



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



**G.E - Dott.** [REDACTED]

PROCEDURA

**- RG N°283/2023 R.G.E**

00 Srl C/O 00

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Nel Comune di Cesa (Ce)

Abitazione alla Via Piave civ.10

=



## INDICE

---

**Verificare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c**  
**ISTRUTTORIA INTRODUTTIVA**  
**pag.3 e 5**

**Quesito 1**

**- identificazione dei diritti reali e dei i beni oggetto del pignoramento**

**Pag.5**

**Quesito n. 2**

**- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto  
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**Pag.6**

**QUESITO n. 3**

**- Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati**

**Pag.14**

**QUESITO n. 4**

**- procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Pag.18**

**QUESITO n. 5**

**- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

**Pag.19**

**Quesito n. 6**

**- Verificare la regolarità edilizia del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**Pag.19**

**Quesito 7**

**- Stato di possesso**

**Pag.20**

**Quesito 8**

**- Esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

**Pag.21**

**Quesito n.9 - n.10 - n.11 -  
Ulteriori vincoli.**

**Pag.21**

**Quesito n.12 -**

**Valore del bene e costi**

**Pag.22**

**- Quesito 13**

**- Valutazione di quote indivise**

**Pag.26**

**descrizione del lotto pag.26**

**-**

**%**

**-**



## STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

**GEOMETRA SALVATORE SEGRETI**

- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n°283/2023 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : ██████████
- Parti in causa : ██████████ SRL C/O 00

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO  
**Geometra Salvatore Segreti**  
 Indirizzo P.E.C.  
 salvatore.segreti@geopec.it  
 Cell. 393-9726935

**Tribunale di Napoli Nord**  
 Ministero della Giustizia

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### Immobili oggetto della presente procedura :

Unità immobiliare a destinazione abitativa facente parte di una maggiore consistenza sviluppatesi all'interno un complesso immobiliare - il tutto identificato negli appositi atti esecutivi come segue :-

Catasto (Ce)	Comune Cesa (Ce)		Via Piave n°10 (ex 12 – 23)	Tip.Imm. Piano T – 1°
Catasto Fabbricati	Fg.2	P.Ila 377	Cat.A/4	Consistenza 6,0 vani Rendita € 148,74
Catasto Terreni	Fg.2	P.Ila 245	Area di enti urbani promiscui P.ta 1	

### Localizzazione Orto Catastale P.Ila 245 :-



### ISTRUTTORIA INTRODUTTIVA

Dalla lettura degli atti inerenti la procedura esecutivi in oggetto si rileva :-

- 1) - che la Soc. ██████████ S.p.a., con sede in Milano, Via Borromei 5, codice fiscale e iscrizione del registro delle Imprese di Milano n. 00651540585, ha stipulato con la ██████████ W S.r.l., (con sede in Milano Via G. Negri n.10, cod. fisc. ██████████) contratti di cessione di crediti pro-soluto ;
- 2) - che la Soc. ██████████ ha ceduto in blocco, con efficacia economica dal 23 luglio 2008 incluso, tutti i crediti, come sopra pervenutigli, ai sensi degli artt. 1 e 4 della Legge n. 130 del 30 aprile 1999 (legge sulla cartolarizzazione) e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario (T.U.B.) alla Soc. ██████████ S.r.l.;

3) - che [redacted] ha modificato la propria denominazione sociale in [redacted] come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 5 marzo 2019 giusta atto per Notar Salvatore [redacted] di Roma del 20.5.2019, rep. n. 15214, racc. n. 10261;

4) - che, pertanto, doValue S.p.a. agisce, ai fini del presente atto e successivi, quale **mandataria con rappresentanza di [redacted]**, titolare dei diritti per i quali viene intimato il presente atto;

5) - che la originaria creditrice [redacted] S.p.a ha concesso al sig. [redacted] - nato a Napoli il 27.9. [redacted] ed ivi residente alla Calata [redacted], Isol. [redacted], Scala B, C.F.: RTG DNC 65P27 F839B, con contratto di mutuo ipotecario fondiario rogato in data 14.7.2005 dal Notaio dott.ssa [redacted] di Napoli, n. rep. 9418, n. racc. 2792, munito della formula esecutiva in data 30.7.2005, la somma di € 190.000,00= (centonovantamila/00), rimborsabile in 30 anni a mezzo n. 360 rate mensili posticipate al tasso iniziale del 3,6200% annuo (le prime due rate) e poi del 3,9575%, poi variabile come da contratto di mutuo e comunque contenuto entro i limiti del tasso soglia previsto dalla Legge Antiusura, tempo per tempo vigente (interessi di mora: tasso corrispettivo+ 2% - ISC: 4,3%);

5) - che a garanzia delle obbligazioni assunte, il sig. [redacted] concedeva ipoteca di primo grado per l'importo complessivo di € 475.000,00=, iscritta presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di S. Maria C.V. - Caserta in data 19.7.2005 - Reg. Gen. n. 38693 - Reg. Part. n. 14557, sul seguente immobile, di sua esclusiva proprietà:

**appartamento in Cesa alla Via Piave n. 23, articolato su due livelli, composto di 4 vani ed accessori, nel N.C.E.U. al fol. 2, p.Ila 377, piano T - 1, cat. A/4, classe 1, vani 6,0;**

6) - che non avendo il mutuatario adempiuto al pagamento delle convenute mensilità ed accessori relativi al su citato mutuo, lo stesso è decaduto dal beneficio del termine, ex art. 1186 c.c. e come da specifica pattuizione contenuta all'art. 8 del capitolato allegato al contratto di mutuo, con conseguente diritto dell'Istituto mutuante di esigere il pagamento integrale di ogni somma ad esso dovuta, così come regolarmente comunicato al debitore - mutuatario;

7) - che nell'ambito di precedente proc. esec. immob. n. 244/2012 R.G.E. del Tribunale di S. Maria C.V., all'epoca competente per territorio, dichiarata estinta per antieconomicità ai sensi dell'art. 164 bis disp attuaz. c.p.c., è stata incassata la minore somma di € 76.340,97=, relativa a somme incassate dalla procedura a titolo di indennità di occupazione e di cauzioni confiscate per mancato versamento del saldo prezzo, imputata agli interessi maturati;

8) - che alla data del 31.5.2023 detto mutuo presenta un saldo debitore di € 233.500,60, di cui € 181.869,67 per rate insolute e capitale residuo e € 51.630,93= per saldo interessi di mora. S.E. & O. e con espressa riserva di aggiornare e meglio specificare il conteggio ai sensi dell'art. 2855 e.e.

9) - che in data 21/06/2023 dall'atto di precetto si rileva la somma debitoria a carico della parte eseguita di € 234.026,46 oltre interessi di mora al tasso convenzionale del 5,9575%

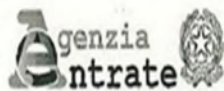
**Cio premesso** in conseguenza della scadenza del termine previsto dall'art.482 c.p.c la parte eseguita ha sottoposto a pignoramento il predetto bene in oggetto come si riscontra dalla seguente nota di trascrizione - :

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [redacted]  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 03367430968  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [redacted] Nome DOMENICO  
Nato il [redacted]  
Sesso M  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1



Direzione Provinciale di CASERTA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31158  
Registro particolare n. 24650  
Presentazione n. 13 del 02/08/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana -	Foglio 2	Particella 377	Subalterno -
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 6 vani	
Indirizzo	VIA PIAVE		N. civico 23
Piano	T-1		

## SVOLGIMENTO DELL'ELABORATO PERITALE

### - CONTROLLO PRELIMINARI :

**verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c**

Premesso :

- **che** dagli atti esaminati si riscontra la certificazione del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano relativa all'accertamento delle trascrizioni inerenti la continuità dei vari passaggi titolari intervenuti sul bene in esame a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (02/08/2023) e sino alla data dell'ultimo titolo legale (ante20) riguardante il compendio catastale oggetto della presente procedura **e cioè** :

- atto di compravendita del 03/12/1999 numero di repertorio 76 per Notar ██████ Giancarlo – trascritto il 28/12/1999 ai nn.36473/28896 ;

- **Si rilevano inoltre depositati** negli atti di causa la nota di trascrizione del pignoramento ; la visura catastale del bene ed i certificati anagrafici ivi compreso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

**- N.b.)** i dati identificativi riscontrati dall'analisi dell'ultimo atto di compravendita - dagli atti catastali e dal sopralluogo effettuato corrispondono agli identificativi riportati negli atti esecutivi ad eccezione del numero civico (23) attuale civ.10. Dai riscontri ipotecari effettuati si ritengono inoltre verificate (in base alla certificazione notarile) le seguenti formalità pregiudizievoli - :

ISCRIZIONE NN. 38693/14557 del 19/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A ██████ e NAPOLI

capitale € 190.000,00 Totale € 475.000,00 Durata 30 anni  
Grava su Cesa Foglio 2 Particella 377

TRASCRIZIONE NN. 10027/7194 del 16/03/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2012 Numero di repertorio 6447 emesso da TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

TRASCRIZIONE NN. 31158/24650 del 02/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/07/2023 Numero di repertorio 7406 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE)

Grava su Cesa Foglio 2 Particella 377

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordina per tipo nota   Ordina per data
1 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 20730 Registro Generale 38692 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 9417/2791 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2 <input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 14557 Registro Generale 38603 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 9418/2792 del 14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/03/2012 - Registro Particolare 7194 Registro Generale 10027 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6447 del 28/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 24650 Registro Generale 31158 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7406 del 12/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

### Quesito 1 - identificazione dei diritti reali e dei i beni oggetto del pignoramento

In riscontro alle risultanze delle verifiche titolari - catastali e tecniche inerenti le operazioni di sopralluogo si premette :

- **che i diritti legali** posseduti dalla parte ██████ sul bene posto in esecuzione sono i seguenti :

<b>Diritti reali - : Pervenuto alla parte eseguita con Atto di compravendita rep.9417/2791 del 14/07/2005</b>					
<b>Dati Castali Attuali :</b>					
<b>Catasto Fabbricati</b>	Fg.2	P.Illa 377	Cat.A/4	Consistenza 6,0 vani	Rendita € 148,74
<b>Catasto Terreni</b>	Fg.2	P.Illa 245	<b>VALORE CATASTALE</b>		<b>€ 17.179,47</b>
<b>Proprietà</b>	1/1	██████████	██████████	<b>Regime Matrimoniale : Separazione dei beni</b>	
<b>Identificazione Tipologica preliminare - :</b>					
<p>Porzione di fabbrica facente parte di un preesistente complesso edilizio con accesso dalla Via pubblica (civ.10 ex 12 ex 23) - porticato coperto - corte interna scoperta (p.Illa 245) e da un'ulteriore area esclusiva di pertinenza scoperta composto nell'insieme da un corpo di fabbrica multipiano (P/T + 1°e 2°) costituito all'interno complessivamente da n°2 unità immobiliari di cui la 1° avente accesso primario dall'antistante area esclusiva di pertinenza è formata da due livelli (P.T e P.1°) con annesso</p>					

vano scala interno e balconi esterni mente la 2° unità immobiliare posta al (P.2°) ha accesso da un preliminare vano scala indipendente che si sviluppa su un terrazzo scoperto a quota piano 1° ed un successivo vano scala posto al predetto livello.

