

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**UBI Banca S.p.A.**

c/

**Omissis, Omissis**

N. Gen. Rep. **134/2020**



**Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione**  
**Custode Giudiziario Avv. Pasquale De Stasio**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO UNICO**

*Tecnico incaricato: Arch. Marco Santacroce*  
*iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 1364*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al N. 616*  
*C.F. SNTMRC72L04B963Y - P.Iva 02799530619*

*con studio Caserta (Caserta) Via Leonetti, 27*  
*telefono: 0823 352714 - fax: 0823 352714*  
*pec: [marco.santacroce@archiworldpec.it](mailto:marco.santacroce@archiworldpec.it)*



## INDICE



Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	
▪ Quesito 1)	pag. 5
▪ Quesito 2)	pag. 7
▪ Quesito 3)	pag. 12
▪ Quesito 4)	pag. 15
▪ Quesito 5)	pag. 16
▪ Quesito 6)	pag. 17
▪ Quesito 7)	pag. 18
▪ Quesito 8)	pag. 18
▪ Quesito 9)	pag. 20
▪ Quesito 10)	pag. 20
▪ Quesito 11)	pag. 20
▪ Quesito 12)	pag. 21
▪ Quesito 13)	pag. 26
▪ Quesito 14)	pag. 26
Conclusioni	pag. 27

Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. n. 14 documenti fotografici;
2. Verbale di Accesso;
3. Visure Catastali;
4. n. 1 porzione di mappa Comune di Alvignano (CE) foglio 12;
5. Planimetrie Catastali;
6. Formalità Omissis;
7. Nota di trascrizione pignoramento luglio 2020;
8. Nota di trascrizione pignoramento agosto 2020;
9. Ipoteca Legale;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alvignano (CE);
11. Decreto del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici inerente l'inesistenza di vincolo sul foglio su cui grava il bene pignorato;
12. Certificazioni Anagrafiche;
13. Atto di Acquisto del 1973;
14. Comparabili;
15. Attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore procedente;



## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione  
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)  
Procedimento esecutivo n. 134/2020 R.G.E.  
promosso da UBI Banca S.p.A.  
contro  
Omissis, Omissis

### PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Pasquale De Stasio, in data 1 marzo 2021, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati, accesso andato a buon fine in cui si sono potute completare tutte le operazioni di rilievo.

Preventivamente al sopralluogo effettuati il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, facendomi rilasciare la visura storica e la planimetria del bene pignorato. Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

In data 16 febbraio 2022 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sito in Alvignano (CE) per depositare le istanze scritte e, perciò, richiedere, in particolare, all'Ufficio Tecnico del Comune medesimo la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile pignorato. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 23 febbraio 2021 e 8 marzo 2021, per verificare lo stato delle richieste.

Purtroppo il Comune rilasciava la su detta documentazione solo nel mese di marzo 2022 causa del notevole ritardo nel deposito della presente relazione.

Le ricerche, quindi, sono continuate anche presso la Agenzia del Territorio dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) per effettuare le ispezioni da base informativa, ma soprattutto quelle cartacee per acquisire e, quindi, analizzare tutti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà e tutte le trascrizioni relative ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa.

In data 14 settembre 2022 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Travaglino per il precedente, e all'indirizzo del debitore tramite raccomandata.

Data l'entità dei beni posti a pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerarlo come **Lotto Unico**, e più precisamente in riferimento all'atto di pignoramento:

**LOTTO UNICO.**

**Terreno con sovrastante Casa Rurale** Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificato al C.T. al foglio di mappa 12, p.lle 341 e 5123.

**Rimessa/Garage** Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificato al C.F. al foglio di mappa 12, p.la 293.



Custode: Dott. Avv. Pasquale De Stasio Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

## LOTTO UNICO



**Rif. Atto di pignoramento:**

**Terreno con sovrastante Casa Rurale** Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificato al C.T. al foglio di mappa 12, p.lle 341 e 5123.

