



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

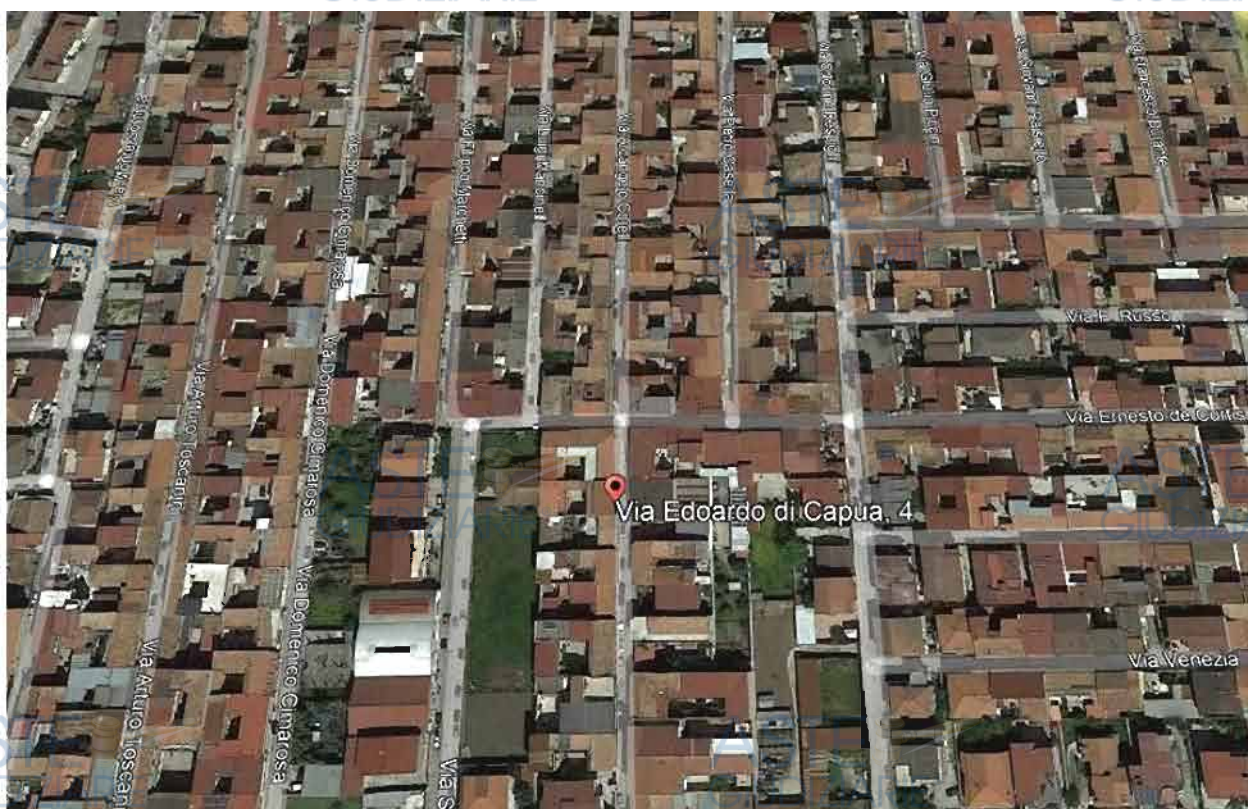
G.E. Dott.ssa Linda CATAGNA

\* \* \* \*

Proc. N. 68/21 R.G.E.

Promosso da:

Contro:





INDICE



Premessa .....	pag. 3
Estremi degli atti di pignoramento .....	pag. 3
Quesito n. 1) .....	pag. 5
Quesito n. 2) .....	pag. 7
Quesito n. 3) .....	pag. 18
Quesito n. 4) .....	pag. 21
Quesito n. 5) .....	pag. 21
Quesito n. 6) .....	pag. 22
Quesito n. 7) .....	pag. 25
Quesito n. 8) .....	pag. 25
Quesito n. 9) .....	pag. 26
Quesito n. 10) .....	pag. 26
Quesito n. 11) .....	pag. 26
Quesito n. 12) .....	pag. 27
Quesito n. 13) .....	pag. 30
Quesito n. 14) .....	pag. 30
Elenco degli allegati .....	pag. 31



La sottoscritta ing. Eliana Formisano - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 15622, con studio in Portici (NA), Viale Nuova Stazione n. 22 – nominata esperta stimatrice dal G.E. dott.ssa Linda Catagna con provvedimento del 28.08.2021 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

contro il giorno 03.09.2021 accettava l'incarico e prestava

I quesiti posti alla scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel "*Verbale di accettazione e giuramento dell'esperto stimatore*" sottoscritto e depositato telematicamente il 03.09.2021, esistente agli atti della procedura in epigrafe.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 29.12.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **6754 - 5610** in data **16.02.2024**.

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED], quale proprietario per la quota di 2/12 dell'unità immobiliare pignorata.

Il **pignoramento** e la relativa nota di trascrizione, che qui si allega in copia (all.

A), riguardano la seguente unità immobiliare:

- **quota di 2/12 della piena proprietà - Abitazione di tipo ultrapopolare** sita in Marcianise (Ce), alla Via Eduardo di Capua n. 4, p. T, censita al NCEU del detto



Comune, al **Fl. 6, P.Illa 6063, Sub 2**, Cat. A/5, Cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. Catast. 72 m<sup>2</sup>, R.C. 80,05.



I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali dell'u.i. oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la sua individuazione.



### RELAZIONE DI PERIZIA



La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue.

➤ Il creditore procedente ha optato per il **deposito della relazione notarile sostitutiva** redatta dal dr. Vito Antonio Sangiuolo notaio in Benevento (all. **B**).

Detta certificazione risale fino al titolo ante ventennale al 16.02.2024, data di trascrizione del pignoramento.

Per la procedura di cui trattasi il titolo ante ventennale corrisponde con l'atto di donazione del 10.02.1992, a rogito del notaio Luigi Ronza registrato e trascritto a S. Maria Capua Vetere il 15.02.1992 ai nn. 6834/6109 (all. **C**).

