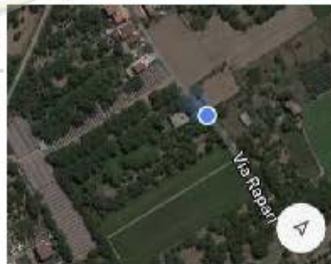


-----

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## SEZIONE CIVILE ESPROPRI RELAZIONE DI STIMA RG. 109/2020

F.13 p.lla5065 sub.2 e sub.3 (in costruzione) Partita1001676 vico Rapari-Santa Maria a Vico(CE)  
**INQUADRAMENTO URBANISTICO**



**VIS.TER.**



**PLANIMETRIA SUB. 2**

**VISURA SUB. 2**

**Plan-sub.2 Monte e VISURA SUB. 3 in costruzione**



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese  
 Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963  
 Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87  
 Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04  
 Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15  
 Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"  
 Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista  
 Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011  
 Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II  
 Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)



**PREMESSA**

Nella causa

pignoramento beni immobili in comproprietà siti in Santa Maria a Vico (CASERTA) notata con R.G.E. 109/2020, il G.E. dr. Roberto PELUSO, dispose la nomina dell' E.S. arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Regina Margherita n.65, iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal'87.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **03.03.2022**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

**Incarico dell'Esperto Stimatore**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
- Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

**In difetto**, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso ...

**Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio**, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio

**Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario**, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

**QUESITO n.1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

**QUESITO n.2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.

**QUESITO n.3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

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

**QUESITO n.6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**QUESITO n.7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**QUESITO n.8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**QUESITO n.9:** verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n.10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

**QUESITO n.12:** procedere alla valutazione dei beni

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

**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.

**CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE**

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza della unità in oggetto si verifica mediante le visure ipotecarie per immobile e per nominativo e mediante le visure catastali, partendo dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale, del:

-Notaio dott. **GIUSEPPE STELLA**, notaio in Napoli, via Onofrio Fragnito n.43, -iscritto al distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, che esaminati i titoli di provenienza, consultati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV ed i registri del catasto ed esperito ogni altro accertamento, in relazione al bene descritto assumendone la piena responsabilità.

**DICHIARA**

1) Che in base all'esame dei documenti e registri e agli accertamenti effettuati, la consistenza di cui appresso alla data del 23.11.20 risulta di proprietà dei signori:

\* [REDACTED], nata in Jugoslavia il 01.09.1951, per i diritti pari ai 3/6 (tre sest) quale bene personale ed 1/6 (in virtù di successione al coniuge);

\* [REDACTED] nato a Caserta il 24.01.1975, per i diritti pari ad 1/6 (un sest) in virtù di successione al genitore;

\* [REDACTED] nata a Caserta il 6.02.1976, per i diritti pari a 1/6 (un sest) in virtù di successione al genitore;

2) Che sulla consistenza immobiliare in oggetto, a tutto il giorno 23.11.2020 non vi sono formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

\*\* verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 20.07.2004, trascritto a Caserta - SMCV il 24.11.2004 ai nn. 55588/40905, a favore di [REDACTED] (nato a Caserta il 22.04.1975) e contro [REDACTED] (nato a Santa Maria a Vico -CE- l' 11.10. 1945), gravante per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) sulla consistenza di cui appresso;

\*\*\* Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Santa Maria Capua Vetere in -data 27.01.2005, trascritto a Caserta-SMCV il 22 .03.2005 ai nn. 13458/8044, a favore di [REDACTED] (nato a San Felice a Canello -CE- il 20.04.1954) e contro [REDACTED] (nato a Santa Maria a Vico -CE- il giorno 11.10.1945) gravante per tutti i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) sulla consistenza di cui appresso;

\*\*Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal G.O.T. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 29 febbraio 2000, iscritta a Caserta -SMCV- il 15.07.2009 ai nn. 32935/7295 a favore di [REDACTED] (nato a Caserta il 22.04.1975) e contro [REDACTED] (nato a Santa Maria a Vico -CE- il giorno 11.10.1945), gravante per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) sulla consistenza di cui appresso;

\*\*Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di cambiali di Euro 193.671,34 (Euro centonovantatremilaseicentosestantuno e trentaquattro centesimi) in data 24.03.2016 ai nn.9684/1148, a [REDACTED]



[redacted] o a Santa Maria a Vico -CE- il giorno 11 ottobre 1945) e [redacted] (nata in Jugoslavia il 1° settembre 1951) per i **diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno** sulla consistenza di cui appresso.

#### QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Con atto di compravendita ricevuto dal **Notaio Giuseppe Ruggiero** in data 18.04.1994, registrato nei termini e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 20.04.1994 ai nn. 10922/9224, i signori [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistarono dalla [redacted] (nata a Cervino -CE- il 2 dicembre 1922) la piena proprietà del terreno sul quale è stata edificata la consistenza oggetto della presente certificazione.

