

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE**  
**Custode Giudiziario avv. Maria Pina Iorio**

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSO DA**

-----

**CONTRO**

-----

**R.G.E. 397/2018**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

*Esperto Estimatore*

**ARCH. EGLANDINA DI LEONE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dott.ssa Giuseppina VECCHIONE**

**Custode Giudiziario avv. Maria Pina Iorio**

**ELABORATO PERITALE**

**R.G.E. 397/2018**

**INDICE**

Premessa – Svolgimento delle operazioni peritali .....	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
• Quesiti n. 1.....	pag.	4
• Quesiti n. 2.....	pag.	6
• Quesiti n. 3.....	pag.	15
• Quesiti n. 4.....	pag.	18
• Quesiti n. 5.....	pag.	20
• Quesiti n. 6.....	pag.	21
• Quesiti n. 7.....	pag.	27
• Quesiti n. 8.....	pag.	27
• Quesiti n. 9.....	pag.	28
• Quesiti n. 10.....	pag.	29
• Quesiti n. 11.....	pag.	29
• Quesiti n. 12.....	pag.	29
• Quesiti n. 13.....	pag.	31
• Quesiti n. 14.....	pag.	31

## ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 “ *Modulo accettazione incarico*”
- ALLEGATO N. 2 “ *Verbali sopralluogo*”
- ALLEGATO N. 3 “ *Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale*”
- ALLEGATO N. 4 “ *Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi*”
- ALLEGATO N. 5 “ *Mappa, visure e planimetrie catastale del cespite*”
- ALLEGATO N. 6 “ *Rilievo metrico dello stato dei luoghi dei cespiti*”
- ALLEGATO N. 7 “ *Calcolo della superficie commerciale*”
- ALLEGATO N. 8 “ *Sovrapposizione dello stato dei luoghi e planimetria catastale con indicazione grafica delle difformità catastali*”
- ALLEGATO N. 9 “ *Provvedimenti autorizzativi del cespite*”
- ALLEGATO N. 10 “ *Rilievo dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità al P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006*”
- ALLEGATO N. 11 “ *Titolo di provenienza*”
- ALLEGATO N. 12 “ *Visure ipotecarie*”
- ALLEGATO N. 13 “ *Invio alle parti*”
- ALLEGATO N. 14 “ *Supporto digitale*”



## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo sig. G.E. dott.ssa G. Vecchione dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del  
Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE)

**LOTTO UNICO DI VENDITA** (C.F. f. 28 p.lla 198 sub. 1)

### PREMESSA – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in data **20 marzo 2019**, unitamente al Custode Giudiziario, avv. Maria Pina Iorio, si portava sui luoghi di causa presso i beni siti in Carinola (CE) frazione Casanova, alla via Giovanni Grella snc. Giunte in loco entrambe hanno dovuto constatare l'assenza degli esecutati, motivata successivamente dagli stessi con il mancato recapito dell'avviso di convocazione. Alla luce di quanto emerso si è deciso, pertanto di rinviare il primo accesso per le operazioni peritali al **3 aprile 2019**. (vds Allegato n. 2 "*Verbali di accesso*"). Successivamente, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari), dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Carinola (CE) e dell'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, dei Notai del distretto di Santa Maria Capua Vetere, la necessaria specifica documentazione, a cui hanno fatto seguito le opportune ed appropriate indagini. Il tutto finalizzato all'acquisizione di notizie e dati utili, per produrre puntuali risposte ai quesiti formulati nello specifico modulo di accettazione dell'incarico (vds Allegato n. 1 "*Modulo accettazione incarico*").

### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

Analizzando la documentazione esposta agli atti, ed in considerazione dei sopralluoghi e rilievi effettuati, la sottoscritta risponde quindi ai quesiti formulati dal giudice come di seguito descritto:

#### **Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

**Piena proprietà** di una villetta unifamiliare costituita da due piani fuori terra, (piano rialzato e piano primo mansardato) ed un piano seminterrato, sita nella frazione Casanova di Carinola (CE), alla via Giovanni Grella snc, identificata in Catasto Fabbricati al foglio ----- p.lla ----- subalterno 1 categoria A/2,

classe 4. La villetta è circondata da un'area cortilizia esclusiva, in parte pavimentata e parte a giardino, nonché dotata di autorimessa pertinenziale. Al fine di una esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento si allega la sovrapposizione della ortofoto reperita via web e mappa catastale del foglio 28 del Comune di Carinola elaborata dalla Sogei

**(vds Allegato n. 3 “Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale”)**

Il cespite risulta correttamente in ditta:

----- nato in Svizzera il 26/08/1965 - C.F.: -----  
----- Proprietà per 1/2;

- ----- nata a Formia (LT) il 12/11/1971 – C.F.: -----  
-- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Il diritto reale pignorato** ai sigg. -----(per la quota 1/2) e -----  
----- (per la quota 1/2) **corrisponde a quello in titolarità degli esecutati** in virtù di atto di compravendita per notaio dottor ----- di Caserta del 15/12/2005, rep. n. 5775, racc. n. 2477, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta – S. Maria C.V. in data 16/12/2005 ai n.ri 68532/36751 (**vds Allegato n. 11 “Titolo di provenienza”**).