#### Identificazione tipologica dell'immobile pignorato (fg.2/p.lla 377)



Quesito n. 2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

#### - DESCRIZIONE TIPOLOGICA GENERALE DEI LUOGHI -

**Identificazione del Bene )** L'immobile in esame (Fg.2/p.lla 377) è nel merito rappresentato - ad oggi - così come introdotto in premessa - da un corpo di fabbrica articolato su più livelli (Piano T- Piano 1°- Piano 2°) **il tutto** inglobato in una più ampia consistenza immobiliare caratterizzata da un datato blocco di fabbrica che si sviluppo all'interno di un'area scoperta distinta catastalmente nella mappa terreni al numero di **p.lla 245 corrispondente mappa fabbricati p.lla 377- N.B.**(le precedenti circostanze catastali derivano dal non aggiornamento della mappa fabbricati con la mappa terreni causa mancato allineamento delle mappe).

#### - ATTUALE MAPPA TERRENI FG.2 P.LLA 245 -



**Accessi) - La consistenza immobiliare in esame ha il suo accesso primario** dalla Via pubblica attraverso un portone in ferro a due ante di tipo carrabile completo di impianto citofonico e cassetta della posta. (F1) - Dal predetto portone si accede poi in una area porticato coperta da un preesistente solaio in legno corrispondente al sovrastante corpo di fabbrica ed una successiva corte scoperta che (come accennato in premessa) si sviluppa in giro al perimetro prospettico di un persistente e datato corpo di fabbrica che versa in un totale stato di abbandono. (F2) Nel merito dalla predetta area si accede infine ad una sub./area (F3) appositamente recintata e munita di cancello carrabile e pedonale che si sviluppa dinanzi al corpo di fabbrica in esame e di cui ne asserva i rispettivi vani di accesso.(F4)

- **N.B.) - si evidenzia che tale area - pertinenza esclusiva - deriva** in termini legali dalle disposizioni tipologiche contenute nell'atto di compravendita per notar Vincenzo [REDACTED] del 29/08/1972 registrato a Caserta il 18/09/1972 al n°1571 e trascritto il 19/09/1972 ai nn.29529/26788 in capo ai danti causa della parte venditrice del bene in esame e cioè i coniugi [REDACTED] e la moglie [REDACTED] che in regime di comunione dei beni acquistarono per la quota di 16/40 ciascuno - dai sig.ri [REDACTED] - ognuno per 8/40 il bene in esame con l'annessa predetta area. **Nel merito in tale atto si legge infatti che la vendita del bene avrebbe ricompreso oltre ai diritti di passaggio nella corte comune la proprietà esclusiva di suolo di cortile posto dinanzi alla parte di fabbricato venduto.** In riscontro a tali ultime circostanze si deduce pertanto che pur non essendo indicata negli atti catastali e nell'ultimo atto in capo all'esecutato la descrizione di tale area - **ad oggi la titolarità di quest'ultima deve considerarsi** comunque in base al regime giuridico delle pertinenza c.d. "accessorium sequitur principale" così come previsto dall'art. 818 del Codice Civile **una pertinenza esclusiva**

del cespite in oggetto - il medesimo pervenuto con atto rep.9417 del 2005 da cui si rileva :

*che la vendita segue con ogni accessorio, accessione, dipendenza, **pertinenza**, servitù attive e passive. Sono compresi nella presente vendita i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene alienato si trova e come alla parte alienante pervenuto e dalla medesima posseduto, niente escluso od eccettuato.*



1



2



3

**Ingresso principale lato strada civ.12 + area porticato interna e cortile di passaggio +  
area esclusiva.**



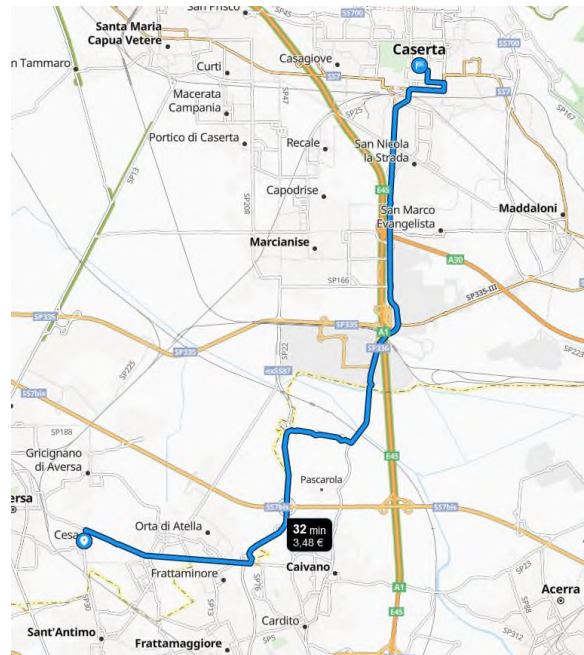
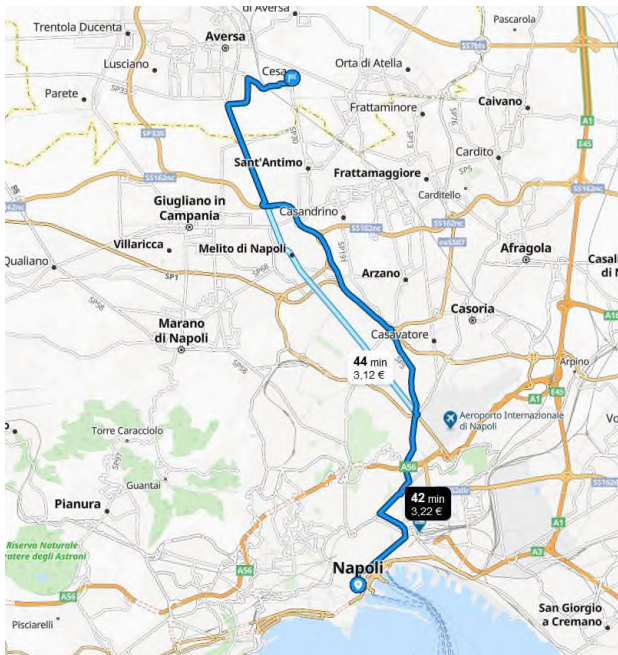
4

- Si evidenzia infine che le risultanze tecniche concernenti il riscontro dello stato dei luoghi con i dati tipologici e confini riportati nell'ultimo titolo derivativo risultano : **coerenti ad eccezione** della mancata evidenziazione dell'antistante area di uso esclusivo che però come accennato in precedenza deve considerarsi in termini legali una pertinenza ricompresa nel bene in esame.

**Inquadramento territoriale** ) - L'immobile in esame - (Fg.2/p.Ila 377) **ubicato nel Comune di Cesa (Ce)** alla Via Piave n°10 - già civ.12 e civ.23 è **uno dei 19 Comuni che costituiscono la conurbazione aversana** ed è il terzo comune più piccolo della provincia di Caserta per superficie territoriale. L'estensione territoriale è infatti pari a 2,79 Km<sup>2</sup> ed è costituito da una popolazione di 9.500,00 abitanti. E' **posizionato** nell'ambito del territorio campano al confine con la provincia di Napoli e quello della provincia di Caserta dista infatti 17,00 Km dal Capoluogo Napoli e 22,75 Km dalla Città di Caserta.

**Il territorio** su cui si sviluppa è completamente pianeggiante e presenta una altimetria variabile tra i 40 e 50 m.

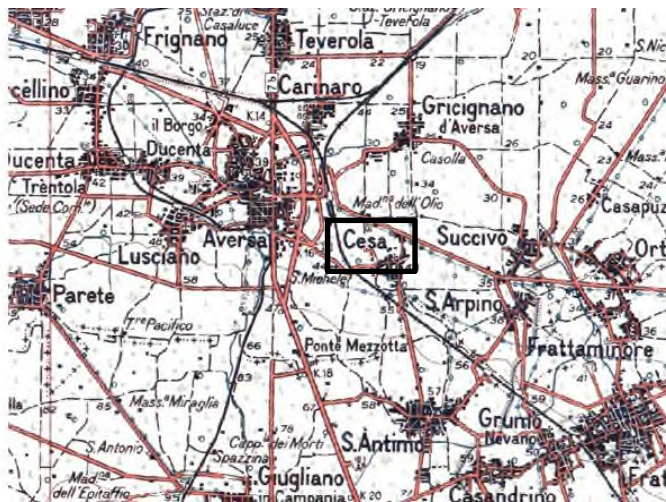
**Il sistema viario** esterno dalla zona Aversana è attraversata da Nord a Sud dalla Statale Appia mentre i collegamenti in direzione Est-Ovest sono costituiti dall'Asse Mediano e l'Asse di Supporto tra loro collegati in direzione Nord-Sud dalla S.S.26.