**Rimessa/Garage** Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificato al C.F. al foglio di mappa 12, p.la 293.

## Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

**Piena Proprietà** del terreno con sovrastante Casa Rurale sito in Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificata al C.T. come segue:

1. foglio 12, p.la 341, seminativo di classe 5, di are 47.43, reddito dominicale €. 12,25;
2. foglio 12, p.la 5123, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €. 671,39, superficie catastale 230 mq.;

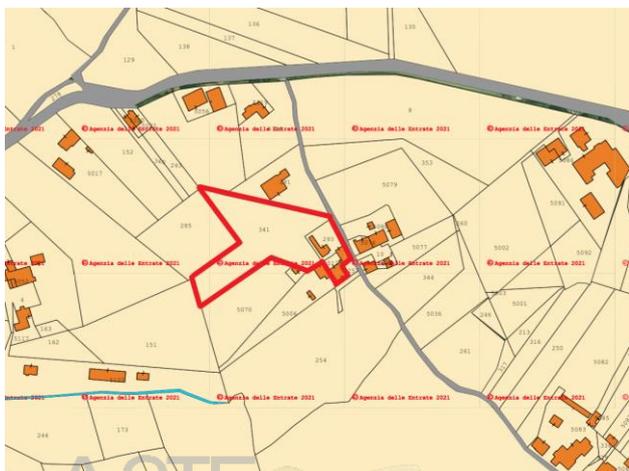
**Piena Proprietà** della rimessa/garage sito in Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, identificata al C.F. come segue:

3. foglio 12, p.la 293, cat. C/6, classe 1, consistenza 121 mq., rendita €. 156,23, superficie catastale 139 mq. ;

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento **corrisponde** al diritto in titolo all'esecutato.

**Corrispondono**, altresì, i dati di identificazione catastale, riportati nell'Atto di pignoramento con le visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio.

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da espropriazione per pubblica utilità.

**FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO:**

**Piena Proprietà** del terreno con sovrastante Casa Rurale ubicato in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, esso è composto da:

1. **Terreno** identificato al C.T. al foglio 12, p.lla 341, seminativo di classe 5, di are 47.43, reddito dominicale €. 180,58;  
Confina a nord con p.lla 291, ad est con p.lla 293, a sud con p.lla 5070 e ad ovest con p.lla 285 e 151.
2. **Fabbricato Rurale** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 5123, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €. 671,39, superficie catastale 230 mq. ;  
Confina a nord con p.lla 293, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 254 e ad ovest con p.lla 5006.
3. **Rimessa/garage** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 293, cat. C/6, classe 1, consistenza 121 mq., rendita €. 156,23, superficie catastale 139 mq. ;  
Confina a nord con p.lla 341, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 5123 e ad ovest con p.lla 341.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Giudice: **Dr.ssa Giuseppina Vecchione**

Custode: Dott. Avv. Pasquale De Stasio Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

6

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO UNICO:**

Trattasi di **Un Terreno con sovrastante Casa Rurale**, sito in Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, con accesso diretto da detta via.

La composizione planimetrica è molto semplice: da Via Casa Lorenzo si accede ad una corte in ghiaia, ove a sinistra (quindi verso sud) troviamo il fabbricato rurale (foto 1 e 2), attuale dimora dell'esecutato, il garage/rimessa (foto 3) e un deposito (foto 4), di fronte invece un manufatto abusivo di piccole dimensioni (foto 5 e 6) è utilizzato come ufficio, al di là del quale si estende il terreno seminativo (foto 7 e 8).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Giudice: **Dr.ssa Giuseppina Vecchione**

Custode: Dott. Avv. Pasquale De Stasio Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

7



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Riassumendo l'intero complesso è costituito da: 1 Fabbricato Rurale (attuale dimora dell'esecutato), un Garage/Rimessa, un deposito attrezzi, un Ufficio (abusivo) e il relativo appezzamento di terreno.

La tabella che segue esplicita meglio le superfici per ambiente e ponderazione in base allo stato di manutenzione del cespite.

Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente di ponderazione	Coefficiente di manutenzione	Superficie equivalente (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
<b>P.lla 341</b>	4.743	1		4.743		
<b>P.lla 5123</b>	230	1		230		
Area Esterna	35	0,1 + 0,02		4,00		
<b>P.lla 293</b>	139	0,50		69,50		
		<b>Totale Sup. Commerciale</b>		<b>5.046,50</b>		

### **In riferimento al fabbricato rurale:**

**Struttura e fondazioni:** La costruzione risale all'inizio degli anni '60, con fondazioni e struttura portante in muratura di tufo e solai in latero-cemento. Dal punto di vista statico l'edificio non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. I cantonali dell'edificio sono rinforzati da mattoni pieni a vista.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

**Copertura:** copertura dell'edificio è a falda inclinata con manto in coppi e canali.

**Tamponamenti/facciate:** muri perimetrali in blocchi di tufo intonacati.

Tramezzature interne in mattoni intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione è buono.