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Considerato lo stato reale dei luoghi che identifica una villetta unifamiliare composta dai piani rialzato e primo mansardato, collegati tra loro da scala interna, nonché da un piano seminterrato, area cortilizia e autorimessa esclusiva pertinentziali, ho ritenuto opportuno individuare **un unico lotto di vendita**

La villetta unifamiliare de-quo è identificata in Catasto Fabbricati al foglio -----  
- p.lla ----- sub. 1 confina a NORD-OVEST con la p.lla ----- subb. 1-  
2-3 (proprietà -----) a NORD- EST con  
p.lla ----- (proprietà -----) e p.lla ----- subb. 1-2 (proprietà -  
-----), a SUD-OVEST con la strada via Grella, a SUD-EST con la  
p.lla ----- subb. ----- (proprietà -----  
-----)

**Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto.**

(Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*” n. 1÷ 48)

✓ Ubicazione e confini

**Il lotto di vendita** è costituito da una villetta unifamiliare di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con area cortilizia esclusiva, in parte pavimentata e in parte a verde, nonché autorimessa pertinenziale. Essa è situata nella frazione Casanova di Carinola (CE), alla via Giovanni Grella snc (**Allegato n. 4- foto nn. 1÷3**) I piani rialzato e mansarda sono comunicanti grazie ad una scala interna

Il lotto di vendita è dotato di un unico accesso, con cancello in ferro ubicato su via Giovanni Grella avente funzione sia carrabile che pedonale. La villetta, costituita da piano rialzato e piano primo mansardato ha doppio accesso, di cui uno coperto con portico, entrambi dotati di rampe di scala che consentono di superare il dislivello tra il piano di calpestio dell’area esterna pertinenziale e il piano rialzato. Il piano seminterrato, destinato a cantinola, è raggiungibile attraverso una scala esterna, ubicata nell’area pertinenziale, nel retro della villetta. Inoltre nella parte retrostante della villetta, entrando dal cancello carrabile, è ubicato un manufatto edilizio, destinato, nella maggiore consistenza ad autorimessa, ed una piccola porzione a ripostiglio. Il confine del lotto è delimitato a nord-ovest e sud-ovest da un muro di recinzione con altezza di circa ml 2,50, mentre a sud-est e nord-est è delimitato da una recinzione, costituita da un muretto con sovrastante recinzione in ferro per un’altezza totale di circa ml 2,00.

*Prospetto SUD-OVEST della villetta unifamiliare su via Grella*

*Prospetto SUD-EST della villetta unifamiliare su via Grella*

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili, gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, rete idrica, rete per

l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas, telefonica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, mercati, impianti sportivi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie) la zona si rapporta ai servizi offerti dal Comune di Carinola.

La frazione o località di Casanova, dove è ubicato il cespite, dista 2,00 chilometri dal medesimo comune di Carinola. Essa è posta a 93 metri sul livello del mare e costituisce prevalentemente un'area residenziale in via di espansione. Per una puntuale localizzazione, si riporta la mappa catastale foglio 28 del comune di Carinola con individuazione della porzione immobiliare oggetto di stima, da cui si evince l'ubicazione i confini ed il contesto del lotto di vendita (frazione Casanova). **(vds Allegato n. 5 “Mappa, visure e planimetrie catastali”)**

✓ Descrizione, tipologia, accessi **(v.ds. Allegato n. 6 - “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del lotto di vendita”)**

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da una villetta unifamiliare la cui **superficie utile abitabile è pari a circa mq 167,00**, costituita da due piani fuori terra, (piano rialzato e piano primo mansardato), ed un piano seminterrato destinato a cantinola di superficie mq 28,00. **L'area cortilizia esclusiva (Allegato n. 4- foto nn. 7 ÷11)** ha una superficie di circa mq 267,00 al netto dell'area occupata dal manufatto destinato ad autorimessa. L'ingresso al lotto di vendita avviene da via Giovanni Grella, tramite il cancello pedonale e carrabile da cui si accede al viale carrabile posto alla stessa quota della strada. Il piano rialzato della villetta è costituito da doppio accesso, ubicati nell'area cortilizia esclusiva e costituiti da rampa di scale che permette di superare il dislivello tra la quota giardino e il piano abitabile. Entrambi gli accessi immettono nel soggiorno, di cui uno, ubicato sul prospetto nord-ovest, attraverso un disimpegno e l'altro, con tipologia a patio, attraverso il terrazzo posto a sud-est alla quota di calpestio del piano rialzato. Al piano rialzato, di altezza interna pari a ml 3,00, sono ubicati gli ambienti a giorno ripartiti in ingresso, soggiorno, cucina abitabile con dispensa, disimpegno dal quale si accede al

bagno, studio e ripostiglio sottoscala. Una scala interna permette di raggiungere il piano primo mansardato a doppia falda, con altezza media interna pari a ml 2,65 per una falda e ml 2,30 per l'altra falda. Esso è costituito dagli ambienti a notte ripartiti in un corridoio, n. 2 wc, lavanderia con balconcino, camera da letto matrimoniale con balconcino, n. 2 camere da letto singolo. Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati naturalmente. In fondo al viale carrabile, accedendo da via Grella, lato nord, è ubicato un corpo di fabbrica di mq 29.00 circa, suddiviso, per la maggiore consistenza, in tettoia-autorimessa e una porzione destinato a locale ripostiglio (**Allegato n. 4- foto n. 8 e n. 12÷16**). Sullo stesso lato, posto a nord della villetta, è ubicata la scala di accesso alla cantina (piano S1), costituita da un unico ambiente a forma rettangolare con altezza interna di ml 2.20 e di superficie utile pari a circa mq 28,00. (**Allegato n. 4- foto nn.17-18**).

