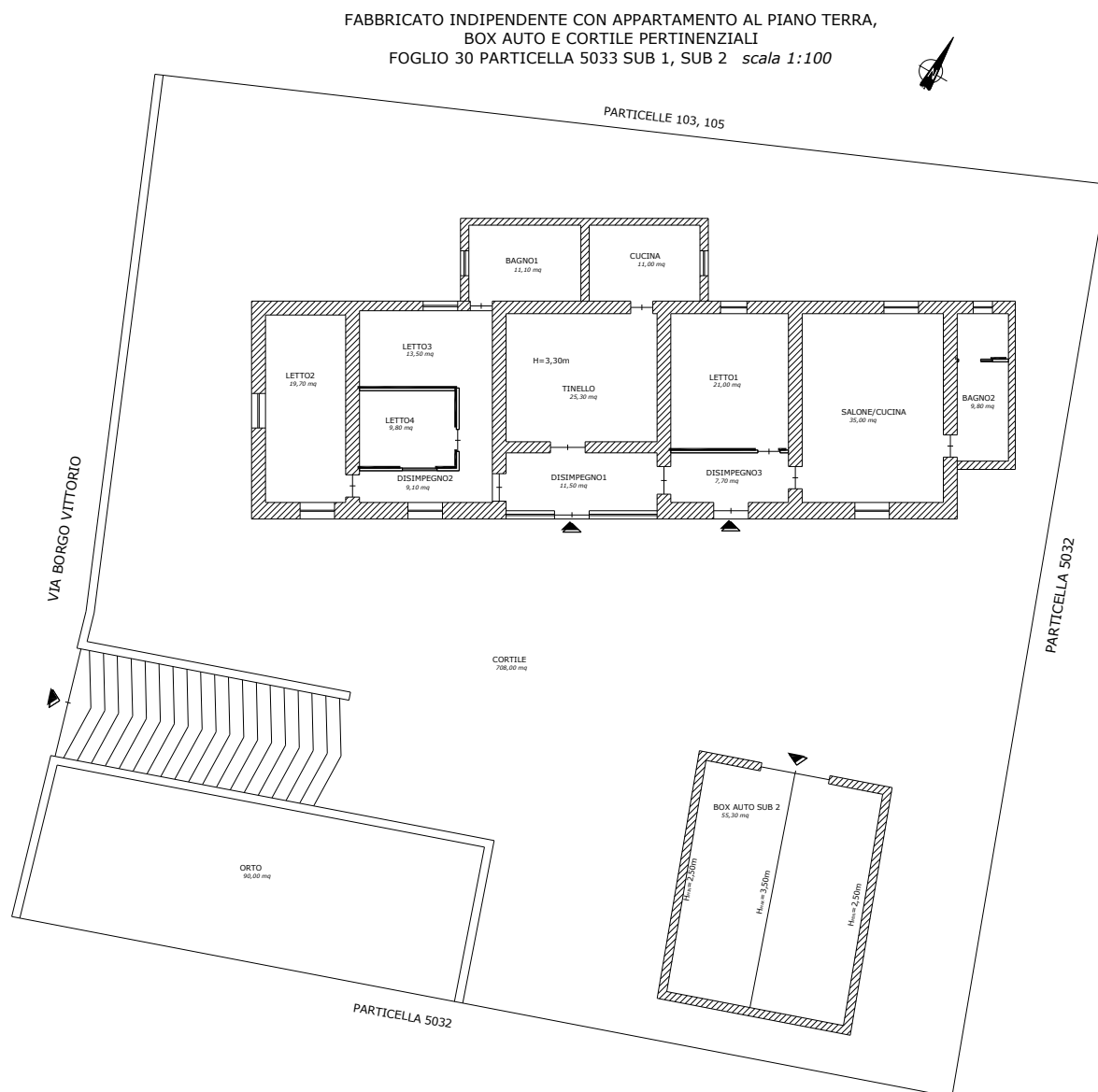


Figura 34 planimetrie del fabbricato indipendente con le pertinenze

Il LOTTO UNICO è indipendente, ovvero non appartiene ad alcun condominio.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni residenziali di altezza maggiore di 2,70 m;
- $C = 0,45$ per il box auto pertinenziale;
- $C = 0,05$ per il cortile pertinenziale;
- $C = 0,02$ per l'orto pertinenziale.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **246,585 mq**.

