

ROSAIO PANNELLA
INGEGNERE IN CASERTA

CORSO TRIESTE N° 90

P. I.V.A. 02886140611

C.f.: PNN RSR 74H21 F8390

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA
PRIVACY

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: DANTE SPV

CONTRO: OMISSIS + 1

G.E.: **Dott.ssa G. Vecchione**

n. 83/2023 R.G.E.

PROSSIMA UDIENZA: 05.12.2024

C.T.U.: **Ing. ROSARIO PANNELLA** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 2615.

Studio : Caserta – Corso Trieste, 90.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- **Premessa**

Il sottoscritto ing. Rosario Pannella, avente domicilio professionale in Caserta al Corso Trieste, 90, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.ro 2615 dal 30/10/2001, ha ricevuto, dal G.E. dott.ssa G. Vecchione, l'incarico di Esperto Stimatore per la Proc. n.ro 83/2023.

In seguito viene data risposta ai singoli quesiti posti dall'Ill.mo G.E. in occasione dell'udienza di giuramento e conferimento di incarico, avendo già depositato l'esito relativo al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

- **Quesito n.ro 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Per atto di compravendita per Notaio Silvana Ferraro da Maddaloni (CE), Rep. n.ro 27092 e Racc. n.ro 3224 del 25/02/2000, trascritto in Conservatoria RR.II. di Santa Maria C.V., il 08/03/2000, Registro Particolare n.ro 4965 e Registro Generale n.ro 6219 (cfr. Allegato n.ro 1: NdT 4965), i coniugi sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS e la sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS, in regime di comunione di beni, acquistavano "... *in comune pro indiviso ed in parti uguali tra loro, il seguente immobile: terreno non agricolo in Maddaloni alla via Cucciarella della superficie di metri quadrati quattrocentodiciassette (mq. 417), avente accesso da passaggio già esistente, in confine con della Ventura Anna, della Ventura Salvatore, beni Iadevaia, aventi causa da della Ventura Pietro e della Ventura Angelo; riportato in Catasto alla partita 11240, Foglio 13, Mappale n. 569...*".

Nell'atto di compravendita si evince, all'art. 3) che "... *detto terreno è stato asservito in favore del Comune di Maddaloni con atto a mio rogito del 21 dicembre 1999 rep. n.ro 26453 trascritto a Santa Maria C.V. il 3 gennaio 2000 ai nn. 9/7 ai fini del rilascio della concessione edilizia n.ro 6 del 20 gennaio 2000.*"

Al fine della esatta individuazione del bene immobile oggetto di pignoramento, si riporta di seguito ed in allegato alla presente relazione peritale, la sovrapposizione della mappa catastale (cfr. Allegato n.ro 2: Estratto di mappa catastale) con l'ortofoto dell'area:

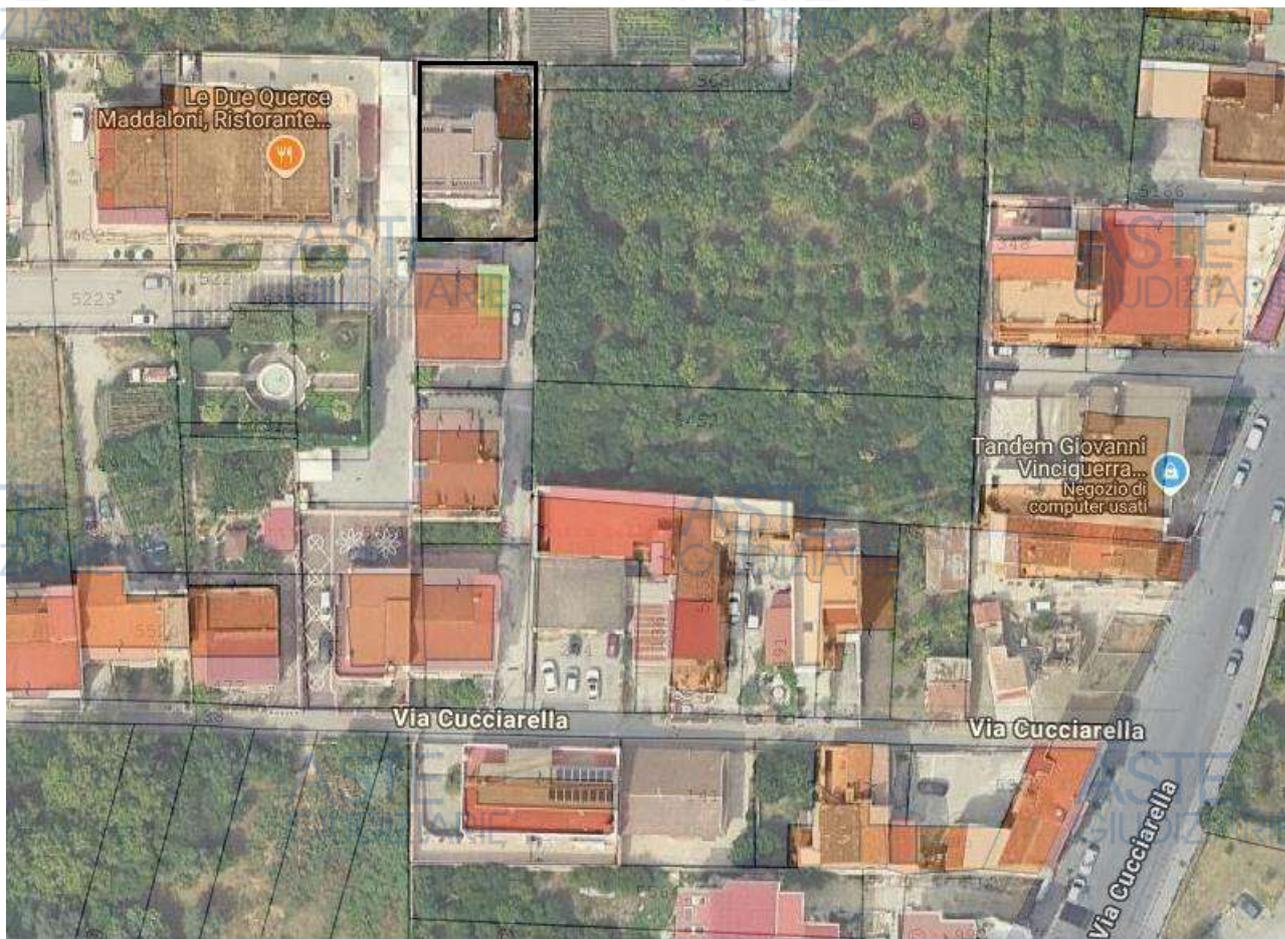


Figura 1: Ortofoto dell'u.i. in MADDALONI, via Cucciarella, C.F. Foglio 13, p.lla 569.

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 24/04/2023 ai nn. 12735/16101, l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Santa Maria C.V. ha sottoposto a pignoramento "...terreno edificabile con insistente manufatto urbano in corso di costruzione, sito in Comune di Maddaloni, in via Cucciarella, della superficie di mq. 417, confinante con: eredi di Della Ventura Pietro e Della Ventura Angelo, con Della Ventura Anna, Della Ventura Salvatore, beni ladevaia, salvo altri. Riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Maddaloni al foglio 13, particella 569...".

In considerazione delle caratteristiche tipologiche del bene immobile oggetto del pignoramento ed ai fini della vendita dello stesso, si ritiene di costituire lo stesso in un UNICO LOTTO di vendita.

LOTTO UNICO – Terreno edificabile con insistente manufatto in corso di costruzione ubicato in Maddaloni (CE) alla via Cucciarella, identificato catastalmente al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 13, particella 569, con accesso diretto da via Cucciarella mediante stradina comune con altre proprietà.

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

Come già precisato in risposta al quesito n.ro 1, il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito in un unico lotto di vendita che di seguito si descrive.

LOTTO UNICO

Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di **Maddaloni** alla **via Cucciarella**, riportata in C.T. del Comune di Maddaloni, al **Foglio 13, P.IIa 569**.

L'immobile in parola è raggiungibile mediante un vialetto a sua volta percorribile dalla Via Cucciarella (Cfr. Foto n.ro 1).



Fotografia n.ro 1: Vista del vialetto di accesso al terreno edificabile dalla Via Cucciarella.

In sede di accesso, sul terreno in parola è stato rilevato un fabbricato in corso di costruzione. Detto fabbricato è costituito da una struttura portante in calcestruzzo cementizio armato (c.c.a.) ed è formato da un piano interrato, raggiungibile sia mediante una rampa di accesso esterna che attraverso una scala interna, da un piano rialzato, da un primo piano, da un piano sottotetto (cosiddetto stenditoio) e dal piano della copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia n.ro 2: Vista del fabbricato dal vialetto di accesso (prospetto SUD).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia n.ro 3: Vista del fabbricato dall'angolazione NORD.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Fotografia n.ro 4: Particolare vista piano interrato. Detto piano interrato è accessibile mediante una rampa carrabile ed attraverso il vano scala.



Fotografia n.ro 5: Particolare vista dell'accesso all'appartamento del piano rialzato dal passetto esterno.





Fotografia n.ro 6: Vista particolare del piano rialzato del fabbricato in corso di costruzione.



Fotografia n.ro 7: Altra vista della parte interna del piano rialzato.



Fotografia n.ro 8: Vista particolare del secondo piano del fabbricato.



Fotografia n.ro 9: Particolare vista balconata Prospetto EST del fabbricato al primo piano.



Fotografia n.ro 10: Particolare vista piano secondo (Csd. stenditoio).



Fotografia n.ro 11: Particolare vista dalla rampa di accesso al piano interrato.