Trattandosi di villetta unifamiliare con spazi pertinenziali esclusivi, non necessita, né è fornita di quote millesimali.

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture dell' immobile *de - quo*

( vds **Allegato n. 4- foto nn.1÷48**).

Il lotto di vendita, costituito da una villetta unifamiliare sopra descritta, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura di tufo locale, i solai in latero-cemento, la copertura a doppia falda con solaio latero cemento e sovrastante manto di tegole in cotto. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate. Il basamento è rivestito con pietra ad opera incerta. Le scale esterne sono in cemento armato e rivestite con piastrelle in gres porcellanato del tipo cotto. Gli interni della villetta sono caratterizzati da finiture di tipo medio-alto, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato al piano rialzato e nei wc e lavanderia al piano primo. Mentre la restante pavimentazione, nella zona notte del piano primo, è in parquet. Le partizioni interne ai singoli ambienti sono in forati dello spessore di cm 8, trattate con intonaco civile e tinteggiate, le rubinetterie sono di tipo raffinato ed i sanitari sono di buon livello qualitativo. Nel soggiorno è collocato



un camino a parete. Le porte interne sono in legno massello e risultano ben tenute. La scala interna, di collegamento tra i piani abitabili, è a soletta rampante con le pedate rivestite in pietra lavica. Gli infissi esterni, in buon stato di manutenzione, sono in doppio telaio in legno con vetrocamera, completi di persiane alla romana in legno e zanzariere. I terrazzi posti al piano primo, sono pavimentati con piastrelle in gres e il parapetto è costituito da muratura intonacata e tinteggiata. Il terrazzo accessibile dalla camera da letto matrimoniale, prospiciente a sud-ovest, presenta coprimuro in cotto e sovrastante ringhiera. L'altro, prospiciente ad ovest, accessibile dalla lavanderia, è ricavato nella falda con la realizzazione di un abbaino, presenta coprimuro in lattoneria di alluminio di colore testa di moro, simile alla grondaia. Gli impianti, consistenti in elettrico, termico ed adduzione idrica, risultano funzionanti e trattandosi di impianti di recente installazione, si presuppone per essi la rispondenza alla vigente normativa. Presenta caldaia autonoma, elementi radianti in ghisa, in alluminio nei bagni. L'accesso principale presenta il portoncino di ingresso blindato, mentre l'accesso secondario si presenta con un infisso esterno. Il tutto rifinito in modo elegante e ben conservato. Il manufatto accessorio destinato in parte ad autorimessa ed in parte a ripostiglio presenta una copertura in legno lamellare. La porzione autorimessa, chiusa su tre lati in muratura, ha una pavimentazione in cemento, ed è priva di impianti e porta di chiusura. Mentre l'altra porzione, chiusa sui quattro lati, presenta la porta di ingresso in lamiera di ferro, il pavimento in cotto, le pareti interne intonacate e tinteggiate. Essa è dotata di impianto elettrico ed idrico. La cantina, accessibile dall'esterno, grazie alla scala in cemento, ubicata lungo il prospetto nord della villetta, è caratterizzata da un unico ambiente di forma rettangolare, pavimentata con mattonelle di cemento con pareti contro terra in muratura di tufo intonacate al grezzo. Il soffitto è rifinito con intonaco civile. L'impianto elettrico, unico presente, risulta funzionante e trattandosi di impianto di recente installazione, si presuppone per esso la rispondenza alla vigente normativa.

L'area esterna di sedime della villetta è adibita, in parte, a percorsi pedonali, e viale carrabile pavimentati in cemento e delimitati da aiuole circoscritte. L'altra porzione di maggiore consistenza è destinata a verde con aiuole perimetrali

**Il lotto di vendita versa in ottimo stato di conservazione e si presenta elegantemente rifinito.**

La Villetta unifamiliare inoltre presenta condizioni strutturali con lo stato ottimale e quindi dotata dei requisiti idonei per l'agibilità e abitabilità. Tuttavia da riscontri effettuati presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Carinola non risulta emesso alcun certificato di agibilità per i motivi descritti al quesito n. 6 (**Allegato n. 9** – *Certificato rilasciato dal ufficio tecnico del comune di Carinola*).

Il cespite, attualmente utilizzato dalla parte esecutata, nelle persone dei sigg. --  
----- (**Allegato n. 13** “*Certificato storico di residenza*”), non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) sebbene presenta condizioni nella fattispecie più che soddisfacenti.

I costi per l'acquisizione dello stesso sono di € **300,00** comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA

✓ Determinazione della superficie commerciale

(v.ds **Allegato n. 7**- “*Calcolo superficie commerciale*”)

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie utile abitabile dell'unità immobiliare (Villetta) a cui si aggiunge quella dei balconi e della cantina, valutata nella misura del 30%, delle pareti (*tompagni e tramezzi*) valutata nella misura del 10% della superficie utile abitabile, dell'area cortilizia esterna nella misura del 10%

**La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita (villetta unifamiliare su due livelli fuori terra e un livello seminterrato con area esterna di esclusiva proprietà) in esame,** tenuto conto dei coefficienti riduttivi sopra indicati, **risulta di 230,00 metri quadri totali**, di cui mq 167,00 di superficie abitabile, mq 15,40 di superficie non abitabile (balconi, e cantina), mq 30,80 di area cortilizia esterna e mq 17,00 di superficie inerente le pareti (*tompagni e tramezzi*). Si specifica che nella superficie commerciale dell'area cortilizia

esterna è compresa anche l'area di sedime del manufatto, con destinazione di autorimessa, derivata dalla sua demolizione perché non sanabile (*vds quesito n. 6*). Inoltre la superficie residenziale derivata dalla chiusura abusiva del pianerottolo di smonto al piano rialzato della scala di accesso alla villetta, è stata considerata superficie non residenziale per i motivi esposti al quesito n. 6 (non sanabile da demolire)

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la planimetria dello stato reale dei luoghi con il calcolo della superficie commerciale:

### **Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati**

(*v.ds Allegato n. 5 “Mappa, visure e planimetrie catastali”*).