IL LOTTO UNICO costituito dal fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali è occupato dai debitori esecutati e le condizioni abitative risultano mediocri con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria a seguito delle infiltrazioni sulle pareti perimetrali, oltre all'assenza dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessario l'adeguamento per un costo di € 5.000,00.

Il fabbricato indipendente con appartamento al piano terra è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 500,00.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

IL LOTTO UNICO è costituito dal fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici del sub 1 della particella 5033 del foglio 30 [all. n. 2]

- Dal 16/12/2002 - Comune di Carinola - N.C.E.U. - Foglio 30 - Particella 5033 – Sub 1;
- Dal 16/12/2002 - Comune di Carinola - N.C.E.U. - Foglio 30 - Particella 5033 – Sub 2.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato indipendente con le pertinenze è la particella 5033 del foglio 30 del Comune di Carinola ottenuta dal frazionamento delle particelle 40, 97 del foglio 30 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto coincidono con quelli attuali.

Il fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali sono dotati delle planimetrie catastali [all. n. 10, 11] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti [all. n. 12] (Figure 35 - 37).

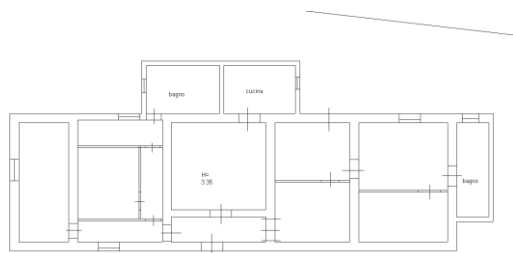


Figura 35 planimetria catastale dell'appartamento al piano terra

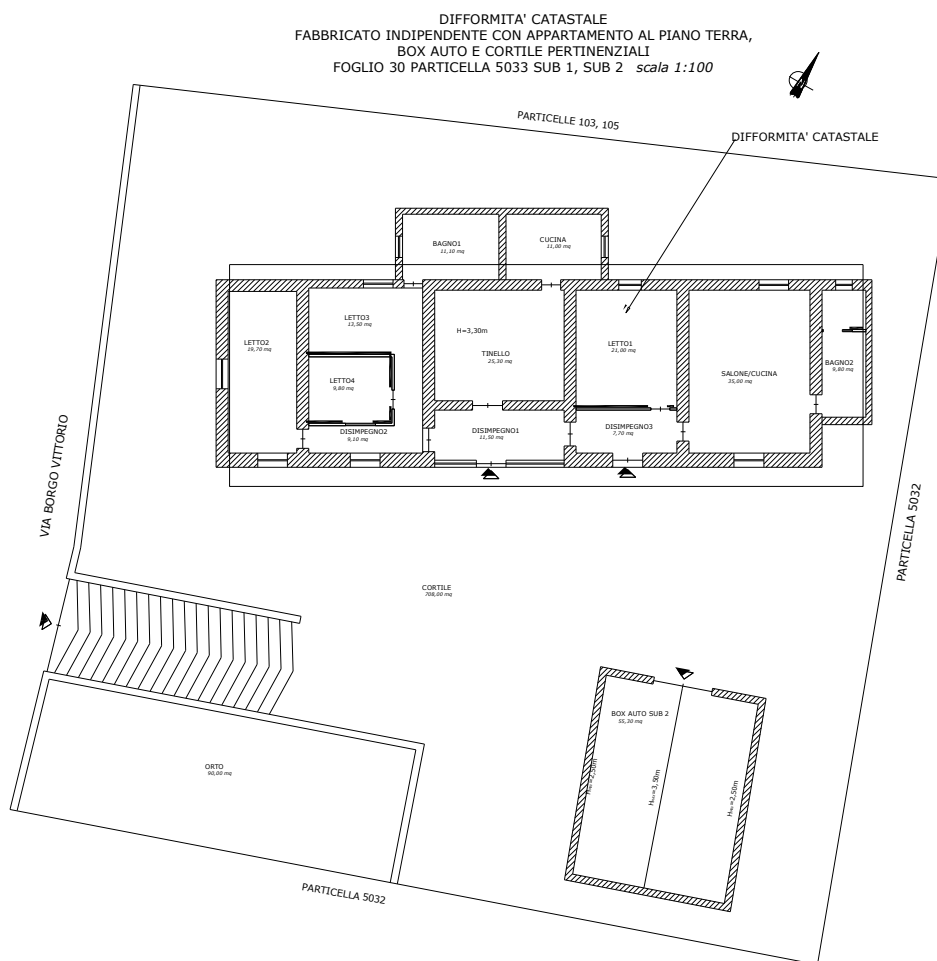
PIANO
TERRA



Figura 36 planimetria catastale del box auto al piano terra



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinentenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)



Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinentenziali** ubicato in Carinola (Ce) alla via Borgo Vittorio snc; il fabbricato indipendente ha una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, mentre il box auto ha una struttura portante in muratura con copertura a due falde in legno e tegole. L'appartamento al piano terra ha una altezza utile interna di 3,30 m ed è suddiviso in una cucina/salone, un tinello, una cucina, quattro camere da letto, due bagni e tre disimpegni, oltre al box auto pertinenziale al piano terra con altezza utile interna variabile da 2,50 ma a 3,50 m ed al cortile con orto; il LOTTO UNICO confina con via Borgo Vittorio ad ovest, con le particelle 103 e 105 a nord, con la particella 5032 ad est; è riportato nel C.F. del