In data 20 maggio 2013, è deceduto, ad intestato il sig. [redacted] [redacted], lasciando a se superstiti il coniuge [redacted] e i figli

[redacted] i quali, in data **9 luglio 2013 rinunciavano puramente e semplicemente all'eredità del de cuius**, con atto innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua -Vetere -Uff. Volontaria Giurisdizione iscritto al n. 3320 il Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sez. ha autorizzato il sig. [redacted] (creditore) ad accettare l'eredità del sig. [redacted] in nome degli innanzi detti rinuncianti, giusta trascrizione del 26 novembre 2018 ai nn. 39329/30658

#### DESCRIZIONE DEI BENI

Consistenza immobiliare sita in Santa Maria a Vico (CE) alla via Raparo e precisamente:

\*\*fabbricato adibito ad attività commerciale al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE) al foglio 13, part. 5065, sub. 2, cat. D/8 , R.C. € 3.047,10 Via Raparo , piano T;

\*\*unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE) al foglio 13, part. 5065, sub. 3, in corso di costruzione, Via Raparo, piano 1.

**L'E.S.** precisa che la provenienza risale alla compravendita Not. **G. Ruggiero** a favore sig. [redacted] -SMCVnn.10922/9224, **trasc. il 20.04.1994**

**L'E.S.** precisa che il pignoramento trasc. a Caserta -SMCV **trasc. il 24.03.2016**



## CATASTO TERRENI



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Data: 11/01/2021 - Ora: 10.28.10 Fine  
Visura n.: T73757 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA A VICO ( Codice: I233) Provincia di CASERTA
Catasto Terreni	Foglio: 13 Particella: 5065

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 (n. 7441.1/1996)
1	13	5065			ENTE URBANO	25 28		Dominicale	Agrario	
Notifica										
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti									
Annotazioni										

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune I233 - Sezione - SezUrb - Foglio 13 - Particella 5065

## CATASTO FABBRICATI F.13, p.lla 5065, sub.2 cat. D8



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Data: 11/01/2021 - Ora: 10.31.20 Fine  
Visura n.: T76111 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA A VICO ( Codice: I233) Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 5065 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	5065	2			D/8				Euro 3.047,10	
Indirizzo	VIA RAPARO piano T;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I233 - Sezione - Foglio 13 - Particella 5065

## F.13, p.lla 5065, sub.3 in corso di costruzione



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Data: 11/01/2021 - Ora: 10.32.55 Fine  
Visura n.: T77340 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA A VICO ( Codice: I233) Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 5065 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	5065	3			in corso di costruz.					
Indirizzo	VIA RAPARO piano: 1;											

INTESTATO

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I233 - Sezione - Foglio 13 - Particella 5065

**VISURA IPOTECARIA****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA**

**Dati della ricerca**Ispezione Numero: **T 73277** del: **24/02/2022** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **1**Annotamenti in calce individuati: **0**Cognome: [REDACTED] Data di nascita: **24/01/1975** Sesso: **M** Comune di Nascita: **CASERTA(CE)****Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2018 - Registro Particolare 30658 Registro Generale 39329</b> Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 343 del 24/01/2018 <b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART. 524 CC</b> Nota disponibile in formato elettronico		

**De Gennaro Romano accettazione di eredità il 24.01.18**


Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio  
servizio di pubblicità immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
Data 25/02/2022 Ora 12:37:39

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

n. T1179202 del 25/02/2022  
Inizio ispezione 25/02/2022 12:37:39  
Tassa versata € 3,00

**Richiedente TRIPUCI****Nota di trascrizione**

Registro generale n. 39329  
Registro particolare n. 30658 Presentazione n. 63 del 26/11/2018

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**  
Data **24/01/2018** Numero di repertorio **343**  
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE** Codice fiscale **800 117 50611**  
Sedi **SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**Dati relativi alla convenzione**

Spese **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Descrizione **300 ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART. 524 CC**  
Voluntà censuale automatica **NO**

Atto morto/causa **Data di morte 24/01/2018 Successione testamentaria -**  
**Rinuncia o morte di un chiamato**

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D pari libro relativo a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente **AVV STEVE FUCCI**

**Dati ripilegativi**

Unità negoziati - Soggetti a favore **3** Soggetti contro **1**

**Sezione C - Soggetti****A favore**

[REDACTED]



Ufficio Provinciale di CASERTA - Territorio  
servizio di pubblicità immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
Data 25/02/2022 Ora 12:37:39

Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

n. T1179202 del 25/02/2022  
Inizio ispezione 25/02/2022 12:37:39  
Tassa versata € 3,00

**Richiedente TRIPUCI****Nota di trascrizione**

Registro generale n. 39329  
Registro particolare n. 30658 Presentazione n. 63 del 26/11/2018

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**  
Data **24/01/2018** Numero di repertorio **343**  
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE** Codice fiscale **800 117 50611**  
Sedi **SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Unità negoziati - Soggetti a favore **3** Soggetti contro **1**

[REDACTED]




## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



### Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA

#### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 185755** del: **25/02/2022** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SANTA MARIA A VICO(CE)**

Catasto: **F** Foglio: **13** Particella: **5065** Subalterno: **2**

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 07/03/1997 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 6357 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 28/02/1997 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 24/11/1998 - Registro Particolare 23344 Registro Generale 28219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2 del 10/11/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 24/11/2004 - Registro Particolare 40905 Registro Generale 55588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 367 del 20/07/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/03/2005 - Registro Particolare 8044 Registro Generale 13458 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 598 del 27/01/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 15/07/2009 - Registro Particolare 7295 Registro Generale 32935 Pubblico ufficiale G.O.T. - TRIBUNALE S.MARIA C.V. - SEZ.DIST. Repertorio 8462/2000 del 29/02/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **CAPITOLO I**

*QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

**L'E.S.** precisa che come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono pignorati:

*“diritto di proprietà dell'immobile registrato al catasto terreni del comune di Santa Maia a Vico, categoria terreno, foglio 13, particella 5065, ubicato in Santa Maria a Vico/Via Rapari.  
diritto di proprietà dell'immobile registrato al catasto Fabbricati del comune di Santa Maia a Vico, categoria Fabbricato sezione urbana, foglio 13, particella 5065, subalterno 2, ubicato in Santa Maria a Vico/Via Rapari.*

*diritto di proprietà dell'immobile registrato al catasto Fabbricati del comune di Santa Maia a Vico, categoria Fabbricato sezione urbana, foglio 13, particella 5065, subalterno 3, ubicato in Santa Maria a Vico/Via Rapari.”*

**L'E.S.** precisa che i Diritti Pignorati riguardano la proprietà del terreno riportato al Catasto Terreni e degli immobili composti da sub. 2 e sub. 3, riportati nel catasto Fabbricati di Santa Maria a Vico con i seguenti dati:

**-terreno F.13, P.IIIa 5065 e fabbricati F.13, p.IIIa 5065, sub.2 e sub.3**

Il tutto, stante le sue caratteristiche tipologiche e giuridiche, deve essere da considerarsi come un unico compendio immobiliare.

## **CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)**

*QUESITO n.2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

**- SOPRALLUOGO del 17/02/2021**

Come da appuntamento recatami sui luoghi di causa unitamente al custode avv. Giorgia Viola, (il quale si è adoperato ad inviare la lettera raccomandata per l'avviso del sopralluogo). L'E.S. arch. Lucia Trapanese ed il custode avv. Giorgia Viola, non trovando sui luoghi nessuno individuato il compendio immobiliare, effettuano un attento rilievo del contesto e dell'edificio costituente gli immobili oggetto di stima. Gli immobili, essendo disabitati e presentandosi in stato precario ed in stato di abbandono, sono stati oggetto di rilievo fotografico e di comparazione con la mappa catastale terreni e le planimetrie catastali reperite. Si è proceduti poi a verificare la corrispondenza dei grafici con lo stato dei luoghi, sebbene non sia stato possibile accedervi fisicamente, stante lo stato di degrado e di abbandono dell'edificio e la invasione della vegetazione limitrofa.

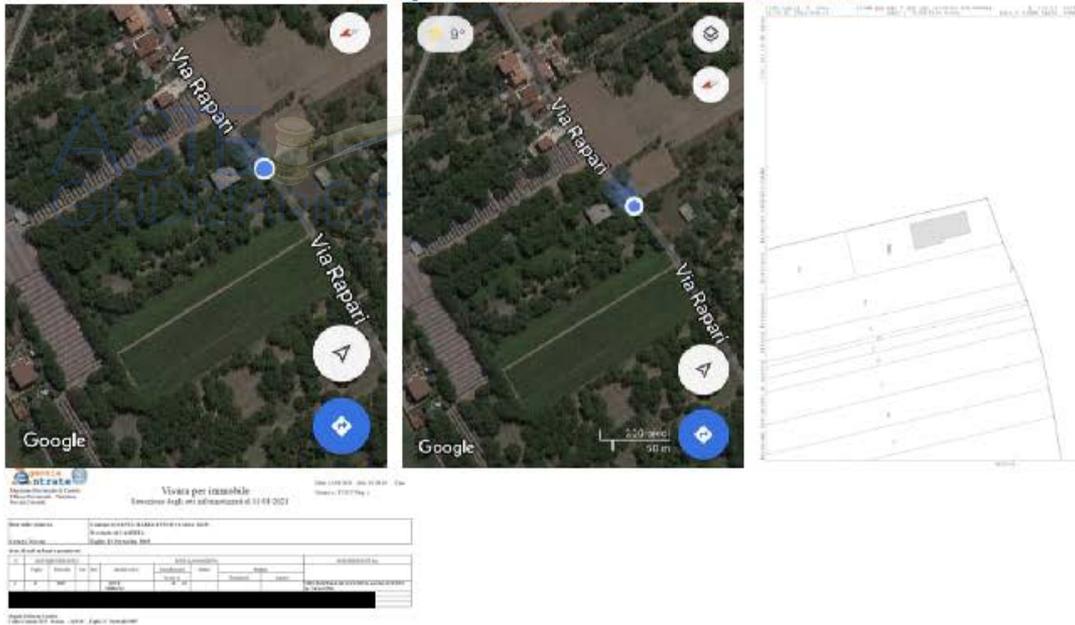
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE**

Il contesto in cui si trova il “compendio immobiliare” in oggetto è caratterizzato da suoli agricoli con abitazioni rurali, a carattere sparso ed isolato, site ai margini della via Rapari (o data l’ampiezza del suo asse stradale denominato vico Rapari)

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**



P.T Sub.2 D8

sub.3 in costruzione





VISTA PLAN SUB. 2 Piano Terra



VISTA SUB. 3 in costruzione e non riportato in catasto planimetricamente



### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso in oggetto è composto da un terreno a pianta rettangolare il cui fronte corto prospetta sulla strada da cui ha accesso. Strada che nell'atto di pignoramento viene denominata vico/via **Rapari**, mentre nella certificazione notarile e nelle visure catastali viene indicata come via **Raparo**.