**Pavimenti e rivestimenti:** la pavimentazione si presenta in monocottura.

Lo stato di manutenzione è buono.

**Infissi esterni/interni:** Tutti gli infissi esterni sono in legno; le porte interne sono in legno.

Lo stato di manutenzione degli infissi sia esterni che interni è buono.

**Impianto elettrico:** Si tratta di impianto apparentemente adeguato alle norme di sicurezza ai sensi della L. 46/90.

**Impianto idrico-termico-sanitario:** l'approvvigionamento idrico avviene attraverso la distribuzione della rete pubblica o pozzo, le fogne scaricano in fossa biologica, il riscaldamento dell'acqua avviene attraverso uno scaldino elettrico.

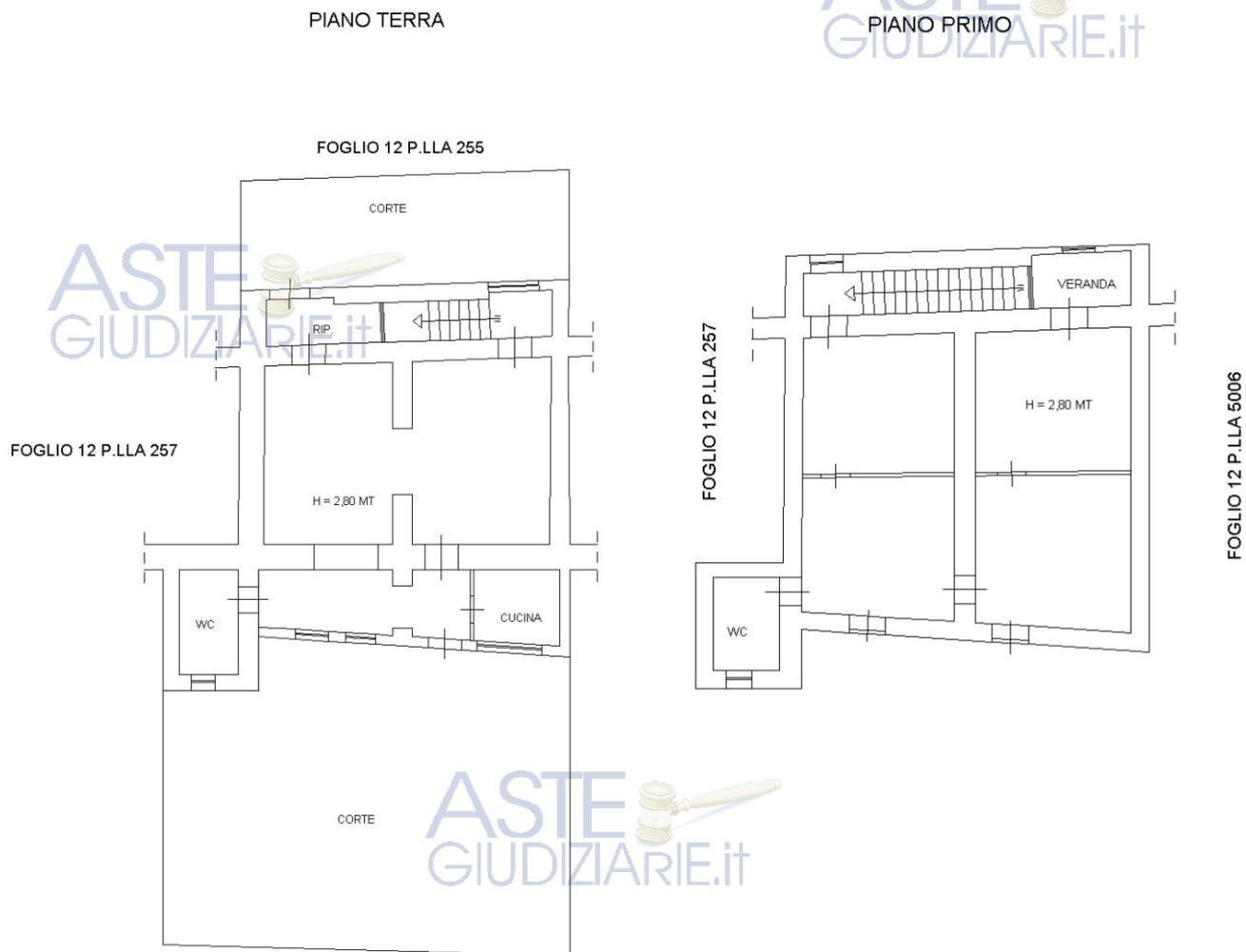
Lo stato di manutenzione degli impianti è sufficiente.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