➤ Non risultano depositate dalla creditrice procedente la visura catastale storica ma risulta depositato l'estratto di mappa catastale relativo al cespite pignorato.



➤ I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella menzionata certificazione notarile sostitutiva.

➤ Non è stato depositato dalla creditrice procedente certificato negativo di matrimonio del debitore esecutato, alla cui acquisizione ha provveduto la scrivente.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *Quesito n. 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

#### DIRITTI REALI

Come più innanzi già precisato, i **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano **2/12** della **piena proprietà** dell'immobile staggito, così come indicati nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutato** in virtù di **successione per la morte del padre**, il sig. [REDACTED]

#### BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- **Abitazione di tipo ultrapopolare** sita in Marcianise (Ce), alla Via Eduardo di Capua n. 4, p. T, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 2**, Cat. A/5, Cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. Catast. 72 m<sup>2</sup>, R.C. 80,05.

**Non vi sono "difformità formali"** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento innanzi riportati, la relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.





Confinante nel suo insieme:

**a nord** con proprietà aliena;

**ad est** con Via Di Capua;

**a sud** con proprietà aliena;

**ad ovest** con area cortilizia.



**Quesito n. 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**



A seguito della comunicazione telefonica avvenuta con il legale rappresentate degli occupanti l'u.i. pignorata, il giorno 22.10.2024 la sottoscritta, si recava sui luoghi ove è ubicato il cespite pignorato per espletare gli opportuni accertamenti peritali in loco.



In tale data venivano svolte compiutamente le operazioni peritali in loco e venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato e venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti il bene immobile oggetto del pignoramento per la successiva redazione della planimetria dello stato dei luoghi (all. D) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici dell'immobile medesimo (all. E).



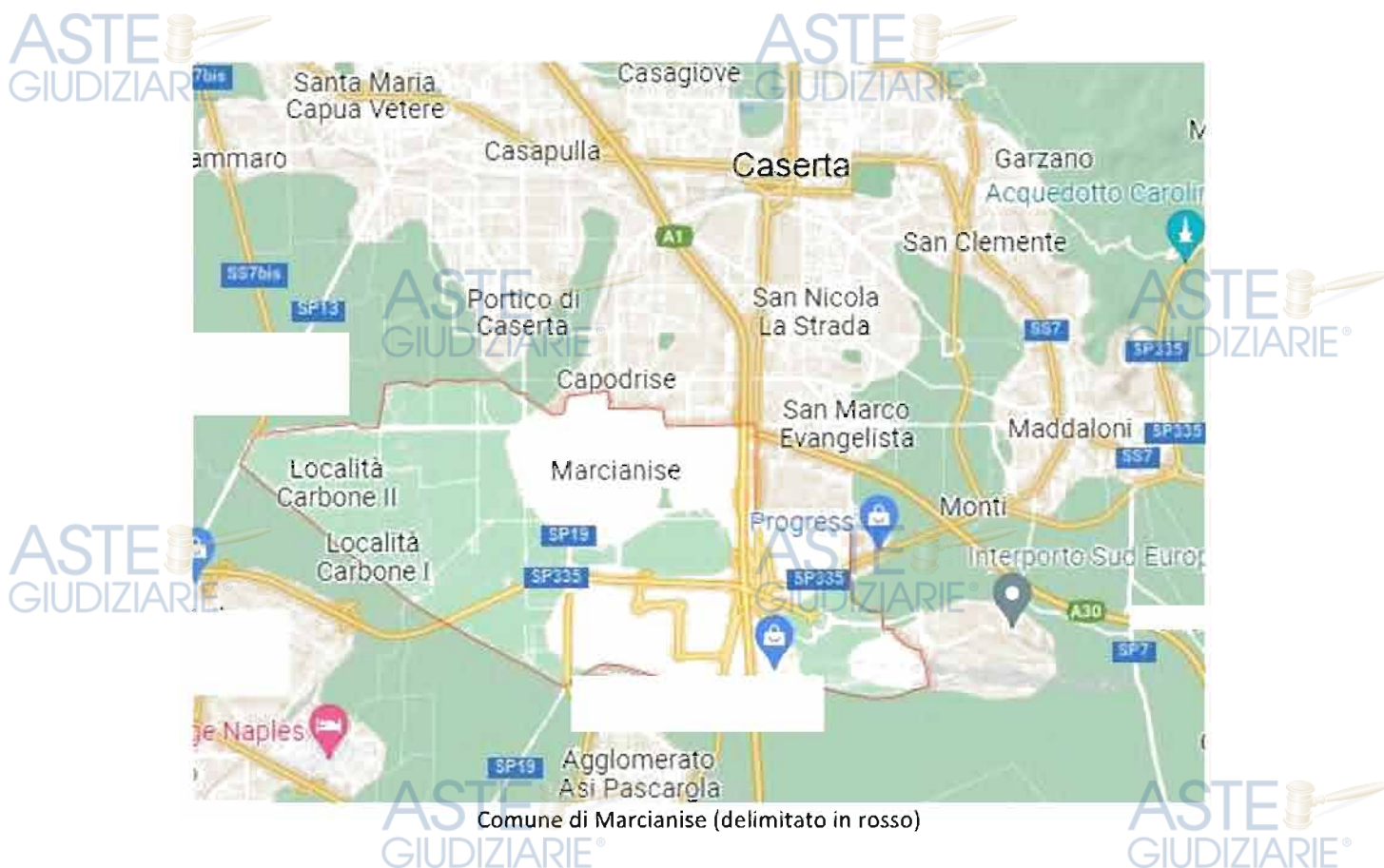
Lo svolgimento delle operazioni peritali è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. F).



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile oggetto della presente relazione è situato nell'ambito territoriale del Comune di Marciianise.





Tale Comune confina con i Comuni di Maddaloni, S. Marco Evangelista, Capodrise, Portico e Macerata.

La zona sud della città è collegata alla rete autostradale A1, mentre la Strada statale Sannitica collega la zona sud-est della città con il Sannio ed accoglie principalmente il traffico connesso agli scambi commerciali, mentre la superstrada Sannitica nuova collega Marcianise con i comuni dell'hinterland napoletano.