All'atto di compravendita del notaio GIUSEPPE RUGGIERO in data 18.04.1994, tras. a S.M. C.V. il 20 aprile 1994, la sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] (coniugato in regime di comunione dei beni) ...  
Art. 1 ....terreno

Sul terreno, destinato per la sua maggiore superficie ad area agricola (incolta) sorge un edificio composto da sub. 2 e sub.3. Il Locale censito al Piano Terra e riportato in catasto come sub.2, con cat. D8, un tempo era destinato a panificio, la cui attività è stata espletata per anni. Successivamente è stata iniziata la costruzione di un'altra unità immobiliare censita in catasto come sub.3. Tale unità edilizia, non risulta corredata di planimetria catastale poiché il bene censito in catasto risulta riportato come ancora in costruzione. Tale bene, infatti risulta composto solo dalla maglia strutturale dei pilasti, solai, tetto e alcuni tompagni esterni e non risulta ultimato.

Lo stesso, riportato con il sub. 3, si sviluppa su due livelli siti sopra il livello P.T catastale ma piano seminterrato reale e corrispondente al laboratorio D8 sub.2.

Nella planimetria catastale in atti dal 30/10/1996, e corrispondente al **sub.2**, è individuato come P.T ma allo stato è paragonabile più ad un piano seminterrato, stante anche la invasione della vegetazione e dei rovi ivi cresciuti.

Il sub. 3, come innanzi detto non risulta dotato di planimetria, essendo allo stato in costruzione e/o in stato di abbandono.

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

La superficie catastale riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportata alla superficie dell'immobile mediante dei correttivi come da normativa.

La superficie viene riportata escluse le aree esterne pertinenziali.



1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. A) 100 % delle superfici calpestabili
5. B) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
6. 25% dei balconi e terrazze scoperte
7. 30% dei balconi e terrazze coperte 35 % dei patii o porticati
8. 15 % dei giardini di appartamento
9. 10 % di giardini e ville
10. Della superficie dei balconi, terrazze e siili, di pertinenza esclusiva nella singola unità computata nella misura. Del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente.
11. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

Il **sub.2** presenta comprensiva delle mura una sup. di circa **Sup Tot. mq. 510,52**

Il **Terreno**, nel suo insieme a lordo del suolo costruito, presenta una superficie pari ad un Totale di a. 25.28 **SUP.TOT. mq. 2.528,00**

### **CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

*QUESTO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

#### **LOTTO UNICO** (Intero compendio immobiliare)

La planimetria attuale del sub.2 corrisponde allo stato dei luoghi, sebbene gli stessi risultino in stato di abbandono ed usurpati da erbacce.

Il sub.3, privo di planimetria poiché risulta in fase di costruzione, edificato sul sub.2 occupa quasi tutta la sua estensione, tranne le sporgenze dovute ai locali tecnici. Per tale sub. al di là della sua eventuale ultimazione, sarà opportuno presentare pratica DOCFA con la dicitura presentazione di planimetria mancante.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali attuali, ad eccezione del nome della via che però risulta riportato in varie diciture nei diversi atti presenti nel fascicolo della procedura:

*“-catasto terreni Comune di Santa Maia a Vico, cat. terreno, **f. 13, particella 5065**, in Santa Maria a Vico/Via Raparo.*

*-immobile catasto Fabbricati Comune di Santa Maia a Vico, cat.D8, **f. 13, p.lla 5065, sub. 2**, ubicato in Santa Maria a Vico/Via Raparo.*

*-immobile catasto Fabbricati comune di Santa Maia a Vico, **f.13, p.lla 5065, sub. 3**, ubicato in Santa Maria a Vico/Via Raparo.”*

**terreno F.13, P.lla 5065 e fabbricati F.13, p.lla 5065, sub.2 e sub.3 (in costr)**

## **CAPITOLO IV-V SCHEMA SINTETICO -PASSAGGI DI PROPRIETA'**

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

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

### **LOTTO UNICO Compendio Immobiliare**

\_\_\_\_\_ nata in Jugoslavia il 01.09.1951, per i diritti **3/6** quale bene personale ed **1/6** (per successione al coniuge);

\_\_\_\_\_ (Caserta 24.01.75), per **1/6** successione al genitore;

\_\_\_\_\_ (02.1976), per **1/6** successione al genitore;

2) Che sulla consistenza immobiliare in oggetto, a tutto il giorno 23.11.20 non vi sono formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

\***verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 20.07.04, tras. a Caserta-SMCV il 24.11.04 ai nn. 55588/40905, a favore di \_\_\_\_\_ (Caserta il 22.04.75) e contro \_\_\_\_\_ (Santa Maria a Vico -CE- l' 11.10.45), gravante per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla consistenza di cui appresso;

\***Verbale pignoramento immobili** Ufficiale Giudiziario di Santa Maria Capua Vetere il 27.01.05, tras. Caserta-SMCV il 22.03.05 ai nn. 13458/8044, a favore di \_\_\_\_\_ (San Felice a Canello-CE-il 20.04.54) e contro \_\_\_\_\_ (Santa Maria a Vico-CE-il 11.10.45) gravante per tutti i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla consistenza di cui appresso;

\***Ipoteca giudiziale derivante da sentenza** di condanna emessa dal G.O.T. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 29.02.00, iscritta a Caserta -SMCV- il **15.07.2009** ai nn. 32935/7295 a favore di \_\_\_\_\_ (Santa Maria a Vico-CE-il giorno 11.10.45), gravante per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla consistenza di cui appresso;

\***Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di cambiali** di Euro 193.671,34 in data 24.03.16 ai nn.9684/1148, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ (nata in Jugoslavia il 1° 09.51) per i **diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno** sulla consistenza di cui appresso.