**Il lotto di vendita**, consiste in: villetta unifamiliare di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con area cortilizia esclusiva, in parte pavimentata e in parte a verde. Il tutto distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Carinola (CE), al foglio ----- particella ----- subalterno 1 cat. A/2, classe 4, di vani 10 rendita catastale € 826,33. Intestato a “----- nato in Svizzera il 26/08/1965 - C.F.: ----- Proprietà per 1/2; e ----- nata a Formia (LT) il 12/11/1971 – C.F.----- - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni”.

Ai fini della ricostruzione storica catastale si rappresenta che il cespite *de-quo* insiste sul lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 28 di Carinola p.lla 233 (ente urbano) di are 3 ca 99.

In merito al catasto fabbricati, il cespite ha subito delle variazioni di consistenza e classamento, storicizzate come di seguito descritte:

- il cespite nasce all'impianto meccanografico (**30/06/1987**) con l'identificativo p.lla 198 foglio 28 di vani 5,5 cat. A/4 classe 3 in ditta “----- nata a Carinola il 25/11/1913, C.F.: -----, Proprietà per 1/2 e - ----- nato a Carinola 21/07/1915, C.F.: ----- Proprietà per 1/2”.

- Successivamente il bene viene alienato ai sigg. “----- nato in Svizzera il 26/08/1965 - C.F.: ----- Proprietà per 1/2; e ----- nata a Formia (LT) il 12/11/1971 - C.F.: ----- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni”, in virtù di Istrumento (Atto Pubblico) del **15/12/2005**. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2005 Repertorio n.: 5775 Rogante: -----, Sede: Caserta (n. 36751.1/2005).

- Con variazione del **15/02/2007** protocollo n. CE0061107 in atti dal 15/02/2007 in seguito ad ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3543.1/2007), l'unità immobiliare è individuata con il nuovo identificativo catastale **p.lla ----- sub. 1** acquisendo un incremento di consistenza pari a 10 vani e variazione di classamento definito nella Cat. A/3 classe Unica piani T-1-S1. La predetta variazione viene rettificata di ufficio con attribuzione di diverso classamento<sup>1</sup> individuato nella cat. A/2 classe 4 confermando contestualmente la consistenza già determinata pari a 10 vani.

L'analisi della suddetta documentazione evidenzia nel merito, per completezza di esposizione quanto segue:

- dalla visura storica allegata non risultano registrate le volture relative alle dichiarazioni di successioni in morte dei *de-cuius* ----- deceduto il 05/04/1995 e ----- deceduta il 19/09/2004 (*vedasi quesito n. 5*);

- Sussiste “*l'esatta rispondenza formale*” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali;

- Si riscontrano “*difformità catastali*” rispetto allo stato reale dei luoghi:

- Il cespite è censito al catasto fabbricati con la p.lla ----- del foglio -----del comune di Carinola, mentre al catasto terreni (mappa e censuario) è identificato con la p.lla -----del foglio -----di Carinola<sup>2</sup>

- Il confronto dello stato reale dei luoghi con il foglio di mappa ----- del catasto terreni evidenzia una rappresentazione della sagoma dell'immobile,

---

<sup>1</sup> Variazione nel classamento del 15/02/2007 protocollo n. CE0062241 in atti dal 15/02/2007

<sup>2</sup> Anomalia è attribuibile ad un mancato allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

costituita dall'unità immobiliare, ruotata nel lotto rispetto alla sua reale posizione;

- Non si riscontra sul foglio di mappa ----- alcuna sagoma del manufatto edilizio accessorio all'unità immobiliare con destinazione autorimessa.

Le succitate anomalie si eliminano con uno specifico aggiornamento catastale, che prevede la redazione di un tipo di mappale. Il costo del succitato aggiornamento catastale è pari ad € 800,00 comprensivo di spese catastali IVA e CNPAIA. Per quanto concerne il manufatto con destinazione prevalente di autorimessa essendo “**non sanabile**” (*per motivi descritti al quesito 6*) e quindi soggetto a demolizione, non verrà considerato il suo aggiornamento catastale sia al catasto fabbricati che al catasto terreni. Inoltre, l'esame della scheda planimetrica del Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare principale, evidenzia delle difformità rispetto alla situazione reale dei luoghi. Esse riguardano in particolare la sagoma della cantina (più lunga rispetto allo stato reale dei luoghi di circa 2.20 ml) ed il piano primo che presenta una diversa distribuzione degli spazi interni ed un aumento della superficie residenziale nella zona wc e lavanderia. (**Allegato n. 9 “Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali”**)

Nelle planimetrie di seguito riportate vengono indicate le difformità catastali riscontrate

Le difformità catastali riscontrate per l'aggiornamento dell'unità residenziale, vanno superate con l'inoltro di pratica docfa di aggiornamento al Catasto fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta. L'operazione comporta un costo di € 600,00 comprensivo di competenze professionali Iva, CNPAIA e spese catastali.

**Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto****LOTTO UNICO DI VENDITA:**

**Piena proprietà** di una villetta unifamiliare composta da due piani fuori terra serviti da scala interna e un piano seminterrato. Essa è dotata di spazi esterni ad uso esclusivo adibiti a viali pedonali, carrabili e aiuole ornamentali.

Il confine del lotto è delimitato a nord-ovest e sud-ovest da un muro di recinzione con altezza di circa ml 2,50, mentre a sud-est e nord-est è delimitato da una recinzione, costituita da un muretto e sovrastante recinzione in ferro per un'altezza di circa ml 2,20. L'ingresso al lotto avviene da via Giovanni Grella, tramite il cancello e viale carrabile, posto alla stessa quota della strada.

Il lotto di vendita sopra descritto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carinola (CE), al foglio ----- p.lla ----- sub. ----- cat. A/2, classe 4, di vani 10 rendita catastale € 826,33; confina a NORD-OVEST con la p.lla ----- subb. 1-2-3 (proprietà -----) a NORD- EST con p.lla ----- (proprietà -----) e p.lla ----- subb. 1-2 (proprietà -----), a SUD-OVEST con la strada via G. Grella, a SUD-EST con la p.lla ----- subb. 1-2-3-4-5 (proprietà -----). Sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali. Il descritto stato dei luoghi della villetta presenta delle difformità catastali per un mancato allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati. Inoltre, la rappresentazione della sagoma dell'immobile, costituita dall'unità immobiliare, è ruotata nel lotto rispetto alla sua reale posizione. Nella planimetria catastale sono evidenti, altresì, delle difformità nella sagoma della cantina; il piano primo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della superficie residenziale nella zona wc e lavanderia. La sua legittimazione edilizia-urbanistica è stata determinata in virtù dei seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati dal comune di Carinola: Concessione Edilizia n. 1217 del 02/04/1969; P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006; Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia del 23/05/2013 prot. 4511. Tuttavia la legittimazione edilizia- urbanistica è riconducibile, alle sole opere previste di cui alla P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006, di cui lo stato dei luoghi presenta all'attualità parziali abusi in quanto non conforme e

precisamente a: l'autorimessa **non è sanabile per il mancato rispetto delle distanze** per cui il manufatto deve essere demolito totalmente; il volume del pianerottolo di smonto al piano rialzato della scala di accesso alla villetta, non è sanabile per mancanza di volumi residui e quindi va **demolito** con la rimessa in pristino; variazione della falda esposta ad ovest con incremento di altezza, determinando un incremento della superficie residenziale ed aumento volumetrico **non demolibile** perché arrecherebbe pregiudizio alla parte eseguita in conformità e potrebbe incidere sulla stabilità del fabbricato, è **sanabile** ai sensi dell'art 34 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, con l'applicazione della sanzione, pari al doppio del costo di produzione; omessa realizzazione di abbaini sulla falda esposta ad est, **sanabile**; diversa ubicazione della scala interna di collegamento del piano rialzato con il piano primo **sanabile**; diverso collegamento del piano rialzato con la cantina, **sanabile**.

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio del Genio Civile di Caserta al registro n. 96820, inerente il deposito sismico presentato in data 18/07/2006 ed acquisito al prot. generale n. 621901 del Genio Civile di Caserta, non risulta presentato alcun Collaudo Statico in c.o. Pertanto il lotto di vendita deve essere oggetto di sanatoria strutturale attraverso la richiesta di autorizzazione sismica presso l'ufficio competente del Genio Civile di Caserta e Collaudo Statico.

PREZZO BASE D'ASTA= € 128.230,00 (*centoventottoduecentotrenta/00*)

**Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato** (Allegato n. 11 "*Titoli di provenienza*").

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data 12 dicembre 2018. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

- In virtù di **atto di compravendita** per notaio Germano Benincasa di Caserta del **15 dicembre 2005**, rep. n. 5775, raccolta n.2477, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta- S. Maria C.V. il 16/12/2005 ai n.ri 68532/36751 i signori ----- nato a Carinola (CE) il 02/06/1934, --  
----- nato a Carinola (CE) il 26/06/1938, ----- nata a Borgo Val di

Taro (PR) il 02/01/1945, vendevano ai sigg. ----- nato a Coira (Svizzera) il 26/08/1965 e ----- nata a Formia (LT) il 12/11/1971, ciascuno per i diritti di rispettiva competenza, la piena proprietà di un appartamento al piano terra, di tre camere, corridoio, bagno, ripostiglio e cucina, con sottostante cantinola al piano interrato ed annessa area cortilizia circostante il fabbricato medesimo, riportato in catasto al foglio ----- p.lla -----, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, piano I-SI, R.C. Euro 267,01.

- In data 19/09/2004 decedeva la propria genitrice ----- nata a Carinola (CE) il 25/11/1913, lasciando a succederle, per legge, i predetti figli, i signori ----- nato a Carinola (CE) il 02/06/1934, ----- nato a Carinola (CE) il 26/06/1938, ----- Silvana nata a Borgo Val di Taro (PR) il 02/01/1945, **in virtù di denuncia di successione** registrata a Teano il 19/07/2005 al n. 42/14, trascritta presso la Conservatoria dei R.I. di Caserta – S. Maria C.V. il 23/03/2006 ai nn. 18312/8939 e accettata con nota del 24/06/2009 ai nn. 21489/16565.