Le ulteriori infrastrutture di collegamento sono la linea ferroviaria Napoli-Roma il cui percorso taglia il comune di Cesa.

Il territorio comunale in oggetto confina inoltre con i seguenti Comuni :

- Aversa (Ce) ;	- Gricignano D'Aversa (Ce) ;	- Succivo (Ce) ;
- Sant'Arpino (Ce) ;	- Sant'Antimo (Na) ;	<b>MAPPA IGM : ↓</b>



La zona ove si sviluppa il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in esame - sotto il profilo territoriale - ricade in una parte centrale del Comune adiacente le seguenti arterie viarie di collegamento : -

**- Via Giustino Manni - Via Marconi e Via Enrico Berlinguer : -**

Per quanto concerne le caratteristiche urbanistiche ed infrastrutturali della zona **si evidenzia che** le medesime sono riconducibili ad un tessuto urbano caratterizzato da datati comparti edilizi derivanti da una edilizia d'impianto del tipo rurale con la presenza di negozi di generi primari e di edifici di culto nelle immediate adiacenze.

**- Relativamente alle opere infrastrutturali si evidenzia quanto segue e cioè :**

**Infrastrutture 1°e 2°**

Rete Idrica	Presente
Rete fognaria	Presente
Rete elettrica ed Illuminazione pubblica	Presente
Rete gas	Presente
Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 2,00 km
Ufficio postale	Nel raggio di 1,5 km
Uffici pubblici	Nel raggio di 800,00 m
Farmacia	Nel raggio di 2,00 km
Scuole	Nel raggio di 150,00 m
Supermercato / banche	Nel raggio di 2,0 km
Ristorante	Nel raggio di 2,0 km
Negozi - generi primari	Nel raggio di 20,00 m
Ospedali pubblici (Frattamaggiore)	Nel raggio di 5,00 km

**- Trasporti -**

Mobilità urbana	- Autobus da Aversa 5,0 km ;
Ferrovie	- Stazione di Aversa Aversa 5,0 km ;

Aeroporti :	- Aeroporto internazionale di Napoli – Capodichino 10,00 km
-------------	---

### Inquadramento Urbanistico

In termini urbanistici : il Comune di Cesa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 34/URB/SA del 21.01.2003 e di Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 35/URB/SA del 21.01.2003 – Si riscontra altresì il **PUC** approvato con delibera di Consiglio Comunale n°60 del 30/09/2021 emanato con delibera di Giunta Comunale n°14 del 21/01/2022 – che identifica la zona ove si sviluppa l'immobile in esame come **Zona B - Si precisa che non si riscontrano vincoli concernenti fasce di rispetto e vincoli di cui alla L.1497/39.**

#### Zona B/B2 art.24/26



Inoltre ai sensi di quanto disposto dal OPCM n. 3274/2003, D.G.R. 5447/2002 e D.G.R. n. 248 del 24.01.2003 il Comune di Cesa è stato riclassificato sismico di Seconda categoria C.S.= 9.

#### - DESCRIZIONE TIPOLOGICA -

**- PARTI COMUNI E PERTINZE** - L'immobile in esame è rappresentato da un corpo di fabbrica con struttura portante mista muratura e c.a. - copertura piana - sviluppatasi su più livelli (piano terra - 1° e 2°) esposizione nord/ovest - anno di ristrutturazione totale 1999/2000 - il tutto facente parte di un datato complesso edilizio di più ampie dimensioni sviluppatasi all'interno di un'area comune **avente accesso** dalla via in esame (Via Piave) attraverso un portone in ferro di tipo carrabile e pedonale a due ante munito di impianto citofonico. **- Nel merito dal predetto varco si accede infatti** alla parte interna costituita da una preliminar area porticata e successivamente ad un area cortilizia scoperta di passaggio comune ove si rilevano i prospetti corrispondenti al complesso edilizio generale e di cui è parte il blocco di fabbrica in esame. Dalla predetta area di passaggio si accede infine ad una sub area - **N.B.** – come già accennato in premessa - la medesima non riportata nell'ultimo titolo derivativo in capo all'esecutato ma di fatto annessa ad un uso esclusivo del manufatto primario da epoca ben oltre il 1999/2000 così come dichiarato dall'attuale occupante (vedi verbale del 12/11/1967) e dimostrato dalla derivazione titolare vedi prec. Pag.7 - **Nel merito** la predetta area ha una forma al quanto regolare ed una superficie di circa mq 80,00 compreso gli accessori presenti. **I confini** risultano essere costituiti da muraure divisorie rivestite sulla sommità da tegole in laterizio tipo marsigliese e ringhiere in ferro. **Si rilevano poi sulle predette muraure delle aperture pedonali e carrabili entrambe munite di cancelli in ferro oltre ad un annesso piccolo vano deposito posto nello spiglo nord/est. In termini tipologici** la predetta area nonchè le muraure laterali dell'edificio principale (rif.area basamentale) ivi compreso il predetto vano deposito con annessa porta in alluminio e vetri sono pavimentate e rivestite con della pietra di porfido ad opera incerta con interposto impianto di illuminazione ed acqua. Le coperture degli ingressi nonche del piccolo vano deposito sviluppatasi sull'area in esame sono altresì rivestite con delle tegole alla marsigliese.v.f.5/6/7/8.

Report foto sub.area esterna :



5



6



7



8

Per quanto concerne le caratteristiche dei prospetti (premessi che la composizione tipologica dell'intero manufatto – in termini di aperture- è caratterizzata da un unico fronte primario in elevazione adiacente il cortile interno) **si evidenzia che dette** parti sono rappresentata da aperture primarie costituenti i vari livelli e sono formate da sagome finestre e porta finestra con persiane alla napoletana in ferro e da aggetti costituiti da mensole balcone opportunamente pavimentate e complete di ringhiere in ferro. - Si precisa poi che in corrispondenza del vano scala (che asserva i vari livelli) si riscontra al piano primo un area terrazzo (limitrofa alla mensola balcone adiacente l'immobile sviluppatasi al piano primo nonchè un ulteriore corpo scala che consente l'accesso all'unità immobiliare dislocata al piano 2°. In termini di finiture detti prospetti sono altresì rivestiti da intonaco cementizio e pittura. Si precisa infine che in termini legali il predetto manufatto oggetto della presente procedura non è assoggettato ad alcun regolamento di condominio - e/o - forma di amministrazione condominiale.

- Le condizioni generali d'uso e manutenzione delle predette parti sono nell'insieme buone.

**CONFINI : Detto immobile in base** alle attuali condizioni tipologiche risulta avere i seguenti confini :

A sud con la p.lla 5748 - 5755	A ovest con cortile comune p.lla 245	- Localizzazione Catastale - Estratto di mappa :
A est con p.lla 5174 ;	A nord con Eredi Bencivenga ;	



**N.b.) – I confini riportati sull'ultimo titolo derivativo atto rep.9417 corrispondono allo stato dei luoghi.**

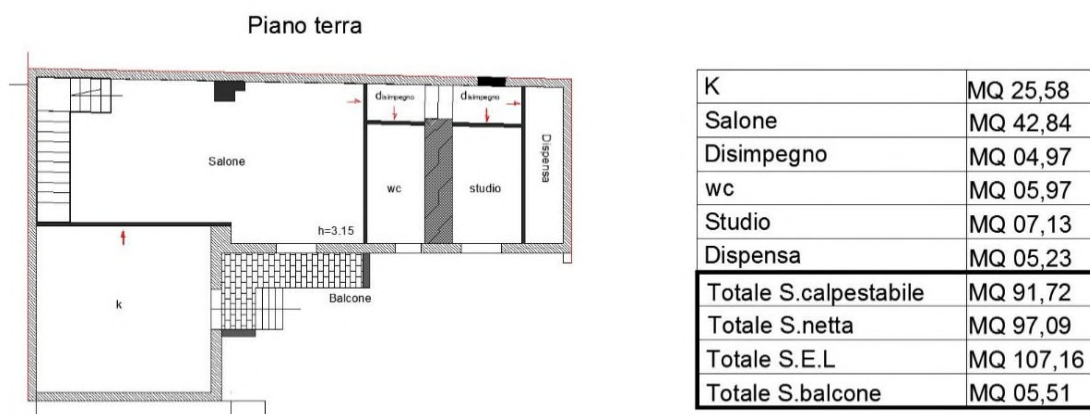
## Caratteristiche Tipologiche interne

- Premesso che l'immobile in esame - così come emerso dalle risultanze grafiche circa la comparazione del rilievo dello stato dei luoghi con la scheda catastale e le verifiche tipologiche effettuati sul posto - **risulta essere stato ristrutturato** in un'epoca presumibilmente adducibile agli anni 1999/2000. **Ciò premesso il suddetto immobile ad oggi è composto** da un unico corpo di fabbrica a più livelli costituito da una struttura portante mista muratura e cemento armato con solai in latero cemento. Nel merito **l'articolazione tipologica interna del predetto manufatto è rappresentata da n°1 unità immobiliare costituita da un piano terra/rialzato ed un piano 1° entrambe collegati da una scala interna.**

**Si rileva poi una seconda unità immobiliare** posta al piano 2° quest'ultima asservita da appositi blocchi scala sviluppati: il primo dal piano terra e sino al terrazzo scoperto a quota piano 1° - nonché - dall'ulteriore rampa sviluppatasi dalla predetta area terrazzo e sino al ballatoio ove trovasi la porta d'accesso al predetto immobile. Completano infine la descrizione della consistenza in esame un'annessa area di pertinenza esclusiva ed un piccolo annesso box deposito.