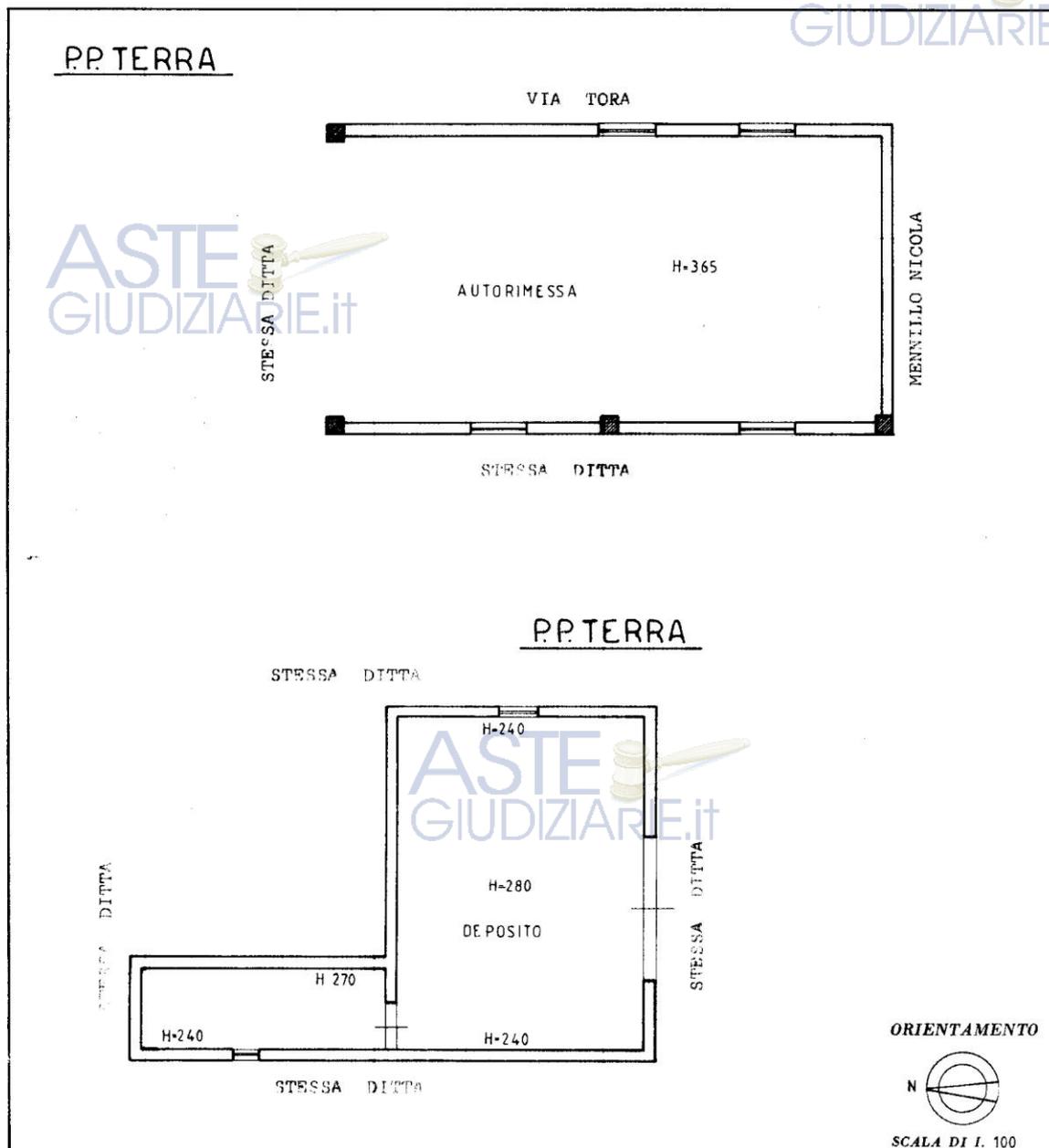
Collegamenti pubblici (km): **nessuno**.