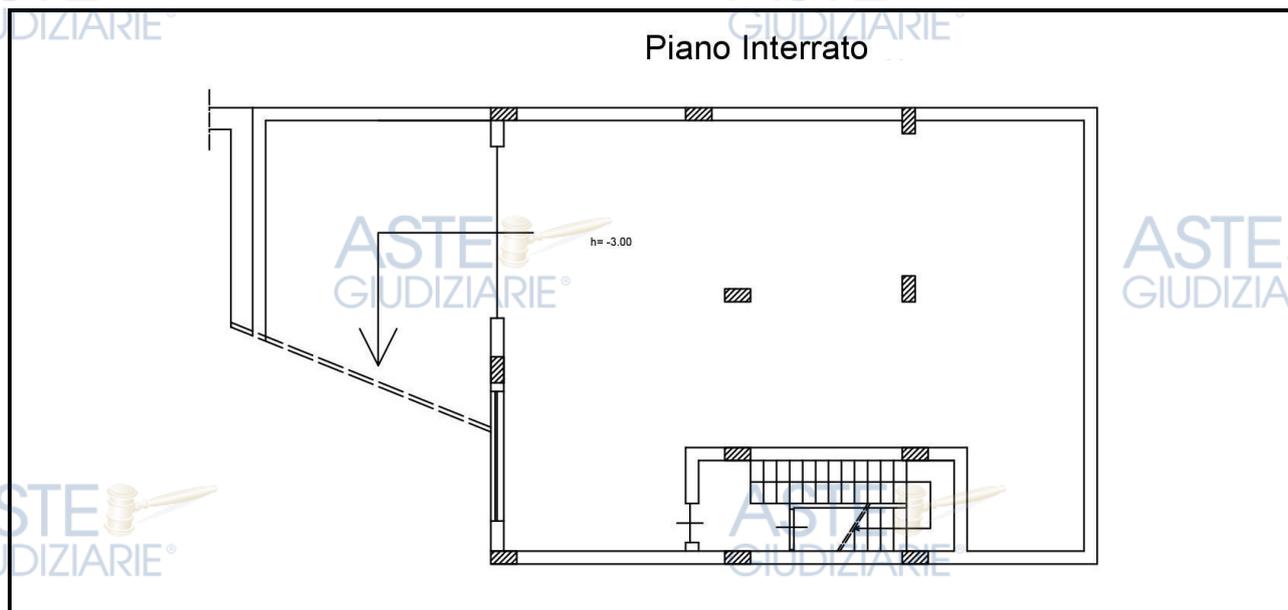


Tavola n.ro 1: Stato dei Luoghi PIANO INTERRATO del fabbricato parzialmente edificato insistente su lotto edificabile in Via Cucciarella, riportato in C.F. del Comune di Maddaloni al Foglio 13 - p.IIa 569.



Tavola n.ro 2: Stato dei Luoghi PIANO RIALZATO del fabbricato parzialmente edificato insistente su lotto edificabile in Via Cucciarella, riportato in C.F. del Comune di Maddaloni al Foglio 13 - p.IIa 569. Si evidenziano le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi.

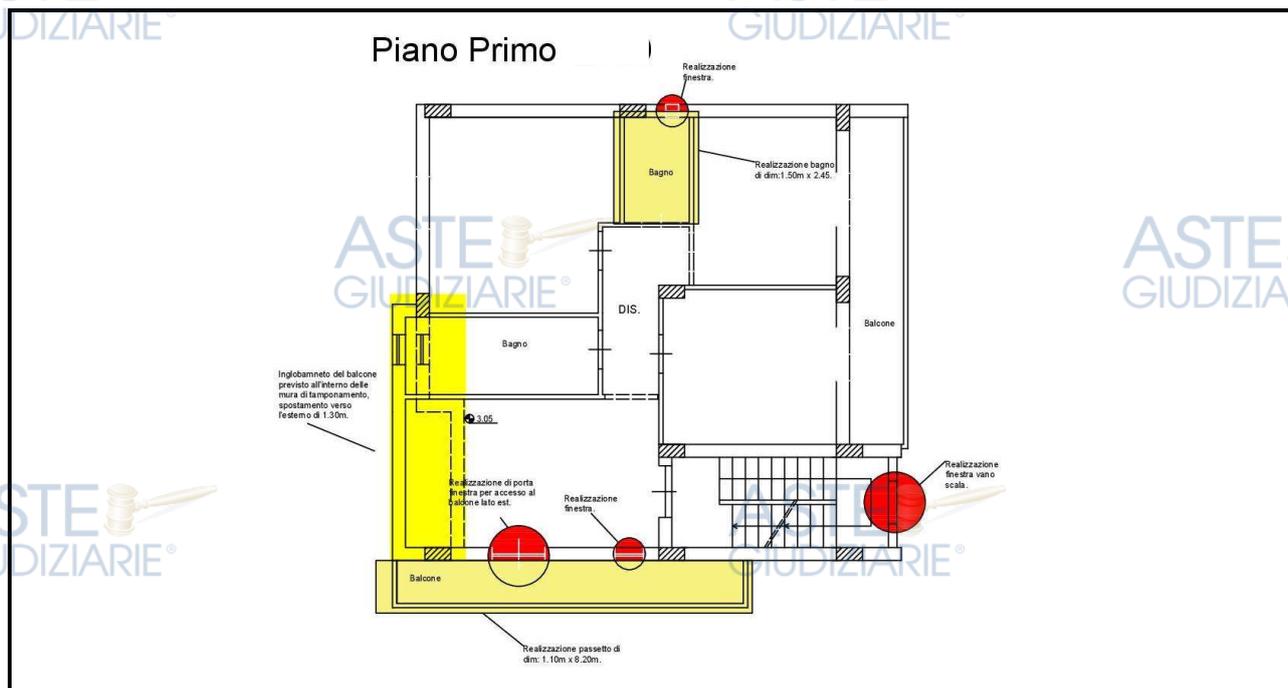


Tavola n.ro 3: Stato dei Luoghi PIANO PRIMO del fabbricato parzialmente edificato insistente su lotto edificabile in Via Cucciarella, riportato in C.F. del Comune di Maddaloni al Foglio 13 - p.lla 569. Si evidenziano le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi.