In data 05/04/1995 decedeva il genitore ----- nato a Carinola (CE) il 21/07/1915, lasciando a succedergli, per legge, il predetto coniuge signora ----- nata a Carinola (CE) il 25/11/1913 e i propri figli signori ----- nato a Carinola (CE) il 02/06/1934, ----- nato a Carinola (CE) il 26/06/1938, ----- nata a Borgo Val di Taro (PR) il 02/01/1945, **in virtù di denuncia di successione** registrata a Teano il 24/10/1995 al n. 98/318, trascritta presso la Conservatoria dei R.I. di Caserta – S. Maria C.V. il 14/12/1999 ai nn. 34994/27684 e accettata con nota del 24/06/2019 ai nn. 21488/16564

**Quesito n. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

(vds Allegato n. 9 “Provvedimenti autorizzativi”- Allegato n. 10 “Rilievo dello stato reale dei luoghi con indicazioni delle difformità riscontrate”)

Dall’indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del comune di Carinola è emerso che l’immobile oggetto di stima è stato assentito con seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1217 del 02/04/1969 rilasciata ai coniugi sigg. ---  
----- nato a Carinola (CE) il 21/07/1915 e ----- nata a Carinola



(CE) il 25/11/1913, con la quale si concedeva di *costruire un fabbricato per civile abitazione composto di tre vani ed accessori a piano rialzato* nella frazione Casanova alla via Nazionale, su un lotto di terreno censito al foglio ----- p.lla ----- di mq 396. In data 16/12/1971 veniva rilasciata dichiarazione di abitabilità. (**vds Allegato n. 9 “Certificazione rilasciata dal comune di Carinola il 09/05/2019 prot. 4963)**

- Permesso di costruire n. 2189 del 04/05/2006 prot. 232, rilasciato ai sigg. ----- nato a Coira (Svizzera) il 26/08/1965 ----- nata a Formia (LT) il 12/11/1971, per eseguire i lavori di *ristrutturazione di una villa e realizzazione di un'autorimessa ex legge 122/89* in Casanova di Carinola alla via Grella, censita nel catasto fabbricati al foglio ----- p.lla ----- subalterno 1. Non risulta presentata, successivamente né la dichiarazione di fine dei lavori del direttore dei lavori, né alcuna richiesta, e/o rilascio di certificazione di agibilità.

- In data 18/07/2006 veniva acquisito al prot. Generale n. 621901 del Genio Civile di Caserta, il deposito sismico del progetto per la ristrutturazione edilizia e realizzazione di autorimessa di una villa. Dalle verifiche effettuate presso l'archivio del Genio Civile di Caserta al registro n. 96820 non risulta presentato alcun Collaudo Statico in c.o. (**vds Allegato n. 9 “Comunicazione di avvenuto deposito sismico prot. 8348 Genio Civile di Caserta”**);

- Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia del 23/05/2013 prot. 4511 inoltrata dai sig.ri ----- nato a Coira (Svizzera) il 26/08/1965 e ----- --- nata a Formia (LT) il 12/11/1971, *per la creazione di un cancelletto pedonale nella recinzione esistente, innalzamento della recinzione lungo il lato est da mt 1.20 a mt 2.20, modifica dei gradini esterni dell'ingresso e della cantinola. Sistemazione dello spazio esterno*, in Casanova di Carinola alla via Giovanni Grella, censita nel catasto fabbricati al foglio ----- p.lla ----- subalterno 1. Tuttavia la visione e l'analisi della documentazione relativa ai suddetti provvedimenti evidenzia che la legittimazione edilizia-urbanistica in sintesi è riconducibile, alle sole opere previste di cui alla P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006.

L'analisi di confronto delle tavole grafiche allegate al succitato provvedimento autorizzativo, e dello stato reale dei luoghi, ha evidenziato, come si può evincere dalle planimetrie di seguito riportate ed allegate, **delle difformità parziali, a mio avviso sanabili** (Allegato n. 10 "*Rilievo dello stato reale dei luoghi con indicazioni delle difformità riscontrate*")

Nella fattispecie il rilievo effettuato nel sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

1. L'autorimessa si presenta di superficie e volume ridotti con diversa sagoma, costituita da due ambienti di diversa destinazione d'uso. Mancato rispetto delle distanze dal manufatto principale (villetta).
2. Ampliamenti di superficie residenziale e volumetrici per chiusura del pianerottolo di smonto al piano rialzato della scala di accesso alla villetta.
3. Variazione della falda esposta ad ovest con incremento di altezza, determinando un incremento della superficie residenziale ed aumento volumetrico.
4. Omessa realizzazione di abbaini sulla falda esposta ad est.
5. Diversa ubicazione della scala interna di collegamento del piano rialzato con il piano primo.
6. Diverso collegamento del piano rialzato con la cantina. Nel permesso di costruire n. 2189 del 04/05/2006 prot. 232, l'accesso alla cantina avveniva dall'interno del vano cucina-pranzo

Per un miglior chiarimento si riportano, a confronto, le planimetrie dello stato reale dei luoghi e quelle allegate al suddetto P.d.C. con individuazione delle difformità riscontrate

Nel merito le difformità urbanistiche ed edilizie al P.d.C. n. 2189 del 04/05/2006 prot. 232, preso atto di quanto dichiarato dal responsabile del settore tecnico del comune di Carinola, giusta comunicazione del 09.05.2019, si è del parere che le opere realizzate risultano a mio avviso **sanabili** attuando delle procedure diversificate in funzione degli specifici abusi perpetuati.