La Strada Provinciale 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano - Marcianise) attraversa diversi comuni casertani e conduce sull'Asse Mediano.

La città è attraversata dalla linea ferroviaria Napoli-Foggia, il traffico passeggeri della stazione di Marcianise è costituito soprattutto da studenti e pendolari.



La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo ed è molto trafficata da persone e mezzi; sono presenti svariate attività commerciali.

### DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi è costituita da un fabbricato residenziale pluripiano dotato di n.ro 2 ingressi: accesso diretto tramite porta d'ingresso posta alla Via Eduardo di Capua n. 4, ed un secondo ingresso dall'area cortilizia comune a cui si accede da Via Eduardo di Capua n. 6.



Prospetto del fabbricato (ingresso diretto dal civico n. 4 di Via Di Capua indicato con la freccia)

Il bene *de quo* è costituito da un'intera palazzina, a pianta rettangolare che si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e sottotetto.



La costruzione di tale edificio risale agli anni '60 del secolo scorso e fu realizzata con struttura portante in muratura.

La facciata del fabbricato prospiciente Via Di Capua è intonacata e tinteggiata soltanto in prossimità del piano terra, mentre è allo stato grezzo, con muratura a vista, in prossimità del primo piano e del piano sottotetto.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio di portierato e non vi è amministrazione condominiale costituita.



Lo stabile nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed è completamente privo di rifiniture.

## PIANO TERRA

Al piano terra si accede, come già anticipato, sia tramite porta d'ingresso posta alla Via Eduardo di Capua n. 4, sia dall'area cortilizia comune alla Via Eduardo di Capua n. 6.

Sul lato est della detta area cortilizia, si accede ad un piccolo ingresso collegato sia al bagno che al vano 1 (v. all. D). Al vano 2 si accede sia tramite la porta che lo collega al vano 1, sia direttamente dall'area cortilizia.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

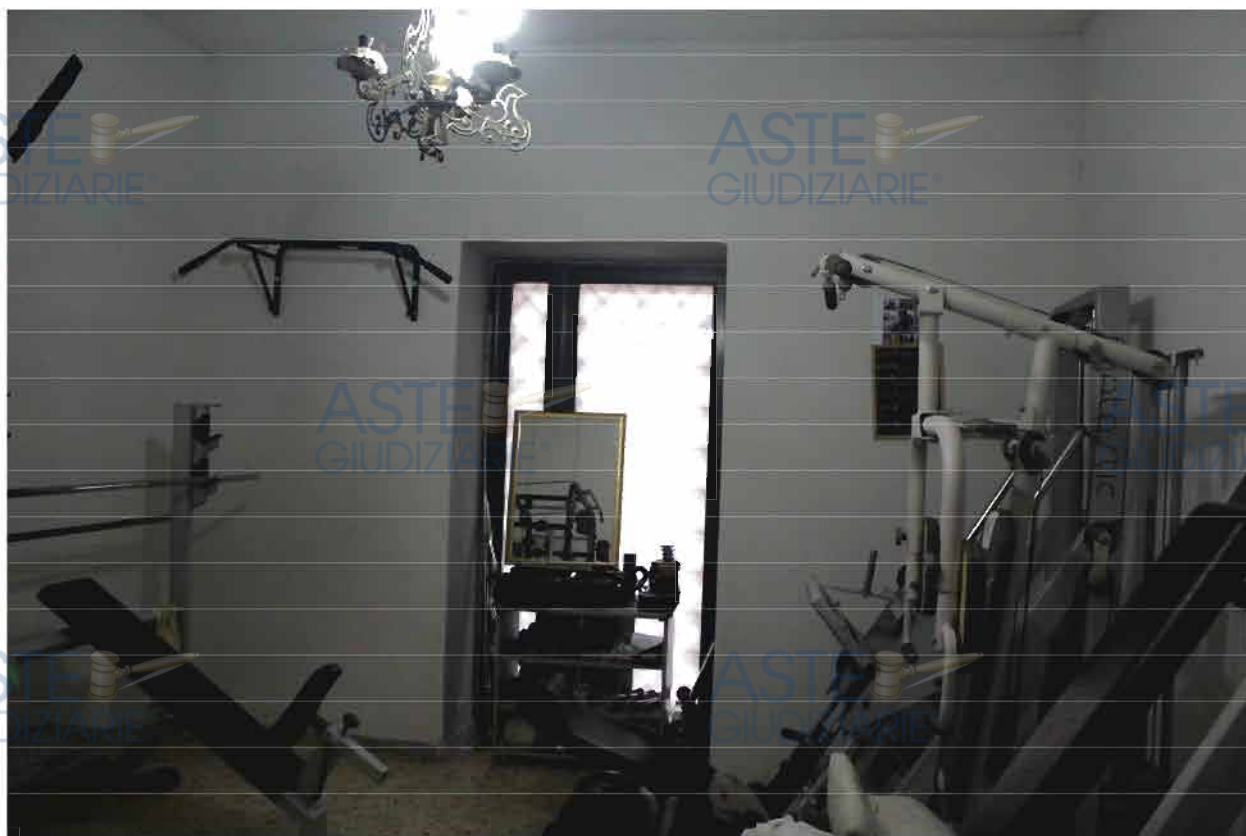
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prospetto del fabbricato visto dall'area cortilizia



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vano 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



w.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allo stato, le pareti ed i soffitti del piano terra risultano intonacati e tinteggiati, ed è presente la pavimentazione sia nei vani che nel bagno. Attualmente è adibito a deposito ed è l'unico piano munito di impianto elettrico ed impianto idraulico.

Il piano terra si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva di **50,00 m<sup>2</sup>** circa, con altezza libera di m 3,30 circa.

## PIANO PRIMO

Al piano primo si accede tramite una rampa scale situata sul lato sud-est dell'area cortilizia. Dalle scale si accede al ballatoio, e da quest'ultimo si accede all'unico vano posto al primo piano (vano 3 sulla planimetria) privo di divisioni interne, in quale è munito di n.ro e 3 balconcini.