Comune di Carinola foglio 30, p.lla 5033, sub 1, sub 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione interna dell'appartamento; gli immobili del LOTTO UNICO sono stati edificati in data antecedente al 01/09/1967, cui non corrisponde lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna dell'appartamento; risulta necessario procedere alla regolarizzazione della distribuzione interna tramite una CILA postuma, mentre le tettoie presenti nel cortile no sono state assentite e vanno demolite.

PREZZO BASE euro 88.000,00.

3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 12/02/2025, trascritto il **18/03/2025** ai nn. 10597/8379 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori eseguiti) ed a favore di Prisma SPV Srl (creditore procedente), relativamente al fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2, pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni;

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 20/12/2002 **[all. n. 14]**, trascritto il 18/01/2003 ai nn. 1881/1639 [all. n. 15] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori eseguiti), relativamente al fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2, pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni;
 - *Atto di acquisto* del 30/10/1961, trascritto il 11/11/1961 ai nn. 32940/30124 a favore di XXXXXXXXXX, relativamente al fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito attualmente nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2.



Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato indipendente con le pertinenze è la particella 5033 del foglio 30 del Comune di Carinola ottenuta dal frazionamento delle particelle 40, 97 del foglio 30 **[all. n. 9]**.

3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Carinola, adottato con la delibera della Giunta Comunale n.30 del 28/03/2019, il fabbricato pignorato ricade in zona D3 – insediamenti produttivi a carattere promiscuo con destinazione diversificata.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Carinola è emerso che il fabbricato indipendente è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e non sono stati rinvenuti titoli urbanistici rilasciati ai debitori eseguiti ed al loro dante causa **[all. n. 16]**, a meno di un'istanza di condono ex Legge n.47/85 prot. n. 3449 del 01/04/1986 priva di grafici **[all. n. 17]**, relativa ad una superficie di 21,00 mq non correlabile al fabbricato pignorato che nel tempo ha subito delle modifiche nella distribuzione interna degli ambienti **[all. n. 18]** (Figura 38).