Nello specifico:

1. Le difformità riscontrate per **l'autorimessa** anche se sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità), per la sussistenza della doppia conformità, di cui all'art. 55 delle norme di attuazione del PUC adottato dal comune di Carinola con delibera di G.M. n. 30 in data 28.03.2019, presentando il mancato rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico PRG in vigore (approvato con D.P.G.R.C. n. 3051 del 21/04/1982) e confermato dal predetto PUC **non sono sanabili**. Le suddette difformità inoltre, **non sono condonabili** poiché non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, atteso che le ragioni di credito vantate, per le quali è stato eseguito il pignoramento sono nate successive al 2 ottobre 2003 (*data fissata per la realizzazione di opere condonabili con Legge n. 326/2003*).

Alla luce di quanto riscontrato, in definitiva, **l'abuso perpetuato risulta non sanabile**, per cui il manufatto deve essere demolito totalmente. Il costo della demolizione vuoto per pieno è di circa € 1.800,00 determinato nel modo seguente: mc 89,90 x €/mc 20,00; dove mc 89,90 (9,00 m x 3,12 m x 3,20m) è volume lordo e € 20,00 è il costo della demolizione al mc. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima. Ad ogni buon fine il predetto manufatto potrebbe essere ricostruito con la presentazione successivamente di un titolo urbanistico quale permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 del PUC "*dotazioni minime di parcheggi di pertinenza*".

2. In merito all'abuso determinato per la **chiusura del pianerottolo di smonto al piano rialzato**, atteso l'attuale adozione del PUC e l'attuazione delle cd. "misure di salvaguardia", si individua una riduzione della potenzialità volumetrica del lotto di terreno, constatato che l'indice di fabbricabilità fondiaria residenziale è fissato con il PUC in 0,60 mc/mq. Pertanto l'abuso **non risulta sanabile** per mancanza di volumi residui. Non è condonabile, altresì per le motivazioni esposte al precedente punto 1 (art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01). Per quanto esposto l'abuso **verrà demolito** con la rimessa in pristino, il cui costo è quantizzabile nella misura di € 303,60 determinato nel modo seguente: mc 15,18 x €/mc 20,00 = € 303,60; dove mc 15,18 (5,06 mq x 3,00 m) è volume lordo e € 20,00 è il costo al mc della demolizione vuoto per pieno. Tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima.

3. Per quanto concerne la variazione della falda esposta ad ovest, realizzata in parziale difformità dal permesso di costruire per incremento di altezze, l'abuso non è sanabile, poiché non può usufruire di volumi residui per le stesse ragioni espresse al paragrafo precedente. Tuttavia, per ragioni tecniche oggettive, esso **non è demolibile** in quanto tale intervento potrebbe arrecare pregiudizio alle opere eseguite in conformità incidendo sulla stabilità dell'intero fabbricato.

Si ritiene pertanto applicare l'art 34 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, determinando una sanzione, come prevista dal comma 2: "**pari al doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n° 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale....."

Il metodo di calcolo della sanzione amministrativa è determinato dagli artt. 14 e 22 della legge sull'equo canone (L. n. 392/78).

La "**fiscalizzazione**" dell'abuso in luogo della demolizione appare a mio avviso, assolutamente legittima, e idonea a giustificare il sacrificio dell'interesse a mantenere così com'è il cespite secondo l'affidamento che, di fatto, il lungo tempo decorso ha determinato. Per cui si assume quale riferimento il costo base di produzione al metro quadrato di edifici per civile abitazione stabilito ai sensi dell'art. 22 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta legge sull'equo canone), e nella fattispecie il costo di base determinato con decreto ministeriale del 18 dicembre 1998 per l'anno 1997 (€/mq 695,15 per il sud Italia), aggiornando lo stesso alla data del 31 dicembre 2010 (*anno successivo al periodo temporale di validità del P.d.C. n. 2189/06*)<sup>3</sup>.

L'aggiornamento è stato determinato in virtù degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione registrati nel periodo suddetto (1+3), individuati in (1,4%;+1,38%;+1,34%;+1,31%;+1,28%;+1,25%;+1,22%;+1,20%;+1,18%;+1,16+1,12%;+1,11%;+1,10%). Pertanto l'importo del costo base aggiornato al 31 dicembre 2010 è quantizzabile nella misura di €/mq 815,80. Moltiplicando quest'ultimo per la superficie convenzionale, che è uguale alla somma delle superfici utili e del 60% delle superfici non residenziali in difformità, si ha il

<sup>3</sup> (1+3) = 1 anno per comunicazione inizio lavori/ 3 anni per l'esecuzione

costo di produzione complessivo pari ad € 14.358,08, come risulta dal calcolo di seguito riportato:

$$C_{pc} = (Su + 60\% Snr) \times C_{bp} = mq[(4,80 + 5,00 + 6,00) + (60\% \times 3,00)] \times \text{€}/mq 815,80 = \\ = mq 17,60 \times \text{€}/mq 815,80 = \text{€} 14.358,00 \text{ (costo di produzione).}$$

La sanzione (art. 34 dpr 380/01 com. 2) pertanto è pari al doppio del costo di produzione: € 14.358,00 x 2 = € 28.716,00

**4.** Per quanto riguarda **gli abusi descritti ai punti 4-5-6** essi sono sanabili con l'applicazione della sanzione pari ad € 1.000,00 e presentazione di pratica urbanistica, quale lo stesso P.d.C. in sanatoria, sia per la difformità descritta al punto 3 sia per gli illeciti descritti ai punti 1-2

Ad ogni modo le difformità urbanistiche ed edilizie devono essere oggetto di sanatoria strutturale attraverso la richiesta di autorizzazione sismica presso l'ufficio competente del Genio Civile di Caserta e Collaudo Statico, i cui costi sono quantizzabili in circa € 8.000,00 comprensiva di IVA e CNPAIA, comprendenti: le competenze professionali inerenti il lavoro del Rilevatore Architettonico, Rilevatore Strutturale, Geologo, Collaudatore in c.o. con la stesura dei provvedimenti di competenza (Permesso di costruire, Autorizzazione sismica, Collaudo in sanatoria); verifiche di laboratorio sui materiali; oneri e diritti amministrativi.