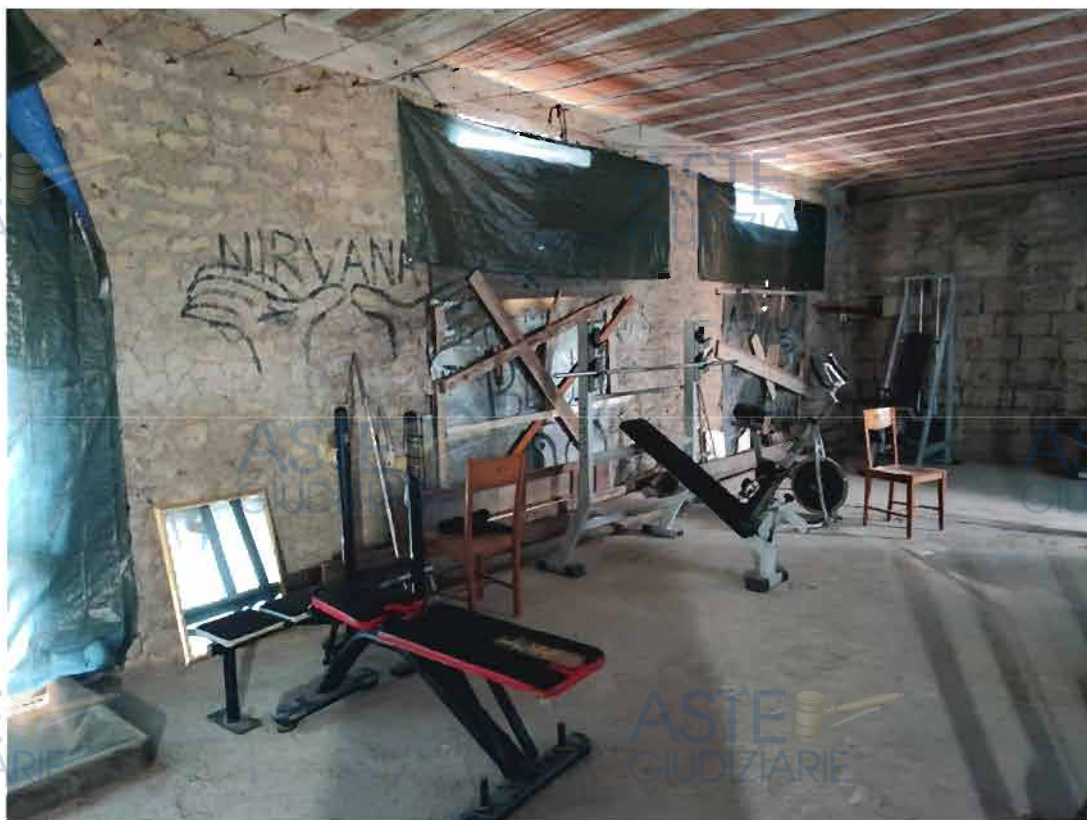
Ballatoio del 1° piano



Ballatoio del 1° piano (altra vista)



Vano 3



Vano 3 (altra vista)

Allo stato il piano primo è privo di tutte le necessarie finiture, con le pareti in muratura a vista ed i soffitti latero-cementizi anch'essi privi di intonaco e tinteggiatura. Non vi sono porte e l'intero piano è, altresì, privo di pavimentazione nonché di impianto elettrico ed idraulico. I balconcini sono privi di ringhiera e di infissi. L'intero piano è adibito a deposito.

Il piano primo si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** coperta di **62,50 m<sup>2</sup>** circa, con altezza libera di **3,20 m** circa, la superficie totale dei balconi è pari a **6,60 m<sup>2</sup>** circa, e la superficie del ballatoio è pari a **30,00 m<sup>2</sup>** circa.

### PIANO SOTTOTETTO

Salendo ulteriormente la rampa di scale, si giunge al ballatoio del piano sottotetto. Da quest'ultimo si accede all'unico vano (vano 4 sulla planimetria) privo di divisioni interne, in quale è munito di n.ro e 3 balconcini.