### **QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE**

Con atto di compravendita ricevuto dal **Notaio Giuseppe Ruggiero** in data 18.04.94, reg. a Santa Maria Capua Vetere il 20.04.94 ai nn. 10922/9224, i signori \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistarono dalla sig. \_\_\_\_\_ (nata a Cervino-CE- il 2.12.22) la piena proprietà del terreno sul quale è stata edificata la consistenza oggetto della presente certificazione.

In data 20.05.13, è deceduto, ad intestato il \_\_\_\_\_, lasciando a se superstiti il coniuge \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, i quali, in data **9.07. 2013 rinunciano puramente e semplicemente all' eredità del de cuius**, con atto innanzi al Tribunale di Santa Maria Capua -Vetere -Uff. Volontaria Giurisdizione iscritto al n.3320 il Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sez. ha autorizzato il sig. \_\_\_\_\_ (e) ad accettare l'eredità del sig. \_\_\_\_\_ in nome degli innanzi detti rinuncianti, giusta trascrizione del 26.11.18 ai nn. 39329/30658

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Consistenza immobiliare sita in Santa Maria a Vico (CE) alla via Raparo e precisamente:

\*fabbricato adibito ad attività commerciale al P.T., riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE) al f. 13, part. 5065, sub. 2, cat. D/8 , R.C. € 3.047,10 Via Raparo;

\*unità immobiliare in corso di costruzione al piano primo riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE) al f. 13, part. 5065, sub. 3, Via Raparo, piano 1.



## CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

*QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

**L'E.S.**, inviava richieste al comune di Santa Maria a Vico.

**L'E.S.**, inviava richieste al comune di Santa Maria a Vico, richiedendo copia della L.E. n. 15/95, e dei relativi grafici. Il comune, a seguito di numerosi solleciti (del 11.10.21 e integrazioni del 26.10.21 prot. 22790), dava riscontro alle richieste inviate via pec. dando atto che al Comune, la copia della L.E. non era al momento reperibile, e conseguentemente non risultavano reperibili e consultabili neanche gli atti e gli eventuali grafici allegati.

**L'E.S.**, stante la risposta generica e vaga rilasciata dal comune di Santa Maria a Vico, non può certificare la liceità del sub. 2 e tantomeno del sub. 3.

Segnala che il bene si trova in una zona con destinazione urbanistica "TERRITORIO RURALE APERTO COMPLETAMENTE ALLA CITTA'" e per tale motivo, è considerato un territorio complementare alla città, e se allo stato non è condonabile, in futuro lo stesso potrebbe forse essere sanato seguendo le precise indicazioni del PUC.

In merito alla DESTINAZIONE URBANSITICA, il Comune di Santa Maria a Vico (provincia di Caserta) a firma del responsabile del settore ing.



da atto che è stato effettuato l'accertamento del responsabile dal procedimento mediante verifica sulle planimetrie in possesso dell'ufficio;  
VISTO l'art.107 del D.L.vo 267/2000 (T.U.E.L.) che disciplina gli adempimenti di competenza dei responsabili dei settori o di servizio;

### ATTESTA

Che il lotto identificato in catasto al foglio 13 particella 5065 di 2.528 mq. (Ente Urbano), è identificato all' interno del PUC vigente in zona:

- **TERRITORIO RURALE ED APERTO COMPLETAMENTE ALLA CITTA'**

–LE CUI PRECISAZIONI SONO RIPORTATE ART. 42 NELL'ALLEGATO SUB.1 ESTRATTODALLE NTC – NORME – TECNICHE DI ATTUAZIONE – DEL PUC.