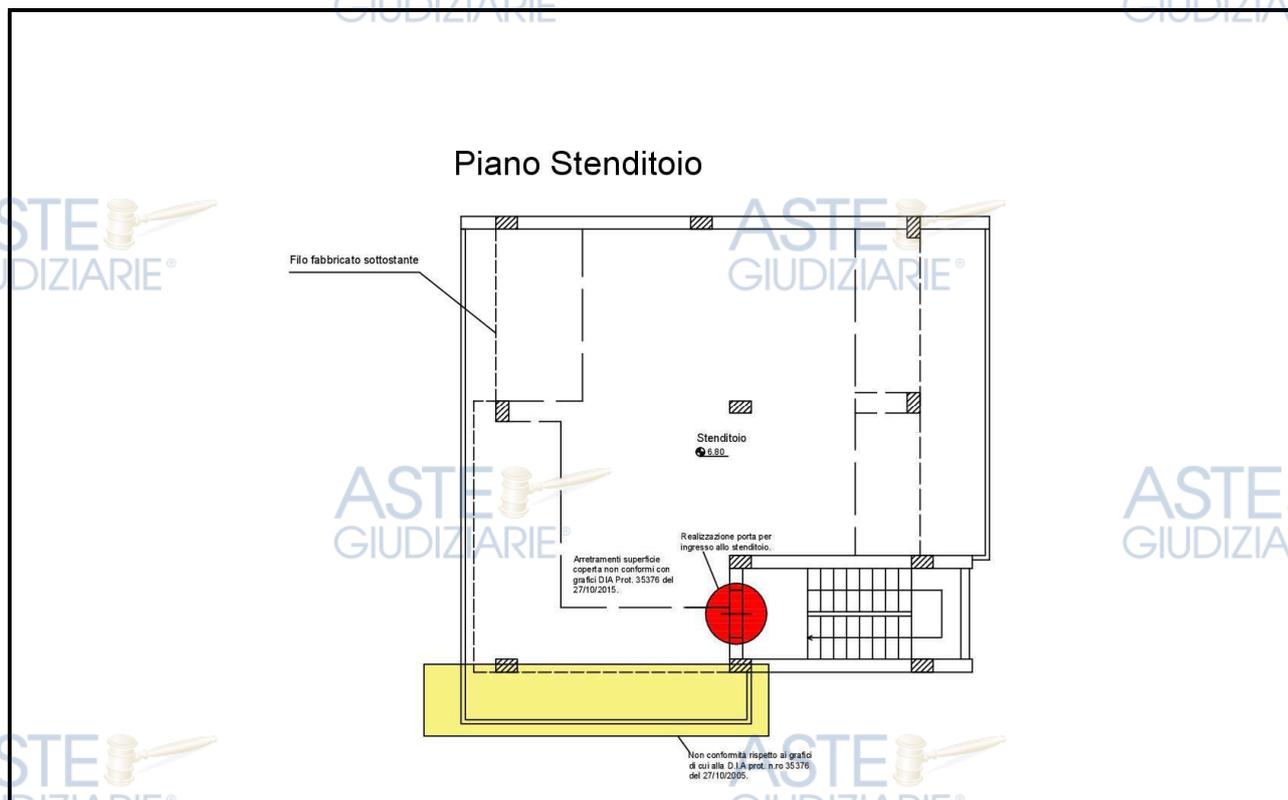


Tavola n.ro 4: Stato dei Luoghi PIANO STENDITOIO del fabbricato parzialmente edificato insistente su lotto edificabile in Via Cucciarella, riportato in C.F. del Comune di Maddaloni al Foglio 13 - p.la 569. Si evidenziano le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi.

Come si può evincere dalle fotografie allegate, il fabbricato che insiste sulla particella di terreno oggetto di relazione peritale, è parzialmente edificato, avendo riscontrato una struttura portante in c.c.a. con solai latero-cementizi, pareti esterne di tamponamento intonacate sia sul paramento interno che su quello esterno. La struttura si compone di un piano interrato e tre piani fuori terra oltre il piano copertura. Tutti i piani, eccezion fatta per il piano copertura, sono accessibili mediante una scala interna. Il piano rialzato è accessibile anche mediante un passetto esterno a sua volta impegnabile dall'area esterna (Cfr. Foto n.ro 5). Il piano rialzato ed il piano primo si presentano come singoli appartamenti indipendenti formati da tre camere, doppi servizi e cucina, con balconate sul prospetto Est e sul prospetto Nord (Cfr. Foto n.ri 6-7-8-9). Entrambi i piani presentano le tramezzature interne eseguite ed intonacate con impianti tecnologici parzialmente realizzati. Non esiste in nessun livello del fabbricato la pavimentazione. Il piano terzo (csd. Stenditoio) con accesso direttamente dal vano scala, presenta le superfici impermeabilizzate (Cfr. Foto n.ro 10). Il fabbricato non ha nessun infisso esterno installato, né porte interne e portoncini blindati di ingresso, né tantomeno sistemi oscuranti. Si precisa che la struttura rinvenuta è in stato di abbandono per cui le parti edificate necessitano di verifiche accurate.

- **Quesito n.ro 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di pignoramento, riportato al Catasto Terreni del Comune di Maddaloni al **Foglio 13 - Particella 569**, è in ditta **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS - e **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS, **dal 25/02/2000**, come si evince dalla visura storica - Catasto Terreni - per immobile effettuata il 21.05.2024, in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato n.ro 3: Visura Catastale), per effetto di Voltura n.ro 17586.1/2005 - Pratica n. CE0245865 in atti dal 13.10.2005, susseguente ad atto di vendita del 25/02/2000 Pubblico ufficiale Ferraro sede Maddaloni (CE) Registrazione n.ro 1289 del 10/03/2000.

All'impianto del 26.03.1985 e fino al 25/02/2000, l'immobile era intestato a OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS in proprietà per 1000/1000.

Ai sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati,

Dalla visura catastale si evince che l'immobile è riportato alla partita n.ro 11240, con qualità ORTO IRRIGUO di classe 01.