**L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.**



FOGLIO 12 P.LLA 283

**Planimetria dello stato dei luoghi**



**Planimetria dello stato dei luoghi**

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



Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano di seguito:

**Terreno** ubicato in Sito in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, costituito da:

- 1. Terreno** identificato al C.T. al foglio 12, p.lla 341, seminativo di classe 5, di are 47.43, reddito dominicale €. 180,58;  
Intestato a **Omissis**, nato a Alvignano (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per ½ ; **Omissis** nata a Teano (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per ½ ;
- 2. Fabbricato Rurale** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 5123, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €. 671,39, superficie catastale 230 mq.;  
Intestato a **Omissis**, nato a Alvignano (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per ½ ; **Omissis** nata a Teano (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per ½ ;
- 3. Rimessa/garage** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 293, cat. C/6, classe 1, consistenza 121 mq., rendita €. 156,23, superficie catastale 139 mq. ;  
Intestato a **Omissis**, nato a Alvignano (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per l'intero;

**Storia Catastale:**



**Catasto Terreni (p.lla 341)**

**Situazione dell'Immobile dal 20/01/1986**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	12	341		-	SEMINATIVO 5	47 43		Dominicale Euro 12,25 L. 23.715	Agrario Euro 13,47 L. 26.087	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/01/1986 in atti dal 11/08/1995 (n. 6.14/1995)
Notifica				Partita		6252				
Annotazioni		variato con il n.292(ex 7/a) e sostituito dal n.341 ver. periodica eseguita nell'anno 1985								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 12 particella 292

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
I	12	341		-	SEMINATIVO 5	56 72		Dominicale L. 28.360	Agrario L. 31.196	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita		6252				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:





### Catasto Fabbricati (p.IIa 5123)

Unità immobiliare dal 13/06/2018

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	Urbana	12	5123				A/3	U	10 vani	Totale: 230 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 215 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2018 protocollo n. CE0075436 in atti dal 13/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15005.1/2018)
<b>Indirizzo</b>					VIA CASA LORENZO n. 4 piano: T-1;							
<b>Annotazioni</b>					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A243 - Sezione - Foglio 12 - Particella 5123

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/2017

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	Urbana	12	5123				A/3	U	10 vani	Totale: 230 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 215 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	COSTITUZIONE del 13/06/2017 protocollo n. CE0079834 in atti dal 13/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1238.1/2017)
<b>Indirizzo</b>					VIA CASA LORENZO n. 4 piano: T-1;							
<b>Annotazioni</b>					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/2017

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	Urbana	12	5123				in attesa di dichiarazione					COSTITUZIONE del 12/06/2017 protocollo n. CE0079239 in atti dal 12/06/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CE0079235 DEL 12/06/2017 (n. 79235.1/2017)

### Catasto Terreni (p.IIa 5123)

Area di enti urbani e promiscui dal 12/06/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito			
						ha	are ca	Deduz		Dominicale	Agrario
1	12	5123		-	ENTE URBANO	2	65				Tipo Mappale del 12/06/2017 Pratica n. CE0079235 in atti dal 12/06/2017 presentato il 12/06/2017 (n. 79235.1/2017)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:292;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A243 - Foglio 12 - Particella 5123/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito			
						ha	are ca	Deduz		Dominicale	Agrario
1	12	292		-	FABB RURALE	2	65				VARIAZIONE DUFFICIO del 20/01/1986 in atti dal 11/08/1995 (n. 6.14/1995)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>						
<b>Annotazioni</b>					di immobile: VARIATO CON IL N.341(EX 253/A) E CON IL N.293(EX7/B) PARTITA 6255 E SOSTITUITO DAL N.292						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Reddito			
						ha	are ca	Deduz		Dominicale	Agrario
1	12	292		-	FABB RURALE		53				Impianto meccanografico del 26/03/1985
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>						

### Catasto Fabbricati (p.IIa 293)



Giudice: Dr.ssa Giuseppina Vecchione

Custode: Dott. Avv. Pasquale De Stasio Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

13



**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 293	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 121 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale Totale: 139 m <sup>2</sup>		
1		12	293			C/6	1	121 m <sup>2</sup>	Totale: 139 m <sup>2</sup>	Euro 156,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA FONDOLA piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento automatico.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A243 - Sezione - Foglio 12 - Particella 293

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 12	Particella 293	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 121 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale		
1		12	293			C/6	1	121 m <sup>2</sup>		Euro 156,23	COSTITUZIONE del 03/06/1989 protocollo n. 266363 in atti dal 10/10/2002 COSTITUZIONE (n. 250/C.1/1989)	
<b>Indirizzo</b>		VIA FONDOLA piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento automatico.										