<p>Nome Rete: 022 79911 - 79912-21-22 - 022 79917-20 C.F. 800679012 - P. IVA 01269710612</p> <p>Nome Server: <a href="http://www.comune-santamariaavico.it">http://www.comune-santamariaavico.it</a> P. IVA 01269710612</p> <p>Spazio Roma: 0623 79911 - 79912-21-22 - 0623 79917-20 C.F. 800679012 - P. IVA 01269710612</p> <p>Sito Internet: <a href="http://www.comune-santamariaavico.it">http://www.comune-santamariaavico.it</a> email: <a href="mailto:inform@comune-santamariaavico.it">inform@comune-santamariaavico.it</a></p>	
<p><b>ALLEGATO 1 – ESTRATTO RIFERIMENTO N.T.A.</b></p>	
<p><b>COMUNE DI SANTA MARIA A VICO</b> Provincia di Caserta Settore IV "Urbanistica-Cittadinanza-Ambiente-Commercio"</p>	
<p>Rif. Prot. n. 21570 del 11/10/2021</p> <p><b>Sig.ra Lucia TRAPANESE</b> Via del Fiesco Reggia Margherita,65 80100 Napoli</p>	<p><b>Art. 42 - Territorio rurale ed aperto completamente alla città</b></p> <p>1 - Il P.U.C. individua come aree agricole complementari alla città le parti del territorio rurale aperto destinate alla produzione agricola e sottoposte nella parte pianeggiante a sud del territorio comunale, per tale area viene il divieto di nuova edificazione.</p> <p>2 - Il P.U.C. prescrive la tutela e valorizzazione dei paesaggi rurali storici e il potenziamento delle attività produttive, con i seguenti scopi specifici:</p> <p>3 - Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di permesso di costruire, in attuazione del comma 2 della vigente legislazione in materia di "condono edilizio" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, ivi compreso il completamento di edifici esistenti ma non completi, così come definiti all'art. 20, 24 e 25 delle presenti N.T.A.</p> <p>4 - Ai fini di un miglior rapporto con il paesaggio in termini di materiali e finiture, di consentire i necessari adeguamenti spaziali -sanitari ed un'ottimizzazione delle costruzioni e delle aree legittimamente insediate nel territorio rurale ed aperto, con esclusione degli edifici storici isolati esterni al perimetro dei centri storici (così come indicati alle tavole D2.1 e D2.2 e così come disciplinati al seguente art. 47.), sono consentiti oltre agli interventi di cui al precedente comma incrementi di superficie utile lorda fino ad un massimo del 30% della S.U.L. esistente regolarmente assentita e fino ad un massimo del 20% della volumetria assentita. Tali incrementi non potranno determinare nuove unità immobiliari.</p> <p>Gli interventi di cui al presente comma sono assentiti nel caso in cui siano attuate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilizzo di infissi e serramenti in legno o rivestiti in legno;</li> <li>- la realizzazione di manti di copertura in coppi di laterizio;</li> <li>- la revisione dei rivestimenti esterni ceramici;</li> <li>- l'utilizzo diintonaci a calce;</li> <li>- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le porte di accesso, le rocce dei camini, le torri colombaie, etc....</li> </ul> <p>5 - Sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso legittimamente assentite prima dell'adozione del P.U.C. le seguenti destinazioni d'uso: [A1], [A2], [A3], [A4] di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A. Nel caso di utilizzazione [A2] si fa riferimento dei volumi esistenti e realizzati e consentito l'utilizzo per attività all'aperto connesse all'utilizzazione agrituristica e non strettamente correlate alla conduzione del fondo in misura non maggiore del 25% dell'area di intervento ed, in ogni caso, per non più di 1000 mq. Indipendentemente dall'utilizzo agrituristico è possibile attrezzare gli spazi aperti per attività ricreative e sportive senza la previsione di nuove volumetrie e con tecnologie realizzative tali da garantire la conservazione dei livelli di permeabilità dei suoli, ivi compresa l'installazione, senza opere di fondazione profonda, di spogliatoi, servizi e stiosetti per la somministrazione di bevande per un Rapporto di Copertura massimo di pari e 0,05 mq/mq.</p> <p>Le opere di recinzione e di contenimento dei suoli dovranno essere realizzate in pietra locale o con le tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica. Sono, in ogni caso vietate, recinzioni ed opere di contenimento dei suoli in materiali cementizi o in materiali metallici.</p> <p>6 - E' consentita la presenza delle piccole produzioni sostitutive consentite e legittimamente insediate nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 10 comma 2 delle presenti N.T.A. Per tali edifici è consentita la tipologia di intervento 5 senza alcun incremento volumetrico.</p>
<p><b>OGGETTO: ATTESTAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA</b></p>	
<p><b>IL RESPONSABILE DEL SETTORE</b> Servizio ex decreto sindacale n. 22 del 24.05.2021</p>	
<p>VISTA la richiesta del 11/10/2021 (prot. 21570 e successiva integrazione del 28/10/2021) prot. 22700 inoltrata dalla Sig.ra Lucia TRAPANESE residente a Napoli alla Via del P. Co Regina Margherita 65;</p> <p>DATO ATTO che è stato effettuato l'accertamento del responsabile del procedimento mediante verifica sulle planimetrie in possesso dell'ufficio;</p> <p>VISTO l'art 107 del D.L. vo 267/2000 (T.U.E.L.) che disciplina gli adempimenti di competenza dei responsabili dei settori o di servizio;</p>	
<p><b>ATTESTA</b></p>	
<p>Che il lotto identificato in catasto al foglio 13 particella 5065 di 2.528 mq (Ente Urbano), è identificato all'interno del PUC vigente in zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Territorio rurale ed aperto completamente alla città- le cui precisazioni sono riportate art.42 nell'allegato sub 1 estratto dalle NTC - Norme Tecniche di Attuazione - del PUC</li> </ul>	
<p><b>IL PRESENTE VIENE RILASCIATO IN CARTA SEMPLICE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE</b></p>	
<p><b>IL RESPONSABILE DEL SETTORE</b> F.to Ing Roberto Cuzzillo Firma digitale emessa a nome del P. Co D. Lgs 39/99</p>	
<p><b>DATA DI RILASCIO - 15/11/2021</b></p>	

## CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

*QUESTO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile attualmente risulta non usufruito e si presenta in totale stato di abbandono e il sub. 3 ancora in costruzione .