**In termini tipologici si riscontra quanto segue :**

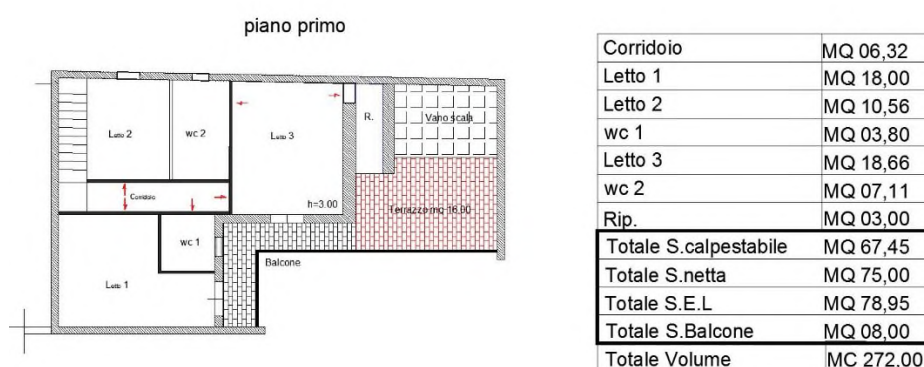
- **Imm. piano terra + piano 1°** – Il primo dei detti livelli / rialzato dal piano di calpestio esterno (0,80 m) / è composto da un vano cucina + un salone + un ambiente disimpegno + un wc + un ambiente studio e un piccolo vano dispensa - il tutto avente le seguenti caratteristiche metriche e cioè :



Nel merito **al predetto livello** (piano terra/rialzato) **vi si accede dall'antistante** area di pertinenza esclusiva non prima di aver superato un'apposita rampa - formata da n.4 gradini (rivestiti in marmo) che si diparte su una mensola balcone - quest'ultima - munita di ringhiera in ferro ed appositamente pavimentata. Dalla predetta struttura si accede poi all'immobile in esame attraverso un vano composto da un doppio infisso costituito da una persiana alla napoletana in ferro ed una porta finestra in alluminio con vetro. **Il primo ambiente che si rileva** - vedi precedente elaborazione grafica - è il **vano cucina** di forma regolare con la presenza di un camino in muratura - le rifiniture rilevate sono una pavimentazione costituita da mattonelle in monocottura effetto cotto - pareti e soffitto tinteggiati e bussole scorrevoli a scomparsa a doppie ante in legno. **Dal predetto vano si accede al vano salone** ove si rileva la presenza di un vano scala con struttura in c.a. (rivestito in marmo) completo di ringhiera in ferro - quest'ultimo di collegamento al superiore livello 1° dove si rilevano gli ulteriori ambienti (zona notte). L'ambiente in esame è pavimentato con mattonelle in monocottura effetto cotto con inserti decorativi nella parte centrale - le pareti ed il soffitti sono tinteggiati - il vano porta finestra (limitrofo alla mensola balcone esterna) è composto da un doppio infisso in alluminio e ferro - la bussola interna è in legno. **Dal predetto vano si accede poi ad un corridoio** - rifinito con materiali quali pavimenti effetto cotto e rivestimenti pareti e soffitto del tutto similari a quelli descritti per il locale in precedenza - **che da accesso al vano wc** - quest'ultimo - rivestito e pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata - servizi wc in porcellana vetrificata completi di gruppi di erogazione ed arredi da

bagno + cabina doccia in alluminio oltre ad un infisso finestra costituito sempre da una doppia struttura in alluminio e ferro. Dal predetto vano corridoio nella parte terminale previo due gradini si accede al limitrofo **ambiente studio** il medesimo avente una pavimentazione in monocottura effetto cotto - pareti e soffitto (a volta) tinteggiati con bussola interna in legno e finestra esterna in ferro ed alluminio. Infine nel predetto locale corridoi si rileva un armadio incassato sulla parete di confine lato sinistro di piccole dimensioni con porta in legno **nonchè** la porta d'accesso al **vano dispensa** dislocato al di sotto del sovrastante corpo scala esterno di collegamento al terrazzo che è composto da materiali di finitura del tutto simili a quelli descritti in precedenza.

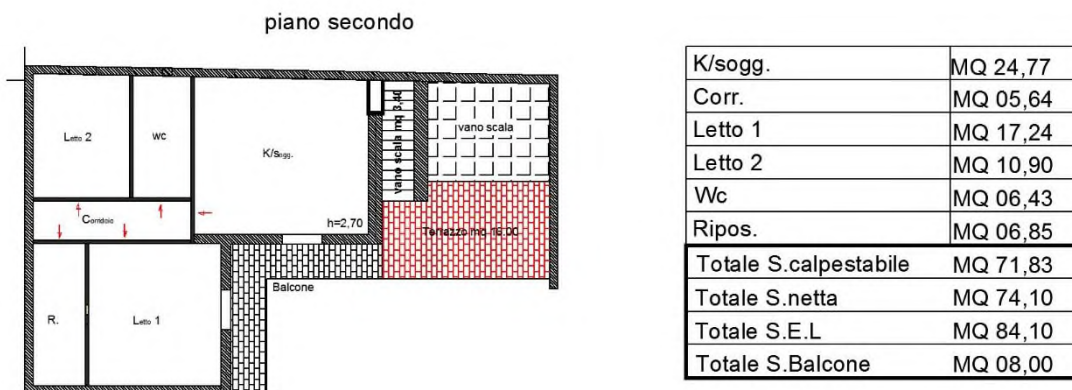
**Piano 1°)** – Dal predetto e descritto vano scala ubicato nel precedente vano salone (piano terra/rialzato) si accede al piano 1° ove si rileva un corridoio - n°3 camere da letto - n°2 wc - ed un ripostiglio oltre ad una mensola balcone esterna. Nel merito **il locale corridoio** è pavimentato con mattonelle in monocottura effetto marmo - così come in tutti gli ambienti. Le pareti ed il soffitto è tinteggiato con interposta fascia di riquadratura sulle pareti laterali. Dal predetto ambiente - attraverso una bussola interna il legno - si accede al locale camera da letto **1** di cui pavimenti pareti e soffitto sono rifiniti composti da materiali del tutto simili a quelli descritti in precedenza. In tale ambiente si rileva un vano porta finestra con doppia struttura in ferro ed alluminio prospiciente l'antistante mensola balcone esterna. Dal predetto locale corridoio si accede poi al vano letto **2 in planimetria** il medesimo rifinito con materiali del tutto simili a quelli descritti in precedenza. **Criticità) in tale ambiente si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua sulla parete corrispondente allo spigolo di destra in adiacenza al vano luce** - quest'ultimo rappresentato - da un infisso rettangolare a due ante con caratteristiche di lucernario. Dal corridoi si accede poi al vano wc 1 limitrofo al precedente ambiente letto 1 il medesimo costituito da un rivestimento ed una pavimentazione in maioliche completo di servizi igienici in porcellana vetrificata con gruppi di erogazione acqua - cabina doccia in alluminio - porta interna d'accesso in legno - infisso esterno in alluminio e ferro. Dal predetto locale - nella parte terminale del corridoio - si accede al vano **letto 3** - il medesimo costituito dagli stessi materiali di cui detto in precedenza - nonchè - da un infisso porta finestra d'accesso alla mensola balcone sviluppatasi all'esterno e costituita da una doppia struttura in alluminio e ferro. Dal predetto ambiente si accede poi - attraverso delle apposite bussole interne in legno al vano ripostiglio posto in corrispondenza del sovrastante vano scala d'accesso all'unità immobiliare posta al piano 2° ed infine al vano wc 2 - quest'ultimo - rivestito con pavimenti e rivestimenti in maioliche smaltate – servizi igienici in porcellana vetrificata – vasca da bagno ed infisso di ridotte dimensioni per il passaggio della luce naturale esterna.



**Nel merito – ad eccezione delle criticità evidenziate nella precedente descrizione rif. locale letto 2 piano 1° - le condizioni d'uso e manutenzione generali sono nell'insieme sufficienti e gli impianti - acqua - gas - elettrico - tv e termico – sono a norma.**

**Imm. Piano 2°)** – Come accennato in premessa dall'area di pertinenza sviluppatasi al piano terra - attraverso un preliminare vano scala rifinito mattonelle sui ballatoi - marmo sui gradini e sui parapetti laterali con ulteriori corrimano in ferro e pittura alle pareti e

soffitto - si accede all'area terrazzo scoperto adiacente la mensola balcone dell'immobile (piano terra e piano 1°) quest'ultime rifinite con una apposita pavimentazione in gres. Successivamente da tale terrazzo attraverso una ulteriore rampa (avente una certa pendenza rivestita in marmo) si procede verso il ballatoio adiacente la porta d'accesso all'ultimo immobile presente nel predetto corpo di fabbrica. Il medesimo è composto da un vano primario con destinazione di cucina/soggiorno - un corridoio - due camere da letto - un wc ed un ripostiglio oltre ad una mensola balcone.



Le rifiniture interne sono costituite da bussole in legno – infissi esterni in alluminio e ferro – presenza di veranda in parte dell'area balcone. Il servizio wc è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura smaltata con servizi igienici in porcellana vetrificata e gruppi di erogazione acqua. Si rileva inoltre una vasca da bagno con box ad ante scorrevoli in alluminio e vetro con presenza di infissi di ridotte dimensioni sia nel predetto locale che nel locale camera da letto 2. **Criticità** – presenza di problematiche di condensa ai soffitti negli ambienti corridoio e camera da letto 1.