In occasione del sopralluogo effettuato il 31.05.2024, presso l'immobile in oggetto, si è riscontrato che sul terreno insiste un fabbricato in costruzione a struttura portante in c.c.a. con le murature di tomagno ed i tramezzi interni edificati e con gli impianti tecnologici parzialmente definiti, non accatastato.

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di un **APPEZZAMENTO DI TERRENO** ubicato in **MADDALONI (CE)** alla **via Cucciarella**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Maddaloni (CE) al **Foglio 13, p.Illa 569**, con insistente fabbricato a struttura portante in c.c.a. parzialmente edificato, costituito da un piano interrato (accessibile mediante rampa esterna carrabile) e tre piani fuori terra oltre al piano copertura, il tutto servito da una scala interna. La particella di terreno, avente accesso da passaggio già esistente, confina a NORD con

p.lla 5376 e p.lla 5383, a EST con p.lla 568 e 5451, a SUD con p.lla 570 ed a OVEST con p.lla 5400. Ai fini del rilascio della C.E. n.ro 06 del 20/01/2000, detto terreno è stato oggetto di atto unilaterale d'obbligo edilizio al Comune di Maddaloni per Notaio Ferraro del 21/12/1999 Rep. n.ro 26453. La struttura portante in c.c.a. del fabbricato è stata oggetto di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile di Caserta il 28/02/2002; il fabbricato presenta alcune difformità in relazione ai grafici allegati ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni.

PREZZO BASE: euro 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00);

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

LOTTO UNICO

L'immobile identificato al C.T. del Comune di Maddaloni (CE) al Foglio 13, p.lla 569, in ditta OMISSIS e OMISSIS, come già identificati, perviene ai suddetti per effetto di atto di compravendita per Notaio Ferraro da Maddaloni del **25/02/2000** - Rep. n.ro 27092 e Racc. 3224 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 08/03/2000 ai nn. 4965/6219 da proprietà OMISSIS, come già generalizzata.

L'immobile è pervenuto alla sig. OMISSIS in forza di atto di donazione per Notaio delli Paoli del 21/01/1976, trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 14/02/1976 ai nn. 3428/3029.

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

Sull'appezzamento di terreno oggetto di procedura è presente un fabbricato in corso di edificazione con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Si è reso necessario un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni per verificare la legittimità urbanistica del manufatto rinvenuto. Dall'archivio delle concessioni edilizie del Comune di Maddaloni (CE) si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in parola:

- Concessione Edilizia n.ro 06/2000 del 20/01/2000 - Prot. n.ro 1504/491 U.T., Cronol. N.ro 10689, intestata alla sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS ed ivi residente alla via Ficucella 25 (Cfr. Allegato 4 - C.E. n.ro 06 del 20/01/2000);
- Autorizzazione alla VOLTURA della C.E. n.ro 06/2000 del 20/01/2000, di cui al Prot. n.ro 608/189 U.T. del 08/01/2001, in favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS, nati a OMISSIS, rispettivamente, il OMISSIS e il OMISSIS (Cfr. Allegato n.ro 5 - Voltura C.E. n.ro 06/2000);
- D.I.A. prot. n.ro 4740 del 16/02/2001, Cronol. n.ro 11750, intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, per "*ampliamento del piano interrato*" (Cfr. Allegato n.ro 6 - D.I.A. Prot. 4740 del 16/02/2001);
- D.I.A. prot. n.ro 15855 del 25/05/2001, Cronol. n.ro 11842, intestata ai sig. OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, per "*realizzazione di uno stenditoio aperto ai lati al piano secondo...*" (Cfr. Allegato n.ro 7 - D.I.A. Prot. n.ro 15855 del 25/05/2001);
- Certificato di Collaudo Statico redatto dall'ing. Saverio Morgillo da Maddaloni (CE) depositato il 28/02/2002, relativo ai depositi dei calcoli strutturali presso il Genio Civile di Caserta n.ro Reg.

73338 del 16/01/2001 ed integrati in variante al n.ro Reg. 75212 del 11/07/2001 (Cfr. Allegato n.ro 8 - Certificato di Collaudo Statico);

- D.I.A. prot. n.ro 35376 del 27/10/2005, Cronol. n.ro 13554, intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, come già generalizzati, per "...opere di completamento al fabbricato con C.E. 06/2000; consistenti nella tompagnatura perimetrale, tramezzatura, intonaco interno ed esterno, pavimentazione, impianti e opere di rifinitura..." (Cfr. Allegato n.ro 9 - D.I.A. Prot. n.ro 35376 del 27/10/2005).

Per il rilascio della C.E. n.ro 06/2000 del 20/01/2000 in favore della sig.ra OMISSIS, veniva presentato ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO redatto dal Notaio Ferraro Silvana del 21/12/1999 rep. n.ro 26453/11857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 03/01/2000 ai nn. 7/9, in relazione al quale "...la sig.ra OMISSIS, ai fini del rilascio della concessione edilizia si impegna e si obbliga per se stessa, suoi successori ed aventi causa ad asservire come con il presente atto asserve in favore del comune di Maddaloni ... relativamente alla volumetria dell'edificando fabbricato che ne occupa una superficie di mq 103,00, una superficie di metri quadrati 63,00 per parcheggio esterno, una superficie di metri quadrati 101,00 per superficie libera, a verde e per camminamenti ed una superficie di metri quadrati 105,00 per superficie destinata a strada di piano ..." (Cfr. Allegato n.ro 10 e Allegato 11)