Scala d'accesso al piano sottotetto



Ballatoio del piano sottotetto



Vano 4

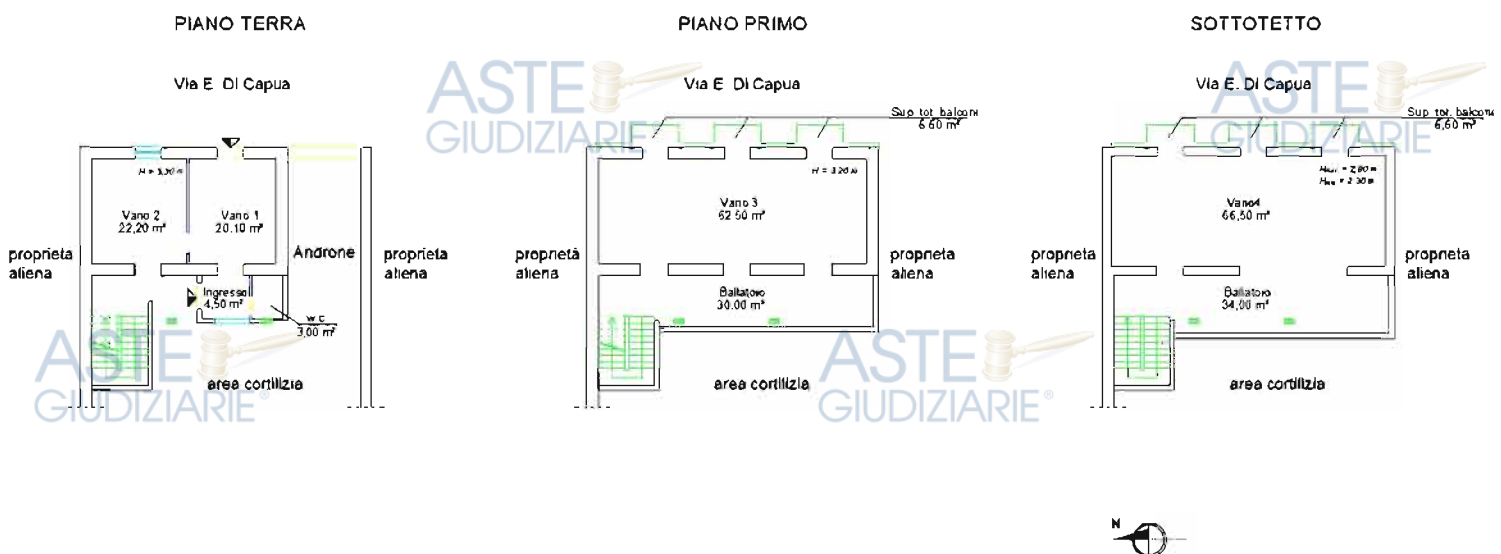


Vano 4 (altra vista)



Allo stato il piano sottotetto è privo di tutte le necessarie finiture, con le pareti in muratura a vista. Il tetto di copertura è latero-cementizio a doppia falda anch'esso privo di intonaco e tinteggiatura. Non vi sono porte e l'intero piano è, altresì, privo di pavimentazione nonché di impianto elettrico ed idraulico. I balconcini sono privi di ringhiera e di infissi. L'intero piano è adibito a deposito.

Il piano sottotetto si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** coperta di **66,50 m<sup>2</sup>** circa, con altezza minima di **2,30 m** circa ed altezza massima di **2,80 m**; la superficie totale dei balconi è pari a **6,60 m<sup>2</sup>** circa, e la superficie del ballatoio è pari a **34,00 m<sup>2</sup>** circa.



Planimetrie stato dei luoghi immobile

Come già precisato, con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che l'intero compendio immobiliare verte in un forte stato di abbandono: i vani del primo piano e del piano sottotetto sono incompleti e totalmente privi di rifiniture interne e di impianti; al piano terra non è presente alcuna predisposizione per la realizzata una cucina e pertanto, l'immobile *de quo* **non è immediatamente fruibile** da parte di un eventuale acquirente.

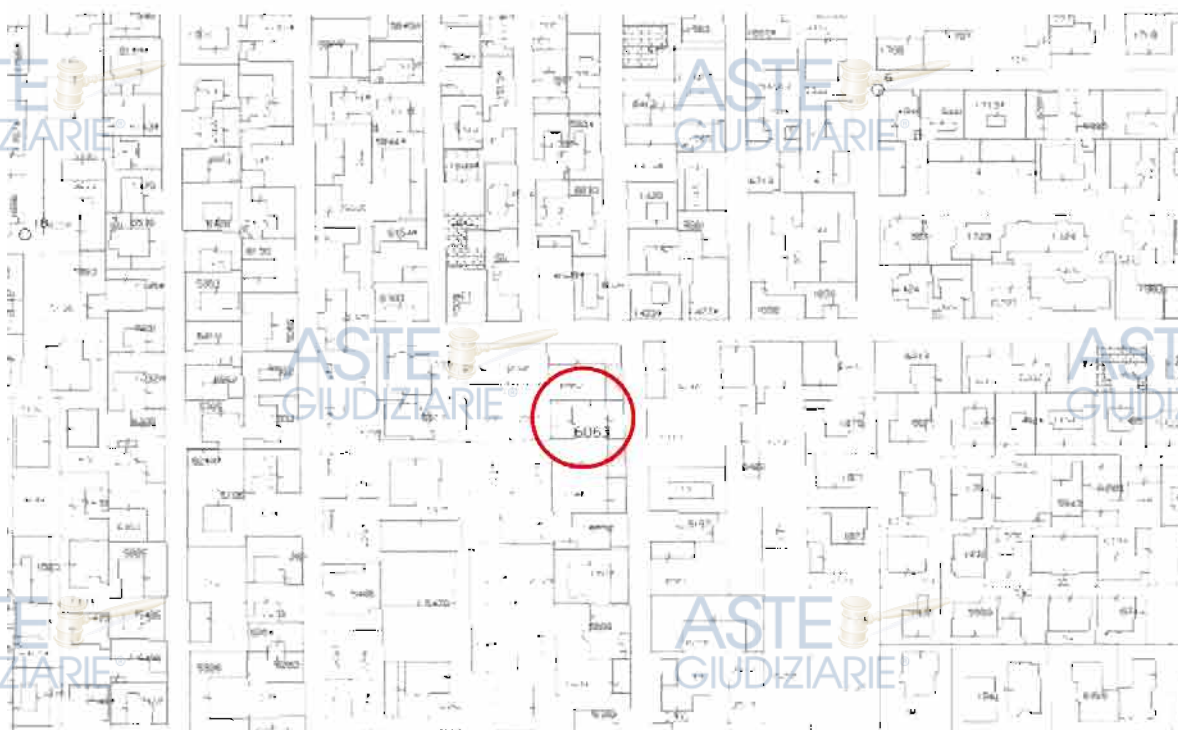
Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. D ed E).

**Quesito n. 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che:

vi è esatta rispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano la visura storica dell'immobile, la planimetria e l'estratto di mappa (vax) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (Catasto) (all. G).