**- Nel merito - ad eccezione delle criticità evidenziate nella precedente descrizione - le condizioni d'uso e manutenzione generali sono nell'insieme sufficienti e gli impianti - acqua - gas - elettrico - tv e termico - sono a norma.**

### Quesito n. 3 – Procedere all'identificazione catastale dei beni

#### CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI : -

Il cespite pignorato risulta essere identificato dai seguenti dati : - **Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2024**

**Dati identificativi: Comune di CESA (CE) Foglio 2 Particella 377 - Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di CESA (C561) (CE) **Foglio 2 Particella 245** Rendita: Euro 148,74 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza **6 vani** **Indirizzo: VIA PIAVE n. 23 Piano T – 1** Dati di superficie: **Totale: 189 m2** - Totale escluse aree scoperte b): 180 m2

**- dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale - Comune di CESA (CE) Foglio 2 - Particella 377** Rendita: Lire 504 Categoria A/4c), Classe 1, **Consistenza 6,0 vani** - Partita: 9

**- Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal 01/01/1992 Immobile attuale** Comune di CESA (CE) Foglio 2 - Particella 377 Rendita: Euro 148,74 - Rendita: Lire 288.000

Categoria A/4 - Classe 1, Consistenza 6,0 vani - Partita: 9 - **Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**

**- dal 09/11/2015 al 13/09/2017 - Dati di superficie Immobile attuale** Comune di CESA (C561) (CE) Foglio 2 Particella 377 **Totale: 181 m2** - Totale escluse aree scoperte : 172 m2

**Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015** Dati relativi alla planimetria : data di presentazione - **29/12/1939**, prot. n. 000000304 ,

**- dal 13/09/2017 Immobile attuale** - Comune di CESA (C561) (CE) - **Foglio 2 Particella 377** - Totale: 189 m2 - Totale escluse aree scoperte : 180 m2 - **VARIAZIONE** del 13/09/2017 Pratica n. CE0131729 in atti dal 13/09/2017 Protocollo NSD n.

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35454.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione **29/12/1939**, prot. n.304 - **Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.304/2039**

### Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CESA (C561)(CE) Foglio 2 Particella 377

1. [REDACTED]

dall'impianto al 03/12/1999 Diritto di: Proprieta' per 6/10

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. [REDACTED]

dall'impianto al 03/12/1999 Diritto di: Proprieta' per 6/10

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED]

dal 03/12/1999 al 14/07/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

(deriva dall'atto 2)

2. **Atto del 03/12/1999** Pubblico ufficiale [REDACTED]  
GIANCARLO Sede MASSA LUBRENSE (NA) Repertorio  
n. 76 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 28896.1/1999  
in atti dal 18/01/2000

1. [REDACTED]

dal 14/07/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

(deriva dall'atto 3)

3. Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
ADELE Sede NAPOLI (NA) **Repertorio n. 9417 -**  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 20730.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti  
dal 20/07/2005

### Terreno : - Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2024

Dati identificativi: Comune di CESA (CE)

**Foglio 2 Particella 245**

Aree di enti urbani e promiscui –  
Partita speciale 1  
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:



Comune di CESA (C561) (CE)

Foglio 2 Particella 360

Foglio 2 Particella 376

**Foglio 2 Particella 377**

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.006 m2

dall'impianto Impianto meccanografico del 26/03/1985

Immobile attuale Comune di CESA (C561) (CE) **Foglio 2 Particella 245**

**CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI**

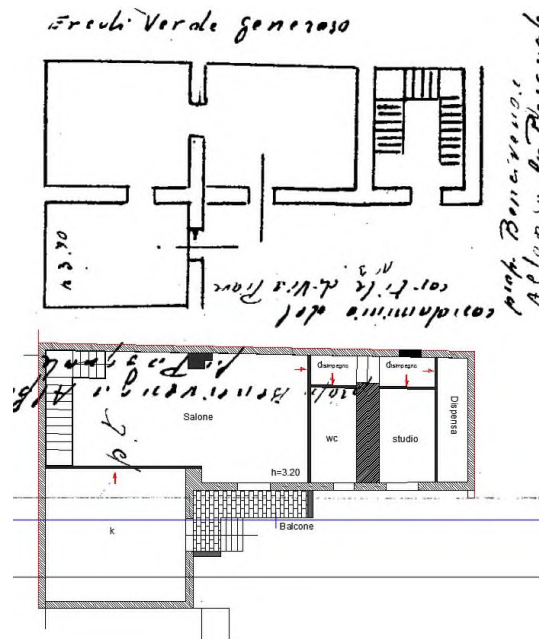
**Si riscontrano :**

- **coerenti** i dati identificativi.
- **non si riscontrano registrarati** nella storia catastale relative alle originarie ditte ( [REDACTED] ) i pregressi passaggi di derivazione. Vedi successivo cap. Provenienza titolare del bene rif. atto di provenienza in capo all'esecutato rep.9417.

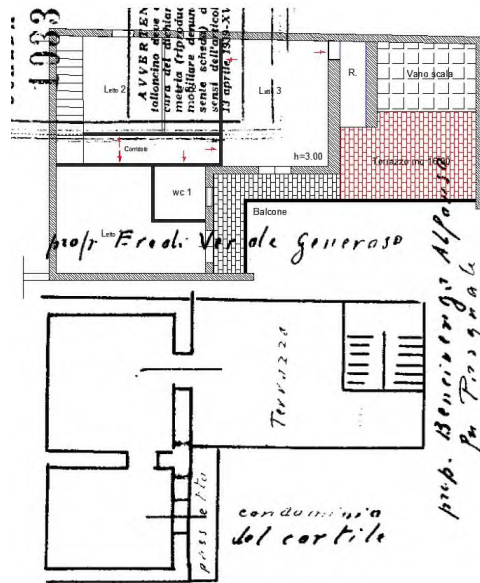
**Si segnala invece che la presenza in visura del doppio dato particellare "catasto fabbricati e catasto terreni" deriva (no da un errore) bensì da un non allineamento tra la mappa terreni e la mappa fabbricati** circostanza quest'ultima dovuta alla mancata registrazione di pregressi frazionamento dell'originario intero corpo di fabbrica che si sviluppa sulla p.lla 245. Si precisa infine che risulta **non conforme** allo stato dei luoghi **la scheda catastale** in quanto dai riscontri tipologici e grafici si rileva l'effettuazione di sostanziali opere di ristrutturazioni generali che di fatto hanno prodotto le seguenti difformità di seguito evidenziate.

**Riscontro difformità immobile al piano terra/rialzato - :**

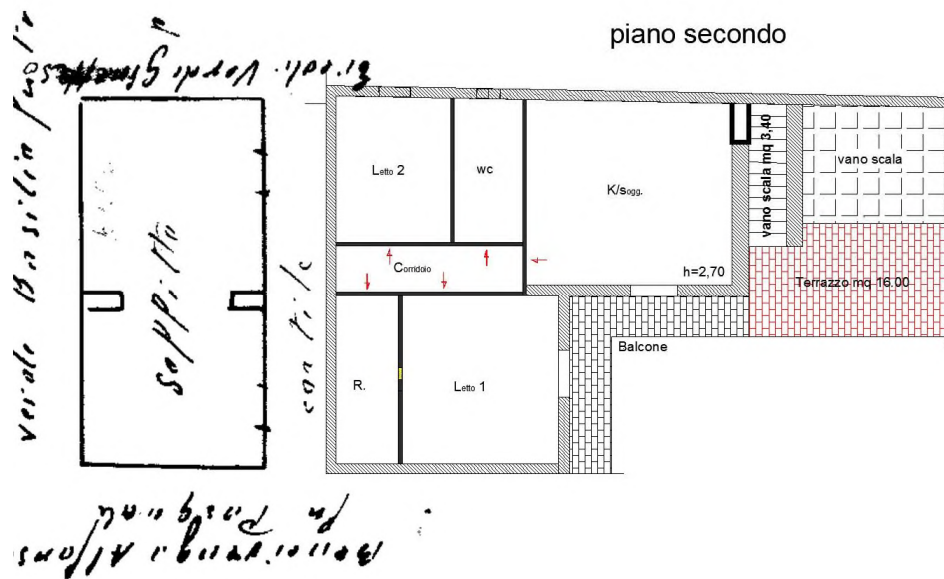
modifiche degli spazi interni con annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali ; modifica delle altezze interne ; creazione di una scala di collegamento tra il piano terra ed il piano 1° ; modifiche dei prospetti esterni con inserimento di mensola balcone con annessi gradini ;



**piano 1°** : - modifiche degli spazi interni con annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali ; modifica delle altezze interne ; incremento di volume sulla preesistente area terrazzo rif. ambiente camera da letto n°3 ; parziale incremento di superficie ambiente camera da letto 1 ; modifica dei prospetti esterni sia lato cortile interno con inserimento di mensole balcone rif. collegamento originario tra il piano terra - 1° ed area terrazzo sia lato sud con la creazione di n°2 finestre rif. ambienti letto 2 e wc 2 ; modifica del vano scala esterno di collegamento all'area terrazzo piano 1° con incremento di volume ;

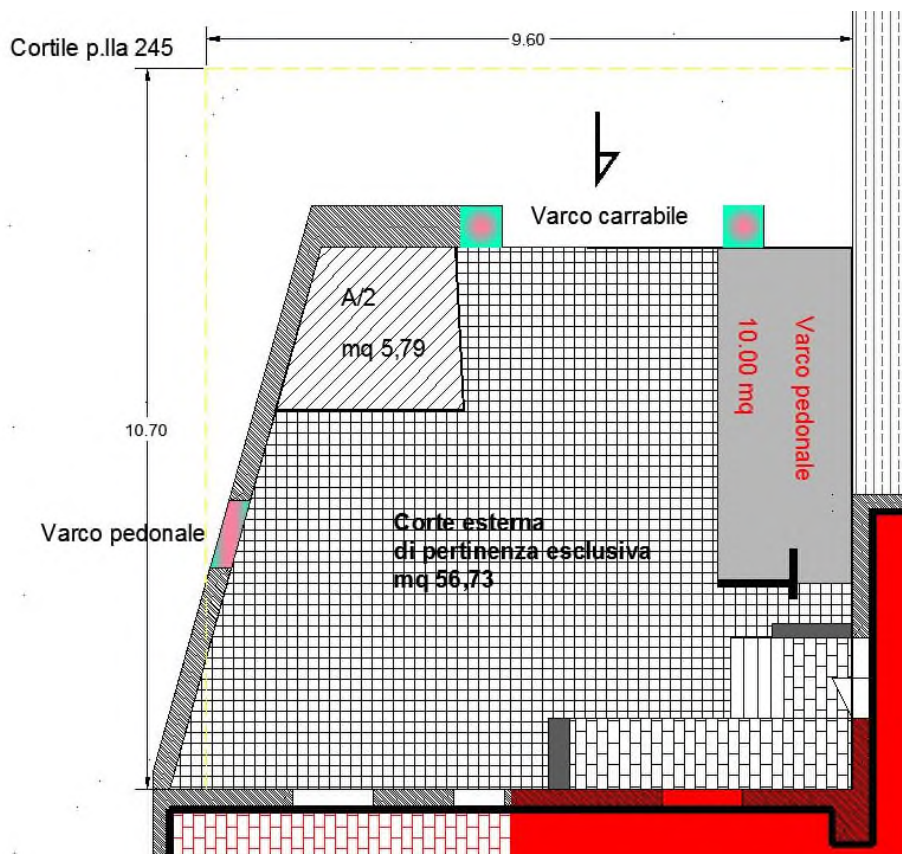


**piano 2°** : - modifiche degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso ed annesse opere strutturali concernenti la ridefinizione degli spessori delle murature sia delle partizioni interne che perimetrali ; modifica delle altezze interne ; incremento di volume rif. ambiente K/sogg. ; parziale incremento di superficie ambiente camera da letto 1 ; modifica dei prospetti esterni sia lato cortile interno con inserimento di mensole balcone sia lato sud con la creazione di n°2 finestre rif. ambienti letto 2 e wc ; creazione di nuovo corpo scale di collegamento area terrazzo al piano 2° ;



Per quanto concerne le **parti esterne** si rileva la creazione di un volume nello spigolo nord/ovest adiacente l'area di pertinenza esclusiva esterna ed il frazionamento dell'area cortilizia generale.