Con riferimento ai grafici rinvenuti nelle pratiche edilizie precedentemente elencate, e specificamente ai grafici allegati alla D.I.A. prot. n.ro n.ro 35376 del 27/10/2005, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Piano rialzato (o terra):
 - Con riferimento alla prima stanza dell'ingresso dal vano scala, il balcone su prospetto SUD risulta inglobato nella tamponatura con chiusura del previsto vano portafinestra e apertura di vano portafinestra e finestra sulla parete EST;
 - Sul prospetto EST è presente un passetto esterno di lunghezza pari a circa 10,30 metri e larghezza pari a 1,10 metri con n.ro 6 gradini;
 - Nella parte OVEST del piano, è presente un bagno tra le due camere con apertura di piccola finestrina sulla parete esterna;
 - Finestra del vano scala sul prospetto NORD.
- Piano primo:
 - Con riferimento alla prima stanza dell'ingresso dal vano scala, il balcone su prospetto SUD risulta inglobato nella tamponatura con chiusura del previsto vano portafinestra e apertura di vano portafinestra e finestra sulla parete EST;
 - Sul prospetto EST è presente un passetto esterno di lunghezza pari a circa 8,20 metri e larghezza pari a 1,10 metri;
 - Nella parte OVEST del piano, è presente un bagno tra le due camere con apertura di piccola finestrina sulla parete esterna;
 - Finestra del vano scala sul prospetto NORD.
- Piano secondo (o stenditoio):
 - Accesso sulla parete SUD del vano scala anziché sulla parte OVEST.

- Difformità dimensionali prospetto EST rispetto al vano scala sia della copertura che del piano di calpestio.

Nel fascicolo relativo alla C.E. n.ro 06/2000 ed a quelli relativi alle D.I.A. presentate non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità dell'immobile, né una Segnalazione Certificata di Agibilità.

La determinazione dei costi da sostenere per l'eliminazione delle suddette irregolarità, riguardano, dunque, il costo per l'eliminazione delle difformità precedentemente elencate e rinvenute sul manufatto rispetto ai grafici allegati ai titoli abilitativi di riferimento. Si stima, in questo caso, un costo complessivo pari ad € 20.000,00 comprensivo di tutti gli oneri necessari per le procedure autorizzative e per i lavori edili a farsi.

- **Quesito n.ro 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

LOTTO 1

In occasione del sopralluogo del **31.05.2024**, il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode giudiziario, ha constatato che sull'immobile pignorato è presente un fabbricato parzialmente edificato e non occupato.

- **Quesito n.ro 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

LOTTO UNICO

Dall'elenco delle formalità in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile in oggetto e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 14/10/2024 per il sig. **OMISSIS**, come già generalizzato, si evince (cfr. Allegato n.ro 12: Ispezioni Ipotecarie OMISSIS):

- Trascrizione a favore del 03.08.2000 – Reg. Part. 4965 – Reg. Gen. 6219, Pubblico Ufficiale Ferraro Silvana, Rep. 27092 del 25/02/2000 – Atto tra vivi – **Compravendita;**
- Iscrizione contro del 07/02/2006 – Reg. Part. 2939 – Reg. Gen. 7433, Pubblico Ufficiale Ferraro Silvana Rep. 52224 del 27/01/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione contro del 24/04/2023 – Reg. Part. 12735 – Reg. Gen. 16101, Pubblico Ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Rep. 1379 del 22/03/2023 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;**

Dall'elenco delle formalità in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile in oggetto e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 14/10/2024 per la sig.ra **OMISSIS**, come già generalizzata, si evince (cfr. Allegato n.ro 13: Ispezioni Ipotecarie OMISSIS):

- Trascrizione a favore del 03.08.2000 – Reg. Part. 4965 – Reg. Gen. 6219, Pubblico Ufficiale Ferraro Silvana, Rep. 27092 del 25/02/2000 – Atto tra vivi – **Compravendita;**
- Iscrizione contro del 07/02/2006 – Reg. Part. 2939 – Reg. Gen. 7433, Pubblico Ufficiale Ferraro Silvana Rep. 52224 del 27/01/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione contro del 24/04/2023 – Reg. Part. 12735 – Reg. Gen. 16101, Pubblico Ufficiale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Rep. 1379 del 22/03/2023 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;**

Si segnalano, inoltre, gli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**.
In particolare:

1. **Difformità urbanistico-edilizie.** Come precisato in risposta al quesito n.ro 6, per l'eliminazione delle difformità urbanistiche riscontrate si stima un costo complessivo pari a € **20.000,00**, che è stato opportunamente detratto dal valore di mercato per la determinazione del prezzo a base d'asta. In aggiunta a ciò, sono previsti altri oneri per il conseguimento delle certificazioni di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica (csd. APE): essi possono essere complessivamente stimanti in € **3.000,00**.
2. **Difformità Catastali.** Come precisato in risposta al quesito n.ro 3, l'immobile oggetto di procedimento è censito al Catasto Terreni del Comune di Maddaloni ma su di esso insiste un fabbricato in corso di costruzione. Ad ultimazione della costruzione, detto fabbricato deve essere accatastato mediante una procedura il cui costo può essere ritenuto pari a € **2.000,00**.