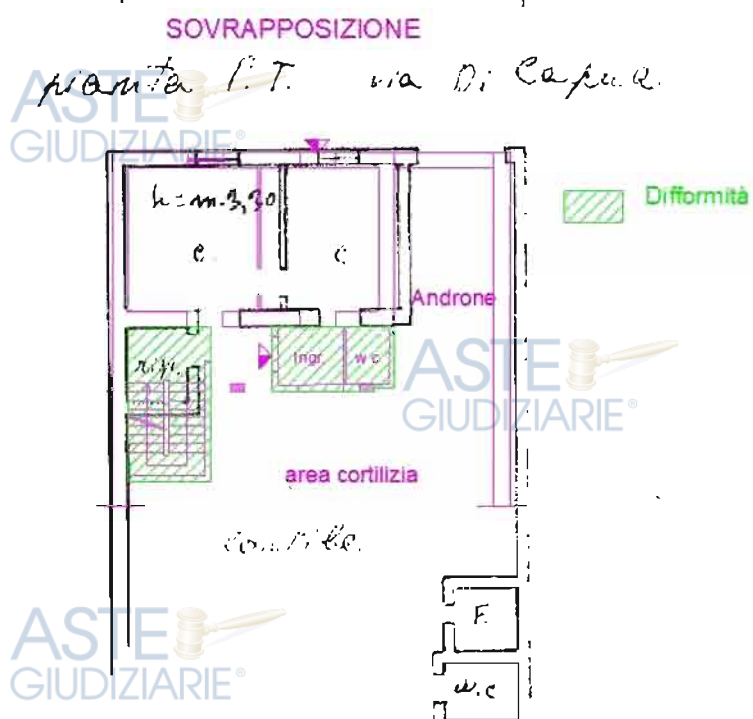


Stralcio mappa catastale (fabbricato cerchiato in rosso)

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso il competente ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Caserta la planimetria catastale del compendio immobiliare pignorato, e dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità.

### PIANO TERRA

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si evince la realizzazione dell'attuale bagno e dell'ingresso realizzati su parte del cortile comune, e la cassa scale è stata realizzata in parte dove sorgeva l'originario ripostiglio e in parte sull'area cortilizia comune.



### PIANO PRIMO

Il primo piano non è rappresentato nella planimetria catastale, in quanto realizzato abusivamente.

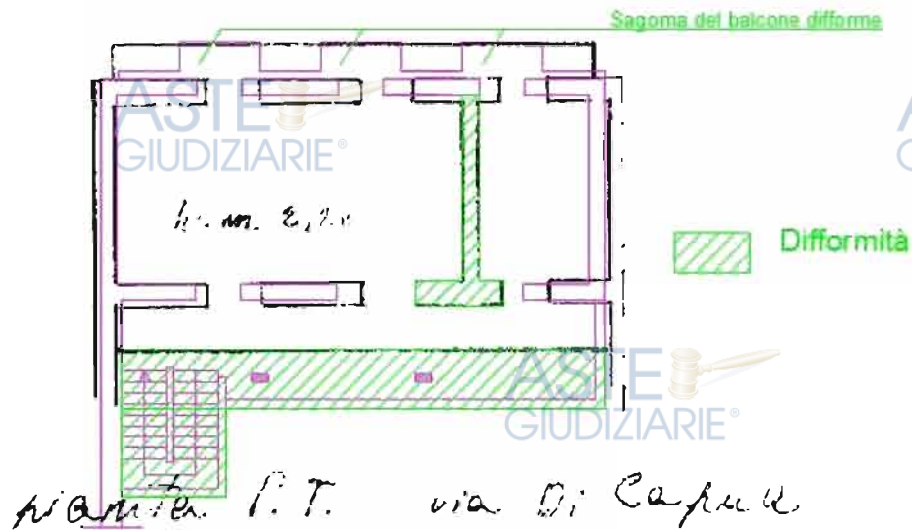
### PIANO SOTTOTETTO

L'attuale sottotetto, è stato realizzato sopra il primo piano (non autorizzato), mentre originariamente sorgeva direttamente sopra piano terra.

Dal confronto, inoltre, risulta una diversa sagoma dei balconi prospicienti Via E. Di Capua, non risulta presente la divisione interna, ma risulta essere attualmente un unico vano ed è stato realizzato un aumento di volume per la realizzazione della cassa scale e del ballatoio.

### SOVRAPPOSIZIONE

*Area in T. m. 3/4 minimo*



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi (in magenta) con la planimetria catastale

Come verrà meglio precisato in risposta al quesito n. 6, a parere dell'esperto gli abusi relativi all'u.i. non sono sanabili.

**Quesito n. 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà (quota 2/12) di abitazione del tipo ultrapopolare ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Eduardo di Capua n. 4, piano terra, primo piano e sottotetto; ha una superficie coperta utile complessiva di **179,00 m<sup>2</sup>** circa (50,00 m<sup>2</sup> circa al piano terra, 62,50 m<sup>2</sup> circa al piano primo e 66,50 m<sup>2</sup> circa al sottotetto), la superficie totale dei n.ro 6 balconi è di **14,00 m<sup>2</sup>** circa; la superficie dei ballatoi è di **64,00 m<sup>2</sup>** circa; confina a nord con proprietà aliena, ad est con Via Edoardo Di Capua, a sud con proprietà aliena e ad ovest con area cortilizia comune; è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise al Foglio 6, P.Illa 6063, Sub 2**; non è stata rinvenuta alcuna licenza per la costruzione del fabbricato; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria per gli abusi rilevati secondo le norme vigenti; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE Euro 68.000,00**

**Quesito n. 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il primo atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo è l'atto di donazione del 10.02.1992 per notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere il 15.02.1992 ai nn. [REDACTED], con il quale i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], donavano al figlio [REDACTED]