**Area esterna di pertinenza : -**



**Regolarizzazione) - In merito alle predette difformità si evidenzia che le medesime sono regolarizzabili mediante la presentazione di apposite variazioni catastali il tutto previa sanatoria urbanistica. (vedi succ. capitolo regolarità edilizia)**

**QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**Si precisa che** le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche dell'immobile evidenziano la formazione di un unico lotto e cioè : piena ed intera proprietà di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa sviluppatasi su tre livelli ubicato in Cesa (CE) alla Via Piave n.10, composto da un appartamento con scala interna che collega il piano terra/rialzato al piano primo nonché un ulteriore appartamento al secondo piano avente accesso da altra scala esterna posta a quota terrazzo oltre ad una antistante area di pertinenza esclusiva ed ai proporzionali diritti sulla corte comune ; l'appartamento piano terra/rialzato e 1° è composto da ingresso/cucina con camino e salone, tre camere da letto, uno studio, tre bagni, corridoi e ripostigli, oltre ad un cortile di pertinenza esclusiva ; l'appartamento al secondo piano è composto da un ingresso-cucina-soggiorno, tre camere da letto di cui una singola, corridoio ed un bagno; l'immobile confina a Sud con p.lla 5748 e 5755 ad Est con p.lla 5174 ad Ovest con cortile comune di cui alla p.lla 245 a Nord in direzione Via Piave con altre proprietà insistenti sulla corte è riportato nel C.F. del Comune di Cesa (CE) al Foglio 2, p.lla 377 - categoria A/4 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita € 148,74 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad aumenti di volume - di superficie ed una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito alla regolarità edilizia si evidenzia che il vecchio fabbricato - ante '42 - ha subito una totale ristrutturazione la cui autorizzazione

non è stata reperita negli archivi comunali - pertanto non è possibile stabilire la conformità con lo stato dei luoghi se non con il riscontro dell'originaria scheda catastale datata 29/12/1939 ; a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria parziale secondo l'art.36 del DPR 380/01 - non risulta ordine di demolizione del bene. Ricade in zona B-0 del nuovo PUC.

**QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Per quanto concerne la storia titolare gli immobili in questione risultano pervenuti al Sig. Rutigliano Domenico nato a Napoli il 27/09/1965 con:

1) **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 14/07/2005, trascritto il 19/07/2005 ai nn. 38692/20730, a stipula del notaio Adele Miranda in Napoli, col quale il sig. Rutigliano Domenico acquista la proprietà dell'immobile in oggetto da [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED].

**PROVENIENZA oltre il VENTENNIO : -**

**Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 02/08/2023) sull'immobile si sono riscontrati i seguenti passaggi di proprietà:**

2) **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 03/12/1999 - registrata a Castellammare di Stabia il 17/12/1999 - trascritto il 28/12/1999 ai nn.36473/28896 per notar Giancarlo Iaccarino di Massa Lubrese con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] Enrichetta, [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], nata a Cesa il [REDACTED] - [REDACTED] - l'intera proprietà dell'immobile in oggetto.

**N.B.)** - ai predetti danti causa il bene è pervenuto per successione a [REDACTED] deceduto il 28/11/1995 - trascritto a S. Maria Capua Vetere il 9/9/1999 nn.22895/17801; vedi ispezione - a [REDACTED] per 1/5 per successione da [REDACTED] deceduto il 12/2/1972 (Den. di Succ. del 11/4/1972 nn.14/287) - per 4/5 per compravendita giusta atto per Notaio Vincenzo Golia del 29/8/1972, trascritto il 19/9/1972 nn.29529/26788.

**Quesito n. 6 - Verificare la regolarità edilizia del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**Per quanto concerne la regolarità edilizia del bene in esame si premette :**

- **che** la costruzione del corpo di fabbrica in esame è avvenuta in epoca antecedente il 1/09/1967 così come dimostrato dalla scheda catastale estratte dalla banca dati U.T.E. **datata 1939** ;
- **che** dagli accertamenti esperiti presso il comune ad oggi non si rilevano titoli autorizzativi **concernenti sia l'edificazione originaria** - atteso che per tale ultima circostanza nel 1939 non esisteva l'obbligo della licenza istituito - quest'ultimo - emanato con la legge del 17/12/1942 n°1150 - **che eventuali successive domande** di titoli edilizio - domande di abitabilità e/o agibilità e/o domande di condono edilizio legge 47/85 e succ.;
- **che** l'intero manufatto dai riscontri grafico comparativi stato attuale dei luoghi con le schede catastali risulta aver subito delle radicali trasformazioni concernenti opere di ristrutturazione - diversa distribuzione degli spazi interni - incrementi di superficie ed incrementi di volume - parziale cambio di destinazione d'uso - modifiche prospettiche - realizzazione di opere strutturali in c.a. e frazionamenti di aree cortilizie di pertinenza con incrementi di volume ;
- **che** dagli accertamenti eseguiti l'effettuazione delle predette opere di ristrutturazione risulterebbe risalire agli anni 1999/2000 (vedi verbale di sopralluogo del 12/11/1967 note dell'occupante [REDACTED] padre del precedente proprietario De [REDACTED]) circostanza quest'ultima adducibile anche alla tipologia dei materiali riscontrati ;
- **che** dall'analisi della strumentazione urbanistica si rileva che nel Comune di Cesa **prima** dell'approvazione del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 34/URB/SA del **21.01.2003** e di Regolamento Edilizio

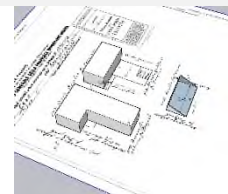
approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 35/URB/SA del 21.01.2003 e dell'attuale **PUC** approvato con delibera di Consiglio Comunale n°60 del **30/09/2021** emanato con delibera di Giunta Comunale n°14 del 21/01/2022 – che identifica la zona ove si sviluppa l'immobile in esame come **Zona B – vigeva il piano di fabbricazione che identificava la zona come zona A (conservativa)** ;

- **che** le alterazioni emerse dalla comparazione **della scheda catastale** - quest'ultima - costituente l'unico elemento documentale esistente ai fini delle verifiche di legittimità dell'immobile atteso l'assenza di titoli autorizzativi così come certificato dal Comune in data 13/12/2024 prot. 17126 - **con l'attuale stato dei luoghi rappresentano delle difformità** urbanistiche caratterizzate dall'effettuazione di opere di ristrutturazione con incrementi di volumi ;

- **che** ai fini di una ipotesi di sanatoria le difformità rilevate rispetto all'originaria scheda catastale del 1939 - quali incrementi di volume - contrastano con il principio della doppia conformità previsto dall'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto i parametri riferiti all'epoca dell'abuso (rif. piano di fabbricazione) si rifanno ad interventi di ristrutturazione eseguiti nei limiti dei volumi esistenti che nel caso in esame sempre in base all'originaria scheda catastale sono i seguenti :

**- Calcolo Volumi esistenti - :**

piano terra	$V = mq\ 101,31 \times h\ 4,00 = mc\ 405,24$
piano 1°	$V = 56,13 \times h\ 4,00 = mc\ 24,52$
Sottotetto	$V = 5,20\ mq \times 9,45 = mc\ 49,14$
<b>Totale mc 478,9</b>	



**Ciò premesso :**

Si ritiene che ai fini della sanatoria non sia applicabile l'at.40 delle legge 47/85 ma bensì sia applicabile l'art.36 del DPR 380/01 limitatamente alle volumetrie rientranti nel principio della doppia conformità e cioè : (volumi sanabili mc 478,90 pari a mq 160,00 di superfici) la cui sanzione prevista è pari al doppio del contributo di costruzione mentre per le volumetrie eccedenti (mc 406,80 + mc 11,58 deposito esterno area di pertinenza) **non si potrà che prevedere il ripristino dello stato dei luoghi** con opere di demolizione ed adeguamento funzionale il tutto con costi stimati come segue :

- Opere di demolizione (Tariffario regione campani 2024) $21,07/€mc \times mc\ 418,38 =$	€ 8.815,26
- Smaltimento in discarica dei materiali di risulta $40,00\ €/mc \times 418,38 =$	€ 16.735,20
- opere di ripristino ed adeguamento $mq\ 140,00 \times 250,00\ €/mq =$	€ 35.000,00
- spese tecniche e sicurezza	€ 9.082,56