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



**LOTTO UNICO:**

**Piena Proprietà** del terreno con sovrastante Casa Rurale ubicato in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, esso è composto da:

1. **Terreno** identificato al C.T. al foglio 12, p.lla 341, seminativo di classe 5, di are 47.43, reddito dominicale €. 180,58;  
Confina a nord con p.lla 291, ad est con p.lla 293, a sud con p.lla 5070 e ad ovest con p.lla 285 e 151.
2. **Fabbricato Rurale** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 5123, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €. 671,39, superficie catastale 230 mq.;  
Confina a nord con p.lla 293, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 254 e ad ovest con p.lla 5006.
3. **Rimessa/garage** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 293, cat. C/6, classe 1, consistenza 121 mq., rendita €. 156,23, superficie catastale 139 mq. ;  
Confina a nord con p.lla 341, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 5123 e ad ovest con p.lla 341.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** da un punto di vista urbanistico: l'immobile in oggetto per manifattura, caratteristiche costruttive e ubicazione risale sicuramente a prima del 1967, e trovandosi al di fuori della perimetrazione del centro abitato non era soggetto all'obbligo di "Licenza Edilizia". Tuttavia resta il manufatto edilizio costruito sull'aia davanti al fabbricato rurale che risulta completamente abusivo.

Non risulta ordine di demolizione del bene.



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



I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE), intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 19.09.2014 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE sono quelli in seguito riportati:

**Passaggi di Proprietà (tutte le particelle):**

1. Ad oggi il bene risulta, per 1/3 ciascuno, dei coniugi sig.ri **Omissis e Omissis**, cui è pervenuto per **compravendita** dai sig.ri **Omissis**, nato ad Alvignano (CE) il Omissis, e **Omissis**, nata ad Alvignano (CE) il Omissis, atto Notaio in Capriati al Volturno (CE) dr. Marra Enrico del **31.12.1973**, rep.1835 racc. 653, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 28.01.1974 ai nn° 3379/3686.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa sull'immobile acquistato.



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



Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di perizia **non è conforme**: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Alvignano (CE) è stata rilevato quanto segue:

- dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune sulla base dei dati in possesso, per atti di concessione, pratiche di agibilità ed istanze di condono, non è stata rinvenuta alcuna documentazione.
- l'immobile in oggetto per manifattura, caratteristiche costruttive e tipologiche, e ubicazione risale sicuramente a prima del 1967, e trovandosi al di fuori della perimetrazione del centro abitato non era soggetto all'obbligo di "Licenza Edilizia".
- Tuttavia resta il manufatto edilizio costruito sull'aia davanti al fabbricato rurale (Ufficio) che risulta completamente abusivo. L'intervento non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

I costi per la rimozione delle parti abusive sono stati quantificati a corpo in €. 10.000,00.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

L'immobile non è dotato del Certificato di abitabilità.

Si evidenzia, inoltre, che gli atti notarili trascritti riportano, correttamente ai fini della vendita, la dichiarazione per la legge urbanistica.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica: il costo per l'emissione dell'Attestato da parte di un tecnico è quantificabile in €. 700,00.



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

Il Terreno al momento dell'accesso risulta occupato dagli stessi debitori.

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

- a) non esistono trascrizioni di **pignoramenti diversi** da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte **domande giudiziali** sull'immobile pignorato;
- c) non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) non esiste **condominio**;
- f) non esistono **atti impositivi di servitù**.

**Non risultano provvedimenti di sequestro penale.**

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: **Nessuna***

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

*Iscrizioni:*

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Popolare di Ancona SPA, contro Omissis e Omissis**, a firma di Notaio in S. Maria C.V. (CE) dott. A. Criscuolo in data 28.04.2006 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 05.05.2006 ai nn. 10586/26978.  
importo capitale: €. 75.000,00  
importo totale: €. 112.500,00

2. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Popolare di Ancona SPA, contro Omissis e Omissis**, a firma di Notaio in S.