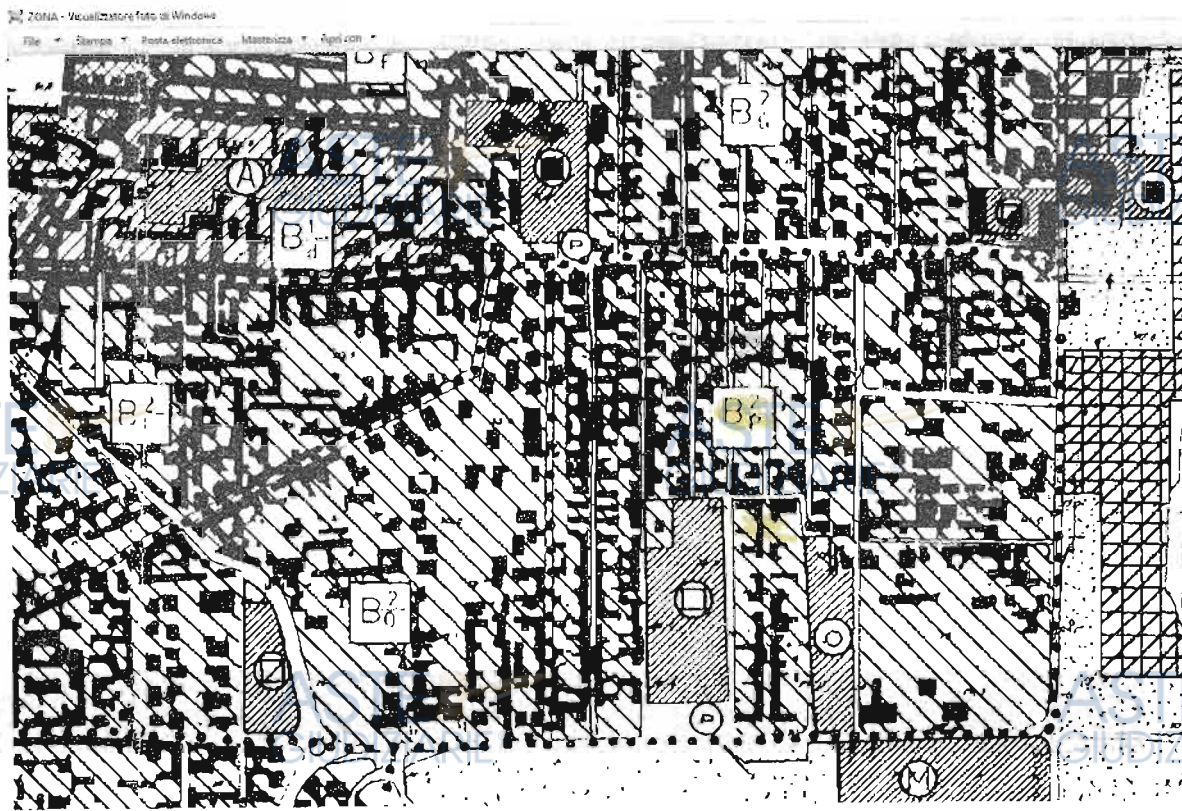
la quota pari ad 1/1 la nuda proprietà dell'u.i. in oggetto (v. all. C).

In seguito alla morte del sig. [REDACTED], avvenuta il 21.06.1996, con denuncia di successione del 01.10.1996 trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta il 26.01.2020 ai nn. 2058/1624 (all. H), perveniva ai quattro figli, [REDACTED], [REDACTED], la quota paria 2/12 ciascuno della nuda proprietà; la moglie del *de cuius*, la sig.ra [REDACTED], diveniva proprietaria dei restanti 4/12 della nuda proprietà.

Il giorno 11.01.1994 moriva il sig. [REDACTED] (usufruttuario) e il giorno 03.10.2007 moriva la sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria) e pertanto, l'usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

**Quesito n. 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Marcanise è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio di Via Di Capua n. 4, ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "B2/P"*, che individua parte del territorio di recente urbanizzazione che non presenta particolari valori ambientali (all. I).



Stralcio PRG (Zonizzazione)

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni, fino alla formazione ed approvazione di piani particolareggiati ed è inoltre consentita la demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso il competente ufficio del Comune di Marcianise, **non è stata rinvenuta alcun titolo autorizzativo legittimante la costruzione originaria del fabbricato** oggetto di pignoramento.

È stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del detto Comune, la **concessione edilizia n. 3553 del 1994** concernente la **sostituzione del tetto** (all. L) che prevedeva *“la sostituzione della copertura in legno con solaio in c.a.”* e veniva inoltre precisato tra le prescrizioni: *“a condizioni che il piano sottotetto non sia reso abitabile”*.

Tuttavia, con la perizia tecnica redatta dal Comune di Marcianise il 18.10.1994 (v. all. L), viene dichiarato che al momento del sopralluogo effettuato da parte dei tecnici del Comune e della polizia Municipale, erano in atto i lavori di montaggio del solaio del 2° impalcato e l'altezza risultava "essere 3,20 m contro quella prevista in progetto di 2,70 m la massima e 2,20 m la minima", venendo così a costituire lavori di sopraelevazione e non di sostituzione del tetto. Inoltre, nella medesima relazione viene precisato che non vi è stata effettuata "né comunicazione di inizio lavori, né l'effettiva assunzione della D.L.... né d'altra parte l'avvenuto deposito dei calcoli presso il Genio Civile di Caserta".

La perizia tecnica si conclude dichiarando che si tratta pertanto di **"opere in totale difformità alla concessione edilizia sopra citata"** e *"propone l'emissione di Ordinanza Sospensione Lavori da parte del competente Ufficio del Comune nonché l'ingiunzione alla Demolizione delle opere abusivamente realizzate"*. Tale ingiunzione alla demolizione, tuttavia, dalla documentazione rinvenuta, non risulta essere stata in seguito emessa.

Al momento dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, il piano in questione (nella presente relazione individuato come PRIMO PIANO) risulta essere stato completato e al di sopra di quest'ultimo è attualmente presente anche un ulteriore piano sottotetto.

Inoltre, risulta essere stata emanata dal Tribunale Amministrativo della Regione Campania la sentenza N. 01024/2009 REG.RIC. del 23.09.2011 con la quale è stata accolta la richiesta effettuata da parte dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] per l'annullamento del provvedimento prot.n. 4688 del 04.11.2008, emanato dal Comune di Marcianise, relativo al rigetto di una richiesta di condono edilizio (all. M).



Tuttavia, non sono stati forniti alla scrivente dal competente Ufficio del Comune di Marcianise, né copia della richiesta di condono edilizio, né il sopra citato provvedimento di rigetto.

In conclusione, in base a quanto sopra esposto, **gli abusi descritti, a parere dell'esperto, non sono sanabili secondo le norme vigenti in materia; per quanto concerne l'intero fabbricato, considerando che non è stato rinvenuto il titolo legittimante, la sua costruzione è da ritenersi abusiva.**

***Quesito n. 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dalla scrivente, il compendio immobiliare è risultato disabitato e adibito a deposito.