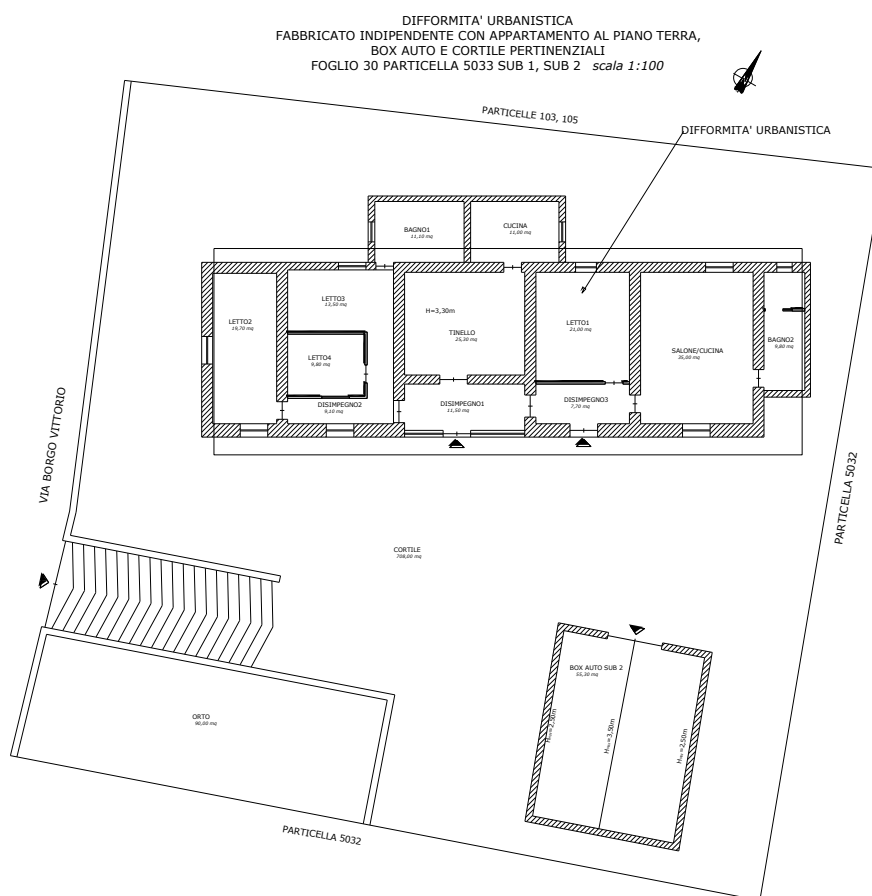


Figura 38 planimetria con le difformità urbanistiche del lotto unico

A parere dell'Esperto Stimatore risulta necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica della distribuzione interna degli ambienti tramite una CILA postuma, per un costo, comprensivo delle spese tecniche, delle sanzioni e degli eventuali oneri urbanistici, stimabile in € 4.000,00, mentre per le tettoie edificate nel cortile pertinenziale non è possibile procedere ad alcuna regolarizzazione e, pertanto, dovranno essere demolite per un costo, comprensivo degli oneri di smaltimento, stimabile in € 2.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO UNICO pignorato è occupato dai debitori eseguiti.

3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO UNICO è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXXXXX (debitore eseguito) **[all. n. 19]**, sulla signora XXXXXXXXXXX (debitrice eseguita) **[all. n. 20]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui subalterni 1 e 2 della particella 5033 del foglio 30 del N.C.E.U. Comune di Carinola **[all. n. 21]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 10/06/2005, iscritta il 16/06/2005 ai nn. 31724/11646 **[all. n. 22]**, rinnovata con l'iscrizione del 12/06/2025 ai nn. 23717/3377 **[all. n. 23]**, contro XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (debitori eseguiti) ed a favore di Unicredi Banca Spa (cedente del creditore precedente), relativamente al fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2, pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 14/12/2010, iscritta il 05/12/2013 ai nn. 45580/3227 **[all. n. 24]**, contro XXXXXXXXXXX (debitore eseguito) ed a favore di XXXXXXXX (creditore iscritto ed intervenuto), relativamente alla quota di 1/2



della proprietà del fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni;

- **Atto di pignoramento** del 12/02/2025, trascritto il 18/03/2025 ai nn. 10597/8379 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Prisma SPV Srl (creditore procedente), relativamente al fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali censito nel N.C.E.U. del Comune di Carinola al foglio 30, particella 5033, sub 1 e sub 2, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto congiunto ed in regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 500,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari a € 5.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato indipendente mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo delle spese tecniche e degli eventuali oneri urbanistici, è stimabile in € 4.000,00, mentre il costo della demolizione delle tettoie nel cortile pertinenziale non sanabili, comprensivo degli oneri di smaltimento, stimabile in € 2.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e del loro dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 30 del Comune di Carinola e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.