In definitiva i costi totali da sostenere per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia del lotto unico di vendita è pari ad **€ 39.820,00** (1.800,00+303,60+28.716,00+1.000,00+8.000,00). Tale somma va detratta dal valore stimato del bene.

Agli atti non risulta rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità e nè risultano eventuali provvedimenti repressivi relativo al fabbricato come si evince dalla certificazione rilasciata dal comune di Carinola.

Il lotto di vendita ricade nel PUC adottato dal comune di Carinola con delibera di G.M. n. 30 in data 28.03.2019 in zona residenziale di espansione di tipo "C1" (art. 55), nel PRG in vigore approvato con D.P.G.R.C. n. 3051 del 21/04/1982, in zona residenziale di tipo "B2" (**vds Allegato n. 9 "Norme di Attuazione del PRG e PUC"**).

#### **Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili**

In data 3 aprile 2019, giorno del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dagli esecutati con la propria famiglia.

**Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 25/11/2019 (vds Allegato n. 12 "Visure ipotecarie") e dal certificato notarile rilasciato dallo studio dei notai dott. Pietro Sormoni e dott. Stefano Ajello, nonché dalle ricerche effettuate presso il comune di Carinola, si è giunti a:

- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici;
- e. non esiste Regolamento condominiale;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1. Domande giudiziali: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
3. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
5. Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**
2. Pignoramento immobiliare trascritto il 12/12/2018 ai nn. 41700/32439. Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - S. Maria C.V. (presente procedura).
3. Difformità urbanistico-edilizia: **presenti.** Il costo per la conformità determinato nel quesito n. 6, è pari ad € **39.820,00**

(1.800,00+303,60+28.716,00+1.000,00+8.000,00). Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità catastali: **presenti**. Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € **1.400,00** (800,00+600) Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.**

Il suolo ove sorge il lotto di vendita **non ricade su suolo demaniale**

**Quesito n. 10: Pesi od oneri di altro tipo**

Dalle indagini effettuate presso il comune di Carinola, il lotto di terreno su cui insiste la villetta, sito nella frazione Casanova, non è gravato da "usi civici". Pertanto l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Non sussistono problematiche inerente la gestione condominiale, in quanto non esiste costituito alcun condominio.

**Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita**

**Criterio di Stima**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del cespite in oggetto, 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.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto**, che oggigiorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche similari, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (*la superficie*) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2. Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a mq **230,00**. Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per

tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, di Sessa Aurunca (-----) e Mondragone (-----), nonché valori forniti da Borsini, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 1° semestre 2019, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato, oscillano tra un minimo € 750,00 al mq ad un massimo di € 800,00 al mq.

#### **Valutazione immobili**

Considerato lo stato di conservazione del cespite, che identifica una villetta unifamiliare dotata di area cortilizia esclusiva in **buono stato di conservazione con rifiniture medio-alto**, in via prudentiale ho ritenuto assumere la quotazione unitaria alla base della valutazione il valore massimo di mercato pari a **€/mq 800,00**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
230,00	€ 800,00	€ 184.000,00

#### **Equivalente Valore Unitario valore complessivo**

-Superficie commerciale x valore unitario = € 184.000,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

-Costi per la regolarizzazione catastale ..... € 1.400,00  
 - Costi per la conformità urbanistica-edilizia .....€ 39.820,00  
 - Redazione APE ..... € 300,00  
 -Spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni.....€ 0,00

**Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:**

- Valore complessivo .....€ 184.000,00  
 - Costi per la regolarizzazione catastale .....€ 1.400,00



- Costi per la conformità urbanistica-edilizia .....	..€	39.820,00
- Redazione APE .....	€	300,00
- Spese condominiali insolute degli ultimi 2 anni .....	€	0,00
Sommano	€	142.480,00

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata del cespite, si ritiene opportuno applicare al valore su determinato, una ulteriore riduzione del 10% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 14.248,00

€ 142.480,00- € 14.248,00= € 128.230,00 (in cifra tonda)

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

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in:

**PREZZO BASE D'ASTA= € 128.230,00 (in cifra tonda)**

*(dicasi euro centoventottoduecentotrenta/00)*

### **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: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale**

Dalla ricerca presso l'ufficio anagrafe del comune di Carinola risulta che i debitori esecutati, con il proprio nucleo familiare, sono residenti in via G. Grella dal 2006 a tutt'oggi. In data 3/12/2018 hanno contratto matrimonio in Carinola ed hanno scelto il regime delle separazione dei beni.

*La sottoscritta Arch. Eglantina Di Leone, con quanto sopra ritiene di aver adempiuto al mandato conferitole con serena obiettività; ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimane a Sua Totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.*

Casagiove, 27 novembre 2019

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

L'esperto stimatore  
dott. arch. Eglandina Di Leone