**Totale € 69.633,02**

**Si evidenzia che i costi** per la sanatoria delle parti legittime con l'art.36 del DPR 380/01 sono i seguenti :

- Costo di costruzione  $€/mq\ 42,00 \times 167,25\ mq \times 5\%$  previsti dallo strumento piano fabb. =  $€/mq\ 15,23 \times 175,23\ mq = €\ 2.668,75$
- Oneri di urbanizzazione  $€/mc\ 2,11 \times 478,90 = €\ 1.010,47$
- art.36 =  $€\ 2.668,75 \times 2 + 1.010,47 \times 2 = €\ 5.337,50 + 2.020,94 = €\ 7.358,44$
- spese tecniche = € 7.000,00

**Totale costi sanatoria :  $V = €\ 69.633,02 + 7.358,44 + 7.000,00 = €\ 83.991,46$  arr.84.000,00**

**Quesito 7 - Stato di possesso**

- Gli immobili sono occupati dal sig. [redacted] - senza contratto di locazione - vedi atti del custode giudiziario ;

Calcolo valore locativo : - **Parametri economici di riferimento** :

- **OMI** (agenzia delle entrate Zona B3/Centro Storico) €/mq mese (2,2/3,2) 2,70 ; Immobiliare.it (4,46) ; Borsinoimmobiliare.it (€ 3,85) – Valore medio :  $V = (\text{€ } 2,70 + 4,46 + 3,85) : 3 = \text{€}/\text{mq mese } 3,67$

Superficie convenzionale :

- **piano terra** : mq 91,72 calpestabile + (25% balcone mq 5,01) + (area di pertinenza il 10% di mq 56,73 : 3) + (deposito mq 5,79 x 25% : 3) = mq 91,72 + mq 1,25 + mq 1,89 + mq 0,48 = **mq 95,34**

- **piano 1°** : mq 67,45 + (25% balcone mq 8,00) + (area di pertinenza il 10% di mq 56,73 : 3) + (deposito mq 5,79 x 25% : 3) + (area terrazzo mq 16,00 x 25% : 2) = mq 67,45 + mq 2,00 + mq 1,89 + mq 2,00 = **mq 73,34**

- **piano 2°** : mq 71,83 + (25% balcone mq 8,00) + (area di pertinenza il 10% di mq 56,73 : 3) + (deposito mq 5,79 x 25% : 3) + (area terrazzo mq 16,00 x 25% : 2) = **mq 77,72**

#### Calcolo valore locativo :

$V = \text{mq } (95,34 + 73,34 + 77,72) \times \text{€}/\text{mq mese } 3,67 = \text{mq } 246,40 \times \text{€}/\text{mq mese } 3,67 = \text{€ } 904,28 \text{ mese} \times 12 = \text{10.851,36 anno}$

#### Calcolo Indennità d'occupazione :

In considerazione delle caratteristiche provvisorie dell'occupazione e delle sfavorevoli circostanze connesse alle eventuali perdite economiche derivanti dalla procedura esecutiva in esame a carico degli occupanti si ritiene di adottare per le operazioni di calcolo il parametro economico medio tra il valore minimo OMI (2,20) ed il valore in precedenza adottato (€ 3,67) da cui  $\text{€ } 2,20 + 3,67/2 = \text{€}/\text{mq mese di } \text{€ } 2,93$  per cui il valore mensile economico sarà il seguente :

$V = \text{mq } (95,34 + 73,34 + 77,72) \times \text{€}/\text{mq mese } 2,93 = \text{mq } 246,40 \times \text{€}/\text{mq mese } 2,93 = \text{€ } 721,95 \text{ mese} \times 12 = \text{8.663,42 anno}$

#### Quesito 8 - Esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità :

##### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

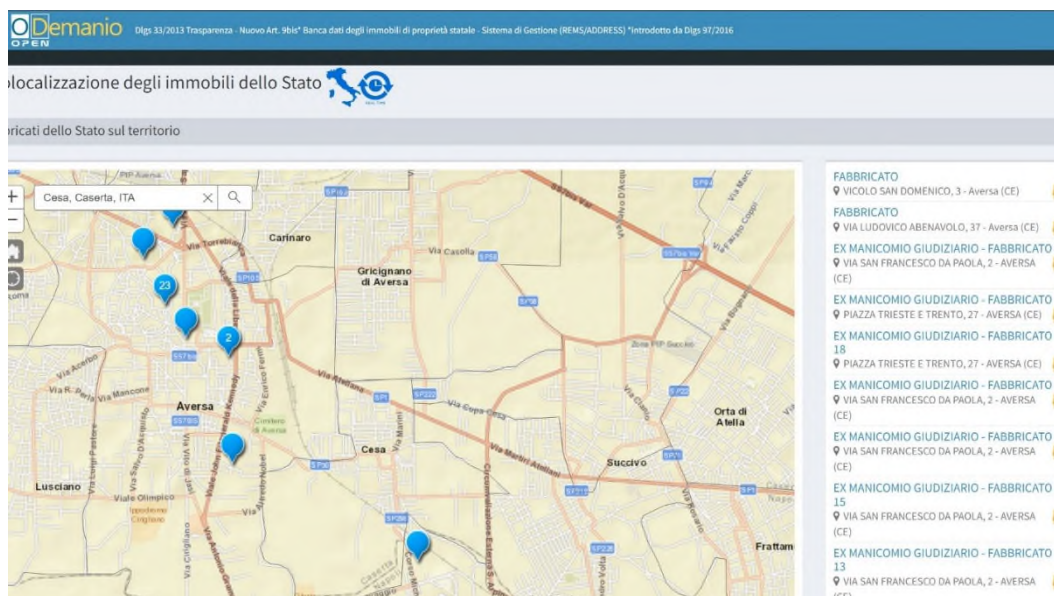
	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 20730 Registro Generale 38692 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 9417/2791 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 14557 Registro Generale 38693 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 9418/2792 del 14/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/03/2012 - Registro Particolare 7194 Registro Generale 10027 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6447 del 28/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 24650 Registro Generale 31158 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7406 del 12/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### Quesito n.9 - n.10 - n.11 - Ulteriori vincoli -

- **non** risultano domande giudiziali oltre a quelle di cui sopra ;
- **non** risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle di cui sopra ;
- **non** risultano atti di asservimento o cessione di cubature ;
- **non** ricade in aree demaniali e/o soggette ad usi civici ;

**Si evidenzia infine che non** vi sono spese ed oneri condominiali in quanto non è costituito un condominio.

\* - **Si precisa inoltre che** dalle indagini effettuate è stato accertato che l'immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale circostanza quest'ultima verificata sulla piattaforma web "Open Demanio" - **che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 - n. 33** "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità - trasparenza e diffusione di informazione - da parte delle pubbliche amministrazioni"- **mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate** sui beni appartenenti allo Stato - per cui è stato accertato - - che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale corrispondente all'immobile in esame./



### Quesito n.12 - Valore del bene e costi

#### **premessa**

Il fabbricato in esame ricade in una zona centrale del territorio comunale in esame caratterizzato da un mercato immobiliare ove abbastanza attiva risulta la domanda di unità immobiliari a destinazione abitativa. Nel merito Il criterio metodologico estimativo che si utilizzerà è quello della stima monoparametrica basata sull'applicazione di parametri economici unitari (prezzi €/mq) prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari a cui saranno applicati appositi coefficienti (caratteristiche peculiari) elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo La valutazione degli immobili redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEI edizione 2010. **Il valore ottenuto con il precedente metodo verrà altresì mediato** con ulteriore criterio di stima ossia con l'**MCA** acronimo inglese : Market Comparison Approach (MCA). *Trattasi di un metodo di stima immobiliare che si basa sul confronto tra l'immobile da valutare (chiamato "subject") e altri immobili simili (chiamati "comparabili") che sono stati recentemente venduti e/o offerti in vendita nello stesso segmento di mercato.*

**N.B.** la superficie commerciale è stata sviluppata secondo i criteri di calcolo della superficie catastale D.P.R. 138/1998 ossia :

**SEL** = Superficie utile netta calpestabile : 100%

Muri perimetrali esterni : 100% fino a uno spessore massimo di 50 cm

Muri perimetrali in comunione : 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

**N.b)** nel calcolo della superficie commerciale le superfici non legittime verranno considerata con un coefficiente pari **al 35%**

Parametri economici : -

- Valori medio OMI : €/mq 875,00

- Valore medio Immobiliare.it : €/mq 1.532,00

- Valore medio borsino immobiliare .it : €/mq 995,00

Valore medio : €/mq 1.134,00

: 3

Calcolo superficie commerciale :

Immobile piano Terra	Superficie calpestabile	Calcolo S.E.L		k	S.E.L
- cucina	Mq 25,58	16,83 %	Mq 29,88	1	Mq 29,88
- salone	Mq 42,84	"	Mq 50,04	1	Mq 50,04
- disimpegno	Mq 04,97	"	Mq 05,80	1	Mq 05,80
- wc	Mq 05,97	"	Mq 06,97	1	Mq 06,97
- studio	Mq 07,13	"	Mq 08,33	1	Mq 08,33
Dispensa	Mq 05,23	"	Mq 06,11	1	Mq 06,11
<b>S.non residenziale</b>	<b>Mq 91,72</b>		<b>Totale S.E.L</b>		<b>Mq 107,16</b>
Balcone	Mq 05,51	25,00%			Mq 06,08
Area di pertinenza	Mq 53,73	10% fino a 25 mq + 2%			Mq 03,07
Dep./area di pertinenza	Mq 05,79	25%			Mq 01,44
					<b>Totale superficie commerciale Mq 117,75</b>
Immobile piano 1°	Superficie calpestabile	Calcolo S.E.L		k	S.E.L
- corridoio	Mq 06,32	17,08 %	Mq 07,40	1	Mq 07,40
- letto 1	Mq 18,00	"	Mq 21,07	1	Mq 21,07
- letto 2	Mq 10,56	"	Mq 12,36	1	Mq 12,36
- wc 1	Mq 03,80	"	Mq 04,45	1	Mq 04,45
- letto 3/ non legittimo	Mq 18,66	"	Mq 21,84	0,65	Mq 14,19
- wc 2	Mq 07,11	"	Mq 08,32	1	Mq 08,32
- Rip.	Mq 03,00	"	Mq 03,51	1	Mq 03,51
<b>S.non residenziale</b>	<b>Mq 67,45</b>		<b>Totale S.E.L</b>		<b>Mq 71,30</b>
Balcone	Mq 08,00	25,00%			Mq 02,00
					<b>Totale superficie commerciale Mq 73,30</b>
Immobile piano 2°	Superficie calpestabile	Calcolo S.E.L		k	S.E.L
- K/sogg. non legittimo	Mq 24,77	17,08 %	Mq 29,00	0,65	Mq 18,85
- Corr. non legittimo	Mq 05,64	"	Mq 06,60	0,65	Mq 04,29
- letto 1 non legittimo	Mq 17,24	"	Mq 20,18	0,65	Mq 13,11
- letto 2 non legittimo	Mq 10,90	"	Mq 12,76	0,65	Mq 08,29
- wc non legittimo	Mq 06,43	"	Mq 07,52	0,65	Mq 04,88
- ripos. non legittimo	Mq 06,85	"	Mq 08,01	0,65	Mq 05,20
<b>S.non residenziale</b>	<b>Mq 71,83</b>		<b>Totale S.E.L</b>		<b>Mq 54,62</b>
Balcone	Mq 08,00	25,00%			Mq 02,00
terrazzo	Mq 16,00	25,00%			Mq 04,00
					<b>Totale superficie commerciale Mq 60,62</b>