- **Quesito n.ro 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

LOTTO UNICO

Dalla certificazione emessa dal dirigente dell'U.O.D. 50.07.18 - Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, foreste e Clima Sezione Usi Civici - Prot. n.ro PG/2024/0491542 del 18/10/2024 (Cfr. Allegato n.ro 14 - Certificato Usi Civici), si evince che l'immobile ubicato in Maddaloni (CE) alla via Cucciarella riportato al C.T. sul Foglio 13 p.la 569, **non è gravato da usi civici e pertanto non ricade su suolo demaniale.**

- **Quesito n.ro 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

LOTTO UNICO

Dalla certificazione emessa dal dirigente dell'U.O.D. 50.07.18 - Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, foreste e Clima Sezione Usi Civici - Prot. n.ro PG/2024/0491542 del 18/10/2024 (Cfr. Allegato n.ro 14 - Certificato Usi Civici), si evince che l'immobile ubicato in Maddaloni (CE) alla via Cucciarella riportato al C.T. sul Foglio 13 p.la 569, **non è gravato da usi civici.** Come già segnalato in risposta al quesito n.ro 1, l'immobile in oggetto è in piena proprietà dei debitori esecutati.

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

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di procedura non rientra in un Condominio.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta trascritto per il cespite in oggetto il pignoramento per cui si procede.

Quesito n.ro 12: procedere alla valutazione del bene.

Secondo l'*International Valuation Standards (IVS)*, il valore di mercato di un bene immobile viene definito come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Per la valutazione economica dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare, si è fatto riferimento al metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) ricercando le quotazioni relative ad immobili ricadenti nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, determinando successivamente la quotazione di mercato in funzione di parametri oggettivi.

In applicazione del *Market Approach* la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile è data da:

Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Valore unitario

L'applicazione di questo metodo di stima prevede, oltre alla ricerca delle quotazioni di mercato per immobili simili (per la determinazione dei *valori unitari* di riferimento), anche la definizione della Superficie Commerciale del bene immobile oggetto di stima.

LOTTO UNICO – Terreno edificabile in Via Cucciarella – C.T. di Maddaloni – Fg. 13, P.IIa 569

Questo lotto di vendita è composto da un terreno edificabile riportato al C.T. del Comune di Maddaloni al Foglio 13 – P.IIa 569 su cui è presente un fabbricato parzialmente edificato a struttura portante in c.c.a.

La valutazione di questo lotto di vendita è pertanto stata condotta determinando il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, sommando al valore ottenuto il costo di costruzione del fabbricato così come rinvenuto e sottraendo, dal valore desunto, i costi necessari alla regolarizzazione del bene immobile attestato che sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche rispetto ai grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni (Cfr. risposta quesito n.ro 6).

In prima analisi va segnalato che la zona urbana in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedimento non presenta, di per sé, particolare *appeal* di mercato. In pratica, interpellando i più qualificati operatori di mercato immobiliare, si è avuto modo di apprendere che nella zona "Cucciarella" di Maddaloni sono presenti per lo più abitazioni a carattere economico-popolare ed i servizi pubblici sono ridotti rispetto alle zone più centrali della città. Si segnala, inoltre, che il mercato immobiliare in tutta l'area della città di Maddaloni non si presenta particolarmente florido, men che meno nelle zone periferiche, dove, evidentemente, l'offerta risulta maggiore a discapito, quindi, dei valori di mercato dei beni proposti in vendita.

Nel merito, il terreno edificabile oggetto di procedimento presenta un fabbricato parzialmente edificato: come già segnalato in risposta al quesito n.ro 2, il fabbricato presenta struttura portante in c.c.a. (debitamente dotata di Certificato di Collaudo Statico), con la realizzazione delle tamponature esterne e delle tramezzature interne e, parzialmente, degli impianti tecnologici (impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario).

Per la valutazione del più probabile valore di mercato si è proceduti individuando dapprima un valore medio per i terreni edificabili simili presenti in zona, interpellando i più quotati operatori di mercato presenti in area.

Per la determinazione del valore del fabbricato parzialmente edificato, si è proceduto determinando il costo presunto di costruzione, individuando parametricamente i costi delle principali opere eseguite.

In ultimo, giacché sono state riscontrate delle difformità urbanistiche rispetto ai grafici a corredo dei titoli abilitativi rinvenuti presso l'U.T. del Comune di Maddaloni, si è proceduto detraendo il costo presunto per l'eliminazione di dette difformità dal valore precedentemente determinato.

Interpellando i principali operatori del mercato immobiliare di zona, si è appreso che il valore unitario dei terreni edificabili ricadenti nella zona "Cucciarella" di Maddaloni e, specificamente, nella zona B2 del P.R.G. è influenzato da diversi parametri tra cui la superficie del lotto, la sua forma e l'esposizione rispetto alle arterie viarie principali.

Nella tabella seguente sono riassunti i valori desunti dall'indagine di mercato:

Tabella 1: Sintesi risultati indagine di mercato per terreni edificabili

Denominazione	Indirizzo	Valore unitario minimo [€/mq]	Valore unitario massimo [€/mq]
FRIMM Immobiliare	Maddaloni	120,00	150,00
ECCO CASA Immobiliare	Maddaloni	90,00	120,00

In considerazione della peculiarità del lotto di terreno oggetto di procedimento, della sua posizione e dell'accessibilità, della forma, dell'estensione superficiale, si ritiene di assumere, il valore di mercato unitario pari ad **€ 100,00/mq**, anche in considerazione del gravame derivato dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio (Cfr. risposta al quesito n.ro 6).