***Quesito n. 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Dall'esame dei titoli di provenienza del bene staggito non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile.

Non risultano essere stati eseguiti sul bene in questione provvedimenti di sequestro penale.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti l'esecutato e l'immobile pignorato (all. N), sia di tutta la restante documentazione esaminata è risultato quanto segue:

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

1) Non vi sono oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ del 21.04.2010 trascritta a Caserta il 23.04.2010 ai nn. 15791/2860;

2) ATTO DI PIGNORAMENTO immobili, notificato il 19.02.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **17472 – 12913** in data **13.05.2021**;

3) ATTO DI PIGNORAMENTO immobili, notificato il 26.10.2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **1762 – 2236** in data **18.01.2023**;

4) ATTO DI PIGNORAMENTO immobili, notificato il 29.12.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **5610 – 6754** in data **16.02.2024**.

***Quesito n. 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Dalle ricerche effettuate risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è risultata altresì l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali.

***Quesito n. 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

In base alle indagini effettuate è risultato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico o oneri di altro tipo (all. **O**).

**Quesito n. 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Come già innanzi segnalato, per il fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata non esiste amministrazione condominiale costituita, così come dichiarato in sede di sopralluogo dai comproprietari degli immobili pignorati, pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 12) Procedere alla valutazione dei beni.**

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla scrivente (v. all. D) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

Pertanto si avrà:

### LOTTO 2

Si riportano di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]
1	Ingresso (Piano Terra)	4,50

2	Vano 1 (Piano Terra)	20,10
3	Vano 2 (Piano Terra)	22,20
4	Vano 3 (Primo Piano)	62,50
5	Bagno (Piano Terra)	3,00
<b>Totale superficie utile</b>		<b>112,30</b>

Per quanto attiene alla superficie delle **pertinenze** esclusive di ornamento relativa ai balconi, ballatoio e sottotetto applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione risulta:

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
1	Sup. tot. balconi P.1.	6,60	0,25	1,65
2	Ballatoio P.1.	30,00	0,25	7,50
3	Sup. tot. balconi sott.	6,60	0,25	1,65
	Ballatoio sottotetto	34,00	0,25	8,50
	Vano 4 (Sottotetto)	66,50	0,75	49,88
<b>Totale superficie pertinenze</b>				<b>69,18</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Coperta** pari a 142,00 m<sup>2</sup> circa.

Pertanto, sommando a quest'ultima la superficie delle pertinenze, si ottiene la **Superficie Commerciale Totale** del **Lotto 2** in oggetto:

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]
Superficie Commerciale Coperta	142,00
Superficie pertinenze (in c.t.)	69,00
<b>Superficie Commerciale Totale</b>	<b>211,00</b>

Per la determinazione del prezzo base di vendita gli immobili costituenti il **Lotto 2** l'esperto, tenuto conto di quanto specificato in risposta ai precedenti quesiti e in particolare la specifica situazione urbanistico-edilizia, ha ritenuto opportuno fare alcune considerazioni: il bene viene utilizzato da oltre cinquanta anni così come oggi esso si presenta; nonostante il fabbricato oggetto di pignoramento sia abusivo, non risulta emanata ordinanza di demolizione.

Pertanto, considerando verosimilmente che gli immobili possano perdurare nel loro attuale stato di illiceità senza ricevere provvedimenti amministrativo-sanzionatori almeno per i prossimi quindici anni, l'esperto ha ritenuto di calcolare **il valore d'uso** dell'immobile in riferimento a tale arco temporale.

### Calcolo Valore d'uso

Per quanto sopra premesso, la scrivente, documentandosi sui canoni di locazione applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (all. P), e tenendo conto altresì della situazione urbanistico-edilizia in cui esso si trova, delle caratteristiche e della offerta di altri appartamenti simili nei dintorni, e dello stato in cui verte l'immobile essendo attualmente **non immediatamente fruibile** in quanto privo di impianti e rifiniture, ha stabilito congruo un **canone di locazione mensile** per l'intero immobile (piano terra, primo piano e sottotetto) pari a **Euro 380,00**

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 380,00 x 12 = Euro 4.560,00

Moltiplicando per 15 anni si ottiene **il valore d'uso**:

Euro 4.560,00 x 15 = **Euro 68.400,00**



per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO 2** il valore finale pari a:

**Euro 68.000,00 in cifra tonda**

**(Euro sessantottomila/00 in c.t.)**



**Quesito n. 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**



Nella procedura di cui trattasi risulta pignorata la quota di 2/12 (equivalente a 1/6) della piena proprietà dell'immobile per cui:

$68.000,00 : 6 = 11.333,33$

la quota appartenente al debitore esecutato è pari ad € 11.300,00 in c.t..

Va tuttavia precisato che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, poiché non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità del bene ex l'art. 720 c.c..



**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.**

Il debitore esecutato è celibe, così come attestato dal certificato negativo di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (all. Q).





## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" – Nota di trascrizione pignoramento;
2. all. "B" – Certificazione notarile;
3. all. "C" – Atto di donazione del 10.02.1992;
4. all. "D" – Planimetrie stato dei luoghi immobile pignorato e sovrapposizione;
5. all. "E" - Rilievi fotografici stato dei luoghi immobile pignorato;
6. all. "F" – Verbale operazioni peritali;
7. all. "G" – Documentazione rinvenuta presso l'Ag. delle Entrate di Caserta – Servizi Catastali (visure storiche, vax);
8. all. "H" – Nota di trascr. denuncia di successione;
9. all. "I" – Stralcio PRG del Comune di Marcianise;
10. all. "L" – Concessione edilizia n. 3553/94 per sostituzione tetto;
11. all. "M" – Sentenza del 23.09.2011 N. 01024/2009 REG.RIC.;
12. all. "N" – Ispezioni ipotecarie;
13. all. "O" – Circolare usi civici;
14. all. "P" – Fonti di valutazione immobiliare;
15. all. "Q" – Certificato di stato libero.

La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Portici, 7 novembre 2024



In fede  
L'esperto

ing. Eliana Formisano