## **CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE**

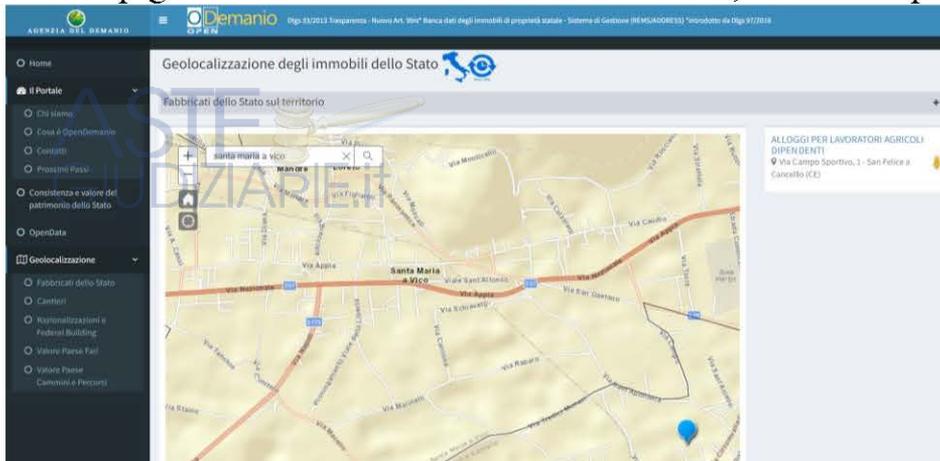
*QUESTO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Il bene in oggetto non ricade in zona sottoposta a vincoli.

## **CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE**

*QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né su area protetta.



## **CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI**

*QUESTO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Non esistono oneri Condominiali e pertanto non vi sono arretrati.

## **CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE**

*QUESTO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Il bene non presenta condominio.

## **CAPITOLO XII e XIII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

*QUESTO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*QUESTO 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.*

L'immobile risulta pignorato per intero essendo stata pignorata la quota di:

Sulla consistenza immobiliare, a tutto il giorno 23.11.2020 non vi sono formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 20.07.04, trascritto a Caserta - SMCV il 24.11.04 ai nn. 55588/40905, a [REDACTED] (nato a Santa Maria a Vico l' 11.10. 45), gravante per i diritti pari ad ½ (un mezzo) sulla consistenza di cui appresso.

## **CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI**

**QUESITO n. 12:** *L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 -siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato **emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ... ;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ... ;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

### **Criteri di valutazione**

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello **analitico** basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello **sintetico** basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle



caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiana, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole ecc. ecc.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in **Caratteristiche estrinseche** e **Caratteristiche intrinseche**.

Le **Caratteristiche estrinseche** o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo **infrastrutturali** ed **ambientali**.

Le **caratteristiche estrinseche infrastrutturali** riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le **caratteristiche estrinseche ambientali** si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le **caratteristiche intrinseche**, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)



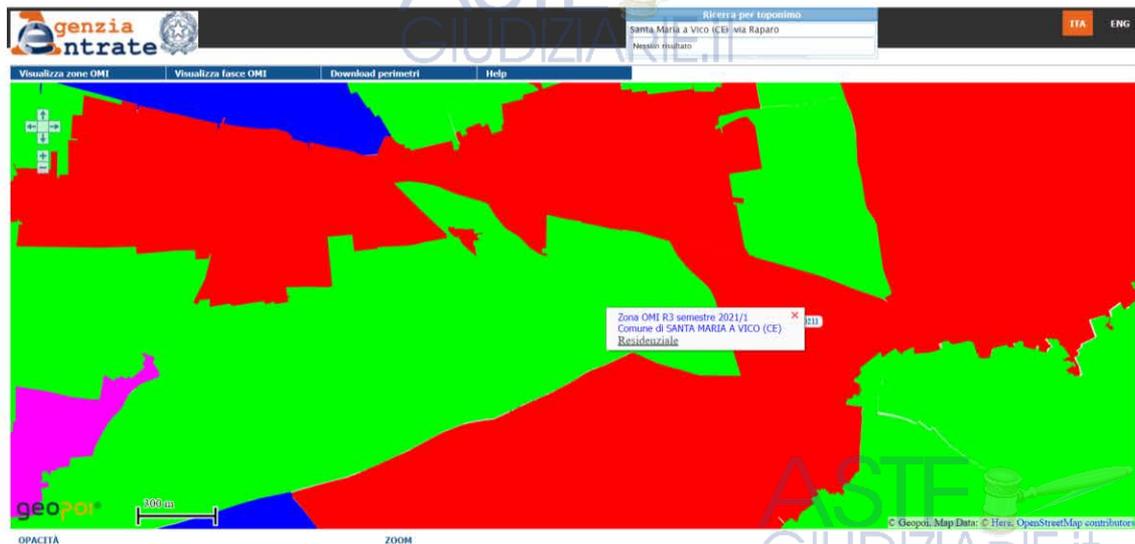
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia del complesso immobiliare
- della caratteristica tipologica dell'immobile,
- del tipo di rifiniture di cui è dotato
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova,