Totale superfici commerciali PT-P1°-P2° :

$$S = \text{mq } 117,75 + \text{mq } 73,30 + \text{mq } 60,62 = \text{mq } 251,67$$

### Calcolo caratteristiche peculiari K = 0,92

Caratteristiche e coefficienti correttivi	TIPOLOGIA : unifamiliare	1,00
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO : buono	1,05
	STATO CONSERVATIVO INTERNO : buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
	IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI : nessuno	1,00
	PROSPETTI : su un lato	0,94
	PREVALENZA VISTA : ostacolata	0,95
	PREVALENZA ESPOSIZIONE : non assoluta	0,93
	DOTAZIONI CONDOMINIALI : nessuno	1,00
	STATO LOCATIVO : libero	1,00

### VALORE VENALE : -

$$V = mq 251,67 \times \text{€}/mq 1.134,00 \times 0,92 = \text{€ } 262.562,27$$

### - Valutazione dell'immobile con L'MCA -

Il procedimento in esame si svolge attraverso i seguenti passaggi e cioè : - 1. "Raccolta dei dati": Si raccolgono informazioni dettagliate sugli immobili comparabili, inclusi prezzi di vendita, caratteristiche fisiche, e condizioni di mercato. 2. "Confronto": Si confrontano le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da valutare con quelle degli immobili comparabili. 3. "Aggiustamenti": Si applicano aggiustamenti ai prezzi degli immobili comparabili per riflettere le differenze con l'immobile da valutare. Questi aggiustamenti possono riguardare aspetti come la posizione, le dimensioni, lo stato di conservazione, e altre caratteristiche rilevanti. 4. "Determinazione del valore": Dopo aver effettuato gli aggiustamenti, si determina il valore di mercato dell'immobile da valutare basandosi sui prezzi aggiustati degli immobili comparabili.

### Specificazioni sul metodo Applicato : -

n.b) il presente metodo Fornisce una stima accurata basata su dati di mercato reali - Il processo è sistematico e dimostrabile, rendendo la stima facilmente verificabile così come stabilito dagli IVS International Valuation Standards (IVS) – Si evidenzia che gli IVS International Valuation Standards (IVS) sono – infatti - un insieme di regole uniformi e condivise per la stima degli immobili. Questi standard sono stati sviluppati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), un'organizzazione non governativa fondata a Londra nel 1981 - Gli IVS mirano a standardizzare il metodo di valutazione degli immobili, garantendo che le stime siano accurate, trasparenti e verificabili. Questo è particolarmente importante per assicurare che le valutazioni immobiliari siano affidabili e comparabili a livello internazionale.

### Comparabili utilizzati : n°2



25 foto Planimetria Mappa

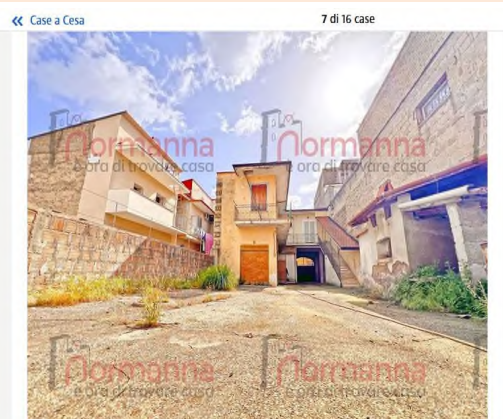
#### Villetta a schiera in vendita in via Enrico Berlinguer, 16

Cesa Vedi mappa

320.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

250 m2 | 5 locali



42 foto 2 planimetrie Mappa

#### Villetta bifamiliare in vendita in via Giustino Marini s.n.c

Cesa Vedi mappa

260.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

250 m2 | 7 locali

**SCHEDA DI VALUTAZIONE :-**

<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>	251,67
---	--------

**CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT
Prezzo di vendita	320.000	260.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>			
Data del contratto	01/10/2024	01/06/2024	28/08/2014
Differenziale (in mesi)	121	117	
Prezzo marginale	5	4	
Prezzo della caratteristica	605	468	
<b>SUPERFICIE</b>			
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	250,00	250,00	251,67
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.280	1.040	
Differenziale	1,67	1,67	
Prezzo marginale	1.040	1.040	
Prezzo della caratteristica	1.737	1.737	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>			
Stato di manutenzione	Buono	Scadente	Normale
Valore numerico	3	1	2
Differenziale	-1	1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	150	150	
Prezzo marginale	37.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	-37.500	37.500	
<b>ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>			
Orientamento prevalente	Nord-Est	Nord-Est	Sud
Valore numerico	1	1	7
Differenziale	6	6	
Valore percentuale	1,00	1,00	
Prezzo marginale	3.200	2.600	
Prezzo della caratteristica	19.200	15.600	
<b>RISULTATI</b>			
Prezzo corretto	304.042	315.305	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.216	1.261	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>309.674</b>	<b>309.674</b>	
Scarto %	-1,82	1,82	
Scarto assoluto	-5.632	5.631	

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.230,47</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 18.741,24  
 Valore stimato: € 309.672,38 = € 1.230,47 x m<sup>2</sup> 251,67  
 Valore stimato arrotondato: € 310.000,00

**VALORE STIMATO € 310.000,00**  
*(euro trecentodiecimila/00)*

**Valore finale di mercato :**  
**V = € 262.562,27 + 310.000,00 / 2 =**  
**€ 286.281,13**

**- PREZZO BASE D'ASTA -**

**QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :**

-) **decremento** per adeguamenti e recupero urbanistico inerenti l'intero bene :

**€ 84.000,00**

-) **Decrementi** sul valore di stima rif. "**vendita forzata dell'immobile**" ossia differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile compreso mancanza garanzia inerenti a - vizi - oneri di liberazione - deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura 2,5 % / = **€ 7.157,02**

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

**V. prezzo base d'asta :**

V.finale = (Valore stimato) - (A1) - (A2) =

**€ 286.281,13 - (€ 84.000,00 + 7.157,02) = € 286.281,13 - € 91.157,02 = € 195.124,11**

**€ 195.124,00**

**- Quesito 13 - Valutazione di quote indivise**

La presente procedura d'esecuzione immobiliare riguarda la piena proprietà dell'immobili in esame (1/1) per cui non vi sono quote indivise per cui si evidenzia di seguito la descrizione completa del lotto da porre in vendita.:

**- LOTTO UNICO -**

piena ed intera proprietà di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa sviluppatasi su tre livelli ubicato in Cesa (CE) alla Via Piave n.10, composto da un appartamento con scala interna che collega il piano terra/rialzato al piano primo nonché un ulteriore appartamento al secondo piano avente accesso da altra scala esterna posta a quota terrazzo - oltre ad una antistante area di pertinenza esclusiva ed ai proporzionali diritti sulla corte comune ; l'appartamento piano terra/rialzato e 1° è composto da ingresso/cucina con camino e salone, tre camere da letto, uno studio, tre bagni, corridoi e ripostigli, oltre ad un cortile di pertinenza esclusiva ; l'appartamento al secondo piano è composto da un ingresso-cucina-soggiorno, tre camere da letto di cui una singola, corridoio ed un bagno; confina a Sud con p.lla 5748 e 5755 ad Est con p.lla 5174 ad Ovest con cortile comune di cui alla p.lla 245 a Nord in direzione Via Piave con altre proprietà insistenti sulla corte - è riportato nel C.F. del Comune di Cesa (CE) al Foglio 2, p.lla 377 - categoria A/4 - classe 1 - consistenza 6 vani - rendita € 148,74 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad aumenti di volume - di superficie - cambi di destinazione d'uso ed una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito alla regolarità edilizia si evidenzia che il vecchio fabbricato - ante '42 - ha subito una totale ristrutturazione la cui autorizzazione non è stata reperita negli archivi comunali - pertanto non è possibile stabilire la conformità con lo stato dei luoghi se non con il riscontro delle originarie schede catastali datate 29/12/1939 ; a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria parziale secondo l'art.36 del DPR 380/01. Si precisa inoltre che ad oggi non si riscontrano emanati provvedimenti di demolizione - l'area ricade in zona B-0 del nuovo PUC manca il certificato di agibilità - l'attestato di prestazione energetica e l'attestato di conformità di tutti gli impianti - per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonché ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015 e presente nel relativo elaborato peritale.

**PREZZO BASE - euro 195.124,00**

---

**Allego alla presente :**

- documentazione catastale ;
- documentazione titolare + isp. Ipot.ria ;
- documentazione urbanistica rif. missiva prot.17126 ;
- grafici ;
- report foto ;
- estratto per riassunto degli atti di matrimonio

---

**Con ossequio**

**20/Dicembre/2024**

L'Esperto

**Geometra Salvatore Segreti**