Il valore di mercato del lotto edificabile è determinato moltiplicando il valore unitario precedentemente determinato per la superficie del lotto medesimo (inteso libero da edificazioni):

$$V,m \text{ (Area Edificabile)} = € 100,00/mq \times 417,00 \text{ mq} = € 41.700,00 \quad (1)$$

Per completare la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedimento, si procede alla determinazione del costo di costruzione relativo al manufatto ivi presente e parzialmente edificato. Nel merito, il costo di costruzione di un fabbricato per civile abitazione al netto delle opere di finitura e completamento (considerando edilizia economico-popolare e non di particolare pregio) può rientrare tra un minimo di 250 €/mq ad un massimo di 450 €/mq, valori che evidentemente tengono in conto che alcune opere necessarie non sono state ancora realizzate. Per l'immobile in oggetto, parametrizzando detto valore ad una superficie v.p.p. (vuoto per pieno), ovvero sia inglobando le murature di compagno e calcolando il valore per ciascun piano, si ottiene un valore di costruzione di sintesi all'uopo necessario per la stima del compendio oggetto di procedimento.

Il fabbricato in parola è composto da un piano interrato e tre piani fuori terra (accorpando il piano cosiddetto stenditoio e il piano copertura come *unicum*, in considerazione delle ridotte dimensioni e della limitata fruibilità).

Il costo di costruzione per il fabbricato è dunque determinato nel modo seguente:

$$C,c \text{ (Fabbricato)} = C,\text{unitario} \times \text{Superficie lorda} \times \text{n.ro piani}$$

Si assume, in considerazione della tipologia strutturale del fabbricato e delle opere eseguite, che il valore unitario del costo di costruzione sia pari a € 350,00/mq, per cui:

$$C,c \text{ (Fabbricato)} = € 350,00/\text{mq} \times 110,00 \text{ mq} \times 4 = € 154.000,00 \quad (2)$$

Il Valore di Mercato complessivo per il bene oggetto di procedimento è dunque fornito dalla somma dei valori (1) e (2):

$$V,m = V,m \text{ (Area Edificabile)} + C,c \text{ (Fabbricato)} = € 41.700,00 + € 154.000,00 = € 195.700,00$$

A questo valore va detratto il costo per l'eliminazione delle difformità urbanistiche riscontrate in relazione ai titoli abilitativi relativi. Detto costo è stimato in € 25.000,00 considerando in esso anche le spese tecniche per pratiche edilizie connesse ed accatastamento (Cfr. Risposta quesiti n.ro 6 e n.ro 8).

Alla luce di quanto detto, si ha che il più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di procedimento è pari a:

$$V,m = V,m \text{ (Area Edif.)} + C,c \text{ (Fabb.)} - \text{Costi Elim. Difformità} = \\ = € 41.700,00 + € 154.000,00 - € 25.000,00 = € 170.700,00$$

che si approssima a € 170.000,00.

Per la determinazione del prezzo a base d'asta che si ritiene di proporre all'ill.mo G.E., si adatterà una decurtazione del **10%** del valore di mercato determinato. Il valore di tale percentuale scaturisce dal fatto che, *in primis*, c'è da considerare che l'alienazione del bene pignorato avviene mediante una vendita forzata e non in condizioni di libero mercato, *in secundis*, in relazione al fatto che l'immobile si presenta, dal punto di vista urbanistico e catastale, con difformità rispetto alla documentazione rinvenuta.

In definitiva, il prezzo a base d'asta che si propone per il bene pignorato è:

Prezzo a base d'asta = (€ 170.000,00) x 0,90 = € 153.000,00

Che si approssima ad **€ 153.000,00** (diconsi Euro centocinquantatremila/00).

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

Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale, non si è reso necessario procedere alla valutazione di quota indivisa in quanto il bene pignorato è nella piena proprietà dei debitori eseguiti.

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

Dai certificati storici di residenza dei debitori eseguiti emessi dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Maddaloni (CE) (Cfr. Allegati n.ro 15 e Allegato n.ro 16), emerge che:

- Per il sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS:

- Primo indirizzo rilevato: VIA CANCELLO, n.ro 226;
- dal 21-10-2001 in VIA CANCELLO, n.ro 238

- Per la sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS:

- Primo indirizzo rilevato: VIA CANCELLO, n.ro 226;
- Dal 21/10/2001 in VIA CANCELLO, n.ro 238;
- Cancellato per trasferimento di residenza in Comune di San Marco Evangelista (CE) il 08/06/2012;
- Iscritto per immigrazione in data 28/03/2013 dal Comune di San Marco Evangelista (CE);
- Dal 28-03-2013 in VIA APPIA, n.ro 406
- Cancellato per trasferimento di residenza in Comune di San Marco Evangelista (CE) il 20/06/2013;
- Iscritto per immigrazione in data 17/07/2018 dal Comune di San Marco Evangelista (CE);
- Dal 17/07/2018 in VIA CUCCIARELLA, n.ro 62

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio n.ro 146 p.II s.A anno 1988 (Cfr. Allegato n.ro 17 - Estratto di Matrimonio), risulta che:

- Il giorno 13-08-1988 hanno contratto matrimonio in OMISSIS,
 - o Il sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;
 - o La sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.

Annotazioni:

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Eboli Filippo e Giaquinto Tommaso conclusa in data 1 dicembre 2022, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n.ro 35 parte 2 serie C anno 2022, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto.

Non riscontrando nell'Atto nessuna altra annotazione presente.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'onorevole incarico ricevuto. Ringraziando l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Caserta, li 21 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Rosario Pannella

Il sottoscritto **ing. Rosario Pannella**, ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore esecutato ed al creditore precedente come legalmente rappresentato, a mezzo Posta Elettronica Certificata e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii. Il sottoscritto **ing. Rosario Pannella**, dichiara, inoltre, che la presente perizia è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio e di non trovarsi in condizioni di conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti nel procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe. Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, i dati personali riportati sono stati trattati secondo la

vigente normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.) e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità su indicate, a soggetti terzi.

Caserta, li 21 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Rosario Pannella