3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO UNICO è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison



Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dai fabbricati indipendenti ad uso residenziali, collocati in zona residenziale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Carinola e nel Comune limitrofo di Falciano del Massico.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 25]**



- Valore di mercato noto = € 115.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 15 mesi;
 - Superficie utile interna = 93,00 mq;
 - Superficie del deposito = 93,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 6,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piani del fabbricato = due piani;
 - Livello di manutenzione del fabbricato = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- **IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) [all. n. 26]**
 - Valore di mercato noto = € 60.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 11 mesi;
 - Superficie utile interna = 100,00 mq;
 - Superficie del deposito = 30,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 6,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piani del fabbricato = due piani;
 - Livello di manutenzione del fabbricato = mediocre con interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) [all. n. 27]**
 - Valore di mercato noto = € 60.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 16 mesi;
 - Superficie utile interna = 75,00 mq;
 - Superficie del deposito = 75,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 6,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 80,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piani del fabbricato = due piani;



- Livello di manutenzione del fabbricato = mediocre con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 184,50 mq;
 - Superficie del box auto = 55,30 mq;
 - Superficie dell'orto = 90,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 708,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piani del fabbricato = un piano;
 - Livello di manutenzione del fabbricato = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e l'orto = 2,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il box auto pertinenziale = 45,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 5,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 3.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 30.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)

3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 115 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	15 mesi	11 mesi	16 mesi
Superficie utile interna	184,50 mq	93,00 mq	100,00 mq	75,00 mq
Superficie box auto	55,30 mq	93,00 mq	30,00 mq	75,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	708,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	80,00 mq
Superficie orto	90,00 mq	6,00 mq	6,00 mq	6,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	1 bagno	1 bagno	1 bagno
Numero di piani del fabbricato	1 piani	2 piani	2 piani	2 bagno
Livello di manutenzione del fabbricato	2	3	2,5	2,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **130.990,71**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 115 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 5 649,38	-€ 2 161,50	-€ 3 144,00
€ - Superficie utile interna	€ 54 900,00	€ 50 700,00	€ 65 700,00
€ - Superficie box auto	-€ 10 179,00	€ 6 831,00	-€ 5 319,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 21 240,00	€ 21 240,00	€ 18 840,00
€ - Superficie dell'orto	€ 1 008,00	€ 1 008,00	€ 1 008,00



Fabbricato indipendente con appartamento al piano terra, box auto e cortile pertinenziali
via Borgo Vittorio snc – Croce di Casale – Carinola (Ce)

€ - Numero dei servizi igienici	€ 3 000,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
€ - Piani del fabbricato	-€ 3 450,00	-€ 1 800,00	-€ 1 800,00
€ - Livello di manutenzione del fabbricato	-€ 30 000,00	-€ 15 000,00	-€ 15 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 145 869,63	€ 123 817,50	€ 123 285,00
Media dei valori corretti	€ 130 990,71		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **130.990,71** e, considerando la superficie commerciale pari a **246,585 mq**, si è calcolato un valore di € **531,22 al mq**, ovvero:

<u>Fabbricato indipendente con box auto e cortile pertinenziali subalterni 1, 2</u> p.lla 5033 - foglio 30 in Carinola		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
246,585 mq	531,22 €/mq.	€ 130.990,71

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 500,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari a € 5.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato indipendente mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo delle spese tecniche e degli eventuali oneri urbanistici, è stimabile in € 4.000,00, mentre il costo della demolizione delle tettoie nel cortile pertinenziale non sanabili, comprensivo degli oneri di smaltimento, stimabile in € 2.000,00.

Infine, i costi per la liberazione dell'immobile sono stimabili in € 1.890,71; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **13.990,71**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **117.000,00**.



3.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 25% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e per le demolizioni delle tettoie, per i costi necessari all'eliminazione dell'infiltrazione negli immobili, per i danni alle falde di copertura del box auto e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO UNICO subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 25% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 88.000,00.**

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO appartengono ai debitori esecutati per il diritto della piena proprietà; inoltre, gli immobili sono indivisibile in natura e verranno venditi per l'intero.

Pertanto, non si tratta di una quota indivisa.

3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

I debitori esecutati si sono coniugati il 01/09/1991 **[all. n. 28]** scegliendo il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

I debitori esecutati sono residenti in XXXXXXXXX **[all. n. 29]**, ovvero presso il LOTTO UNICO pignorato.