Maria C.V. (CE) dott. A. Criscuolo in data 17.01.2008 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 23.01.2008 ai nn. 530/3933.

importo capitale: €. 62.169,72

importo totale: €. 93.255,00

3. Ipoteca legale (Attiva) derivante da Art. 77 DPR 602/73 a favore di **Equitalia Polis SPA, contro Omissis e Omissis**, a firma di Equitalia Polis S.p.A. (NA) in data 09.03.2010 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 10.03.2010 ai nn. 9425/1793.

importo capitale: €. 9.739,09

importo totale: €. 19.478,18

*Pignoramenti:*

1) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di **UBI Banca S.p.A.** a firma di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 07.07.2020 ai nn. 5319/20 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data 30.07.2020 ai nn. 16327/21627.

2) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di **UBI Banca S.p.A.** a firma di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 09.07.2020 ai nn. 5446/20 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data 10.08.2020 ai nn. 17987/23635.

*Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme.***

*Conformità catastale: **Conforme.***

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

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Sito in Alvignano (CE), non ricade su area demaniale.

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

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune, Ufficio del Territorio e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, non è gravato da uso civico.

Esiste il vincolo "Paesistico Ambientale" di cui al D.Lgs.n. 42/04 e successive modifiche, così come, confermato dall'ufficio vincoli della Soprintendenza dei beni culturali di Caserta, non esiste vincolo idrogeologico.

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

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni non risulta costituito condominio pertanto:

- |  |   |              |
|--|---|--------------|
| 1) l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a:   | € | <b>0,00;</b> |
| 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a:  | € | <b>0,00;</b> |
| 3) le spese condominiali scadute che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: | € | <b>0,00;</b> |
| 4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio:  | € | <b>0,00.</b> |

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

### **Criterio di Stima**

Per poter determinare il valore di mercato dell'appartamento in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi, che sono in continua crescita: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie, essendo ormai caduto in disuso il vano.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, numerosi nella zona.

Nella ricerca degli immobili di confronto (MCA) sono stati considerati gli indicatori economico-estimativi di seguito elencati:

- Localizzazione;
- Tipo di contratto (compravendita)
- Destinazione;
- Tipologia Immobiliare;
- Tipologia Edilizia;
- Dimensione;

Purtroppo, la ricerca nell'arco temporale degli ultimi 18 mesi, ha dato esito negativo, pertanto è stata eseguita una comparazione con offerte di vendita che si sono ricavate in rete, dai siti specializzati, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) ed integrate da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato<sup>1</sup>).

E' stata effettuata, quindi, un'indagine conoscitiva delle offerte di vendita (Siti di annunci immobiliari) di terreni simili nel comune di Alvignano (CE) e comuni limitrofi (Ruviano e Dragoni).

<sup>1</sup> "...omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione." oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo)

1. Il **primo atto comparabile**, è un annuncio dell'Agencia Immobiliare Romano, di S. Maria C.V. (CE), che propone in vendita una struttura ricettiva adibita a ristorazione e azienda agricola sita in Alvignano (CE), via Casa Lorenzo, 8, con circa 10.000 mq. di terreno,.  
Il prezzo richiesto è di €. 580.000,00.
2. Il **secondo comparabile**, è un annuncio dell'Agencia House Immobiliare, di S. Maria C.V. (CE), che propone in vendita Porzione di fabbricato rurale composto da un locale deposito - cantina al piano terra di circa 35 mq e da un piccolo appartamenti al primo piano da ristrutturare composto da cucinotto, camera, wc-lavanderia. Piccolo giardino al piano, spazio comune circostante cin diritto su pozzo irriguo, oltre mq 6.400 mq di terreno adiacente..  
Il prezzo richiesto è di €. 63.000,00.
3. Il **terzo atto comparabile**, è un annuncio dell'Agencia Mercaldi Immobiliare, di Caiazzo (CE), che propone in vendita intera proprietà di 53.700 mq, composta da un primo lotto di terreno di 6.700 mq completamente pianeggiante e confinante con strada comunale e da un secondo lotto, in zona collinare, di 47.000 mq su cui insiste un vecchio casolare in tufo di circa 180 mq su due livelli..  
Il prezzo richiesto è di €. 210.000,00.

