



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA E. MERCURIO
PROCEDIMENTO
315/2018

TRA
UNICREDIT S.P.A.

CONTRO
OMISSIS OMISSIS
OMISSIS OMISSIS

LOTTO UNICO

AGGIORNAMENTO

INDICE

MANDATO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4

MANDATO

Il G.E. in data **11/10/2023** disponeva che:

Dispone che l'esperto stimatore proceda ad aggiornare la perizia di stima, con nuovo prezzo base d'asta, se opportuno, e con ispezioni ipocatastali aggiornate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno **20 Ottobre 2023** alle ore 14:20, il Consulente Esperto Ing. Giovanni MORGILLO unitamente al C.G. Dott. Massimo TAGLIAFIERRO, nominati nella procedura UNICREDIT S.p.a. contro i Sigg. OMISSIS Omissis e OMISSIS Omissis, iscritta al n° **315** del Registro **2018** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Immobiliare, si sono recati nel territorio comunale di Carinola (CE), alla *Frazione di Casale di Carinola* alla Via S.S. 7 Appia Km. 180, presso i beni oggetto della seguente espropriazione immobiliare.

Ivi giunti si è rinvenuto la presenza del Sig. OMISSIS Omissis delegato del Sig. OMISSIS Omissis, le cui generalità sono state verificate dal C.G., il quale acconsentiva l'accesso presso gli immobili oggetto della seguente procedura espropriativa; il sottoscritto ha potuto accertare che lo stato di fatto delle unità immobiliari non ha subito variazioni. Dopo aver provveduto ad effettuare un rilievo fotografico, si chiudevano alle 15:00 le operazioni peritali.

C.E.: Ricapitolando i beni pignorati oggetto della seguente procedura espropriativa sono tutti ubicati nel territorio comunale di Carinola (CE) alla Trav. di S.S. 7 Appia Km. 180.

Gli stessi furono riuniti in un **UNICO LOTTO** di vendita, così costituito:

LOTTO UNICO

✚ **Fabbricato** ubicato alla Frazione *Casale di Carinola* del Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla P.lla n° **5035**, sub. **1**, cat. A/3, cl. U di 7,0 vani, piano T-1°, r.c. € 578,43, confinante a:

NORD	-P.lla n° 5055	OVEST	-Via Vicinale
SUD	-P.lla n° 78	EST	-P.lla n° 5035 sub. 2/P.lla n° 5034

✚ **Tettoia** ubicata alla Frazione *Casale di Carinola* del Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla P.lla n° **5035**, sub. **2**, cat. C/7, cl. U di 95,0 m², piano T, r.c. € 98,13, confinante a:

NORD	-P.lla n° 5035 sub. 1	OVEST	-P.lla n° 5035 sub. 1
SUD	-Area di corte	EST	-P.lla n° 5034

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa Storico, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati sono stati edificati in corrispondenza della particella n° **5035** del Foglio **30** del Comune di Carinola (CE).



ESTRATTO FOTO SATELLITARE



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/E.D.M. CATASTALE

1) Dispone che l'esperto stimatore proceda ad aggiornare la perizia di stima, con nuovo prezzo base d'asta, se opportuno, e con ispezioni ipocatastali aggiornate.

C.E.: **LOTTO UNICO**

Il sottoscritto C.E. al fine di procedere all'eventuale actualización della perizia di stima, ha provveduto di concerto con il C.G. C.G. Dott. Massimo TAGLIAFIERRO ad effettuare un sopralluogo sui beni oggetto della seguente procedura ed ha potuto constatare che gli stessi non hanno subito modifiche, ragion per cui **non ritiene che tale lotto di vendita abbia subito né aumento né una diminuzione rispetto alla stima effettuata in precedenza.**

Si riporta un limitato rilievo fotografico dello stato attuale delle unità immobiliari:



Si riporta di seguito la valutazione già in atti:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un Fabbricato indipendente con annessa Tettoia in aderenza ed area di corte esclusiva, ubicato in Carinola (CE) alla Frazione Casale di Carinola alla Via Appia Km. 180, identificato al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE) alla particella n° **5035**, subalterno **1**, cat. A/3, cl. U di 7,0 vani, piano T-1°, r.c. € 578,43 e subalterno **2**, cat. C/7, cl. U di 95,0 m², piano T, r.c. € 98,13, del Sigg. OMISSIS Omissis nato a Omissis (***) il **/**/**** c.f.: *** ***) e OMISSIS Omissis nato a Omissis (***) il **/**/**** c.f.: *** ***) ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 50.000,00.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00;
- Le spese per adeguare l'immobile alla disciplina catastale pari ad € 1.000,00;

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di:

€ 40.000,00 (Quarantamilaeuro/00)

Infine il sottoscritto infine ha provveduto ad aggiornare le relative ispezioni ipocatastali (*allegate alla presente*) e sotto riportate:

▪ A CURA E SPESA DELLA PROCEDURA

LOTTO UNICO

TRASCRIZIONI CONTRO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in *favore* della UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 00348170101 e contro i Sigg. OMISSIS Omissis nato a Omissis (***) il **/**/**** c.f.: *** ***) e OMISSIS Omissis nata a Omissis (***) il **/**/**** c.f.: *** ***) in ragione di $\frac{1}{2}$ **ciascuno della Piena proprietà**; in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data 27/07/2018, repertorio n° 9342/2018, gravante sui seguenti immobili:

- ✚ Fabbricato ubicato alla Frazione Casale di Carinola del Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **1**, cat. A/3, cl. U di 7,0 vani, piano T-1°, r.c. € 578,43;
- ✚ Tettoia ubicata alla Frazione Casale di Carinola del Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **2**, cat. C/7, cl. U di 95,0 m², piano T, r.c. € 98,13;

Trascritto all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data **31/10/2018**,

→ ai nn° R.G.:**36379**/R.P.:**28521**;

ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE D'IPOTECA Volontaria (*rettifica*) derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto del Notaio Raffaele ORSI del 11/07/2014 repertorio notarile n° 113591/71925, *in favore* della BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150 e contro i Sigg. OMISSIS Omissis nato a Omissis (**) il **/**/**** c.f.: *** ** ***** e OMISSIS Omissis nato a Omissis (**) il **/**/**** c.f.: *** ** ***** **, in ragione di **½ ciascuno della Piena proprietà**:

- ✚ Fabbricato ubicato nel Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **1**, cat. A/3, cl. U di 7,0 vani, piano T-1°, r.c. € 578,43;
- ✚ Tettoia ubicata nel Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **30** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **2**, cat. C/7, cl. U di 95,0 m², piano T, r.c. € 98,13;

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/07/2014.

→ ai nn° R.G.:29282/R.P.:1863:

Quadro D:in *rettifica* dell'Atto di Mutuo Ipotecario a rogito del Notaio Raffaele ORSI del 03/08/2007 repertorio notarile n° 88445/50367 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 08/08/2007 ai nn° 49437/16634, nel quale per mero errore materiale, gli immobili venivano identificati erroneamente al “Foglio 32” in luogo dell’esatto “Foglio 30”.

ISCRIZIONE D'IPOTECA Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto del Notaio Raffaele ORSI del 03/08/2007 repertorio notarile n° 88445/50367, *in favore* della BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150 e contro i Sigg. OMISSIS Omissis nato a Omissis (**) il **/**/**** c.f.: *** ** ***** e OMISSIS Omissis nato a Omissis (**) il **/**/**** c.f.: *** ** ***** **, in ragione di **½ ciascuno della Piena proprietà**:

- ✚ Villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **32** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **1**, cat. A/3, cl. U di 7,0 vani, piano T-1°, r.c. € 578,43;
- ✚ Tettoia ubicata nel Comune di Carinola (CE) alla Via Appia Km 180, censita al N.C.E.U. al Foglio **32** del Comune di Carinola (CE), alla Particella n° **5035**, sub. **2**, cat. C/7, cl. U di 95,0 m², piano T, r.c. € 98,13;

Iscritta all'A.d.T. di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/08/2007.

→ ai nn° R.G.:49437/R.P.:16634:

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto con scienza e coscienza.

Il Consulente Esperto
Ing. Giovanni MORGILLO