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obbiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

Alla stima individuata per il bene è stata detratta la spesa computata per la messa in ripristino dello stato dei luoghi.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SANTA MARIA A VICO

Fascia/zona: Extraurbana/AMBITO RURALE CON APPREZZAMENTO IMMOBILIARE

Codice zona: R3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda

### Comparazioni con le zone limitrofe (aventi caratteristiche differenti)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN FELICE A CANCELLO

Fascia/zona: Centro/CENTRO URBANO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,7	2,6	L

Stampa

Legenda

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SANTA MARIA A VICO

Fascia/zona: Centro/CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	900	L	2,1	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,6	2,3	L

Stampa

Legenda





Quotazioni Immobiliari medie di zona per il comune di Santa Maria A Vico

Valori immobiliari sempre aggiornati

Scegliere di valutare un immobile a Santa Maria A Vico con Requot è vantaggioso perché questo strumento ti permette di ottenere dei risultati sicuri ed in tempi rapidi. Nel comune di Santa Maria A Vico sono state effettuate 84 valutazioni.

Zona	Vendita (€/m <sup>2</sup> )	Affitto (€/m <sup>2</sup> )
Centro Urbano Lungo Via Appia Antica E Statale 7 Appia	846	4,00
Via Panoramica E Località Le Mandre	703	2,00
<b>Località San Felice Con Apprezzamento Immobiliare</b>	<b>675</b>	<b>1,50</b>
Località S. Marco	588	1,23
Località Rosciano	588	1,23

COMPARAZIONI ASTE TRIBUNALE

ALTRE COMPARAZIONI IN UNA ZONA PIU' AMPIA



La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at., è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

*“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

L'art. 173 bis dis. at. recita:

*“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:*

*7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.*

**L'E.S.**, presa visione degli articoli citati precisa che non ha rilevato la presenza di opere abusive nell'immobile di stima.

Inoltre precisa che, alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto ha individuato il prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*differenze concentrate:*

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

- riduzione da calcolarsi pari al massimo applicabile cioè **20%** del valore stimato.

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE DEL BENE

**LOTTO UNICO COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il **sub.2** presenta comprensiva delle mura una sup. di circa **Sup Tot. mq. 510,52**

Il **Terreno**, nel suo insieme a lordo del suolo costruito, presenta una superficie pari ad un Totale di a. 25.28 **SUP.TOT. mq. 2.528,00**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla micro-area) in base ai valori definiti dalla OMI (valore min.) è di €/mq 550,00

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona e al carattere agricolo) per i valori di zone in ambito rurale €/mq. 675 pervenendo al valore considerato più congruo pari a **€/mq. 550,00**

Tra questo "range" di valore individuato per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico si prende in considerazione il "Complesso Immobiliare" consistente in un edificato con l'annesso terreno pertinenziale considerato come un tutt'unico, e prese in considerazione le sue specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche e lo stato in cui si trova il bene si stima aver un valore di

per una Stima Totale del bene pari a (€/mq.550 x 510,00) **€ 280.500,00**

*L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :*

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

**Tabella per adeguamenti e correzioni della stima**

STIMA INIZIALE	€	280.500,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	56.100,60
Riduzione per DOCEFA	€	2.000,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	20.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di (probabili parziali demolizioni)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	28.050,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato/in rovina) 10%	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>174.350,00</b>

**PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato/arrotondato) € 170.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Nel consegnare la presente relazione l' E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese

## ALLEGATI I PARTE

### VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

- 1) copia trascrizione pign
- 2) VIS COMPL TERRENO
- 2.1) VIS STORICA TERRENO
- 3) MAPPA
- 4) VIS COMPL SUB2
- 4.1) VIS STORICA sub. 2
- 5) PLN\_SUB2
- 6) VIS STORICA SUB3
- 6.2) VIS COMPL SUB3
- 7.2) Ispezione (potecaria per immobile
- 8) Compravendita terreno SANTA MARIA

## ALLEGATI II PARTE

### DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 9) INQUADRAMENTO URBANISTICO --foto
- 10) FOTO di RILIEVO SUB. 2 e SUB. 3
- 11) Copia\_Allegato1\_ATTSTAZIONE\_CONCESSIONE\_EDILIZIA
- 12) Copia\_DocPrincipale\_ATTSTATO\_URBANISTICO
- 13) ATTESTATO\_URBANISTICO
- 14) ATTESTAZIONE\_CONCESSIONE\_EDILIZIA

## ALLEGATI III PARTE

- 15) SPESE richiesta copia atto notaio Gargiulo -REPLICA
- 16) POSTA CERTIFICATA R Domanda al comune di Santa Maria a ...
- 17) CONSEGNA Domanda al comune di Santa Maria a Vico
- 18) POSTA CERTIFICATA R Domanda al comune di Santa Maria a ...
- 19) Domanda al comune di Santa Maria a Vico
- 20) POSTA CERTIFICATA Comune di Santa Maria a Vico - 1611202...
- 21) VALORI OMI
- 22) QUOTAZIONI BIN
- 23) COMPARAZIONI CON ASTE TRIBUNALE