Tabella dei dati:

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			
	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 464.000,00	€ 50.400,00	€ 168.000,00	
Data di compravendita (mesi)	0	0	0	0
Superficie fabbricato (mq)	318	72	180	230
Terreno	99000	6400	53500	4743
Area Scoperta	0	0	0	35
Box Auto	0	0	0	139
Livello di piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione	1	0	0	1
Prezzo di mercato in €.	€ 464.000,00	€ 50.400,00	€ 168.000,00	

Riepilogo indici mercantili:

Indici e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Rapporto mercantile dei terrazzi	0,35
Rapporto mercantile corti	0,1
Saggio del livello di piano	0,005
Box Auto/Cantinola	0,5

Analisi prezzi marginali:

**Data:**

Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$p_A = \text{€}. 464.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 773,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B = \text{€}. 50.400,00 \times \frac{0,02}{12} = 84,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C = \text{€}. 168.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 280,00 \text{ €/mese}$$

**Superficie principale (S):**

il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S) = \text{€}. 201,91 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S) = \text{€}. 252,00 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S) = \text{€}. 134,40 \text{ €/mq}$$



il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S) = \text{€}.134,40 \text{ €/mq}$$



**Area Scoperta (Area):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{Area} = \text{€}.2,69 \text{ €/mq}$$

**Terreno (Ter):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{ter} = \text{€}.47,04 \text{ €/mq}$$

**Posto Auto/Sup. Scoperta (Posto Aut):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{P.Aut.} = \text{€}.67,20 \text{ €/mq}$$

Tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di mercato in €.	€ 464.000,00	€ 50.400,00	€ 168.000,00
Data di compravendita (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ -17.768,49	€ 39.816,00	€ 6.720,00
Area Scoperta	€ -253.362,82	€ -4.454,02	€ -131.058,82
Area Coperta/riparo	€ 470,40	€ 470,40	€ 470,40
Box Auto	€ 9.340,80	€ 9.340,80	€ 9.340,80
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione		€ 90.000,00	€ 130.000,00
Prezzo corretto	€ 202.679,89	€ 185.573,18	€ 183.472,38



**Fonti di informazione:** Catasto di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, Ufficio Tecnico del Comune di Alvignano (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, Tecnorete, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

### Valutazione Cespite Pignorato

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

$$\text{valore di mercato} = \frac{202.679,89 + 185.573,18 + 183.472,38}{3} = \text{€} 194.126,54$$

### Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore del bene pignorato: **€ 194.126,54**

- Valore complessivo intero: **€ 194.126,54**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 19.412,65**.

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:

€. **194.126,54**

Riduzione del valore del 10%

€. - 19.412,65

Abbattimento opere abusive	€.	- 10.000,00
Spese Condominiali insolute	€.	- 0,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 700,00
Aggiornamento catastale	€.	- 0,00
<b>Sommano</b>	€.	<b>164.013,89</b>

#### PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale della quota dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 164.000,00** (Euro **centosessantaquattromila/00**).

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

I certificati richiesti sono stati prodotti in allegato.

## CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

### LOTTO UNICO:

**Piena Proprietà** del terreno con sovrastante Casa Rurale ubicato in Alvignano (CE), Via Casa Lorenzo, 4, esso è composto da:

1. **Terreno** identificato al C.T. al foglio 12, p.lla 341, seminativo di classe 5, di are 47.43, reddito dominicale €. 180,58;  
Confina a nord con p.lla 291, ad est con p.lla 293, a sud con p.lla 5070 e ad ovest con p.lla 285 e 151.
2. **Fabbricato Rurale** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 5123, cat. A/3, classe U, consistenza 10 vani, rendita €. 671,39, superficie catastale 230 mq.;  
Confina a nord con p.lla 293, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 254 e ad ovest con p.lla 5006.
3. **Rimessa/garage** identificato al C.F. al foglio 12, p.lla 293, cat. C/6, classe 1, consistenza 121 mq., rendita €. 156,23, superficie catastale 139 mq. ;  
Confina a nord con p.lla 341, ad est con via Casa Lorenzo, a sud con p.lla 5123 e ad ovest con p.lla 341.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** da un punto di vista urbanistico: l'immobile in oggetto per manifattura, caratteristiche costruttive e ubicazione risale sicuramente a prima del 1967, e trovandosi al di fuori della perimetrazione del centro abitato non era soggetto all'obbligo di "Licenza Edilizia". Tuttavia resta il manufatto edilizio costruito sull'aia davanti al fabbricato rurale che risulta completamente abusivo.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;.

**Si rappresenta che successivamente alla trascrizione del pignoramento del 30.07.2020, da cui scaturisce la presente esecuzione immobiliare, dalle visure effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Caserta-SMCV, risulta un ulteriore Pignoramento del 10.08.2020.**

## PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00).**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto

Arch. Marco Santacroce



Giudice: **Dr.ssa Giuseppina Vecchione**

Custode: Dott. Avv. Pasquale De Stasio Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

28