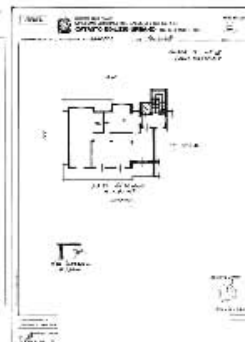
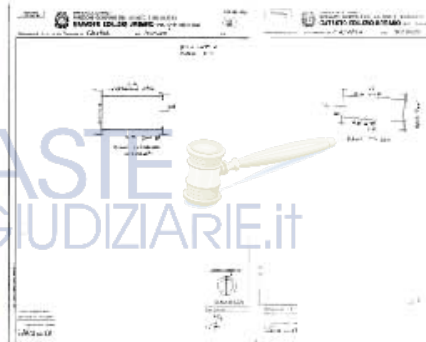
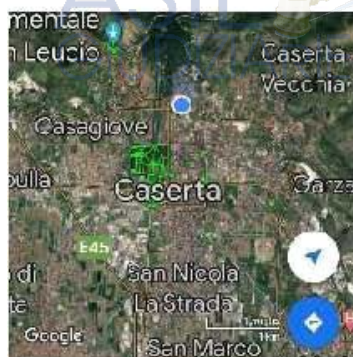


-----  
**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE CIVILE ESPROPRI RELAZIONE DI STIMA RG.180/2021**

POP NPLS 2019 SRL c/  
F.27 p.lla 5013 sub. 6 APPARTAMENTO  
F.27, p.lla 513 sub. 28  
F.27, p.lla 513 sub. 51  
Via Salvatore di Nardo (CE)  
INQUADRAMENTO URBANISTICO



VISTA DEL PARCO Garages APPARTAMENTO salotto



-----  
Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963  
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87  
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 2100/4  
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15  
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"  
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI come Mediatore Professionista  
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011  
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II  
Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)  
-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSA

Nella causa POP NPLS 2019 SRL c/ notata con RGE. 180/2021

il G.E. dr. Roberto PELUSO, dispose la nomina dell' E.S. arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Regina Margherita n.65, iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal'87.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **01.12.2022**

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

### Incarico dell'Esperto Stimatore

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE**

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

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

-Notaio dott.ssa **Giulia Messina Vitrano**, notaio in Corleone,

**CERTIFICA CHE:**

*Nella procedura a carico di a c.f.*

*a seguito del verbale di pignoramento immobili del 05.07.2021 rep.*

*5859 not. Da Uff. Giud. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE trasc. il 10.08.2021 ai nn. 32762/24264 a favore di POP NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05043330264 sui seguenti immobili:*

**-Appartamento di tipo civile in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.6 A2** cons. 5,5 vani via Salvatore di Nardo P.2-S1

**-Autorimessa o rimessa in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.28 C6** cons. mq. 15 via Salvatore di Nardo P.S1

**-Autorimessa o rimessa in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.27 C6** cons. mq. 9 via Salvatore di Nardo P.S1

*A la quota intera in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio **RUGGIERO GIUSEPPE rep.17989 del 10.07.1996 tras. il 17.07.1996 – Reg. Part.12862 Reg. Gen 15972***

*Censiti al Catasto fabbricati di Caserta*

**-F.27 p.lla 5013 sub. 6 Natura A2 cl.6** cons. 5,5 vani tot. Mq. 146 escluse aree esterne mq.137 Rendita Catastale Euro 695,93 Indirizzo via Salvatore di Nardo P. 2 -S1

*Ditta piena proprietà 1/1*

*Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 26.3.2016 p.lla CE0041010 in atti dal 26.02.2016*

*Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura di dati di superficie*

*Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01.07.1994 in atti dal 29.02.1996 automatico (n.1260/A.1/1994)*

*Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01.07.1994 in atti dal 28.02.1996 (n. 1260.2/1994)*

**-F.27 p.lla 5013 sub. 28 Natura C6** cl.6 cons. tot. Mq. 15 totale mq.16 R. Cat. €48,03 Indirizzo via Salvatore di Nardo P.S1

*Ditta P piena proprietà 1/1*

*Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 26.3.2016 p.lla CE0041032 in atti dal 26.02.2016*

*Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura di dati di superficie*

*Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01.07.1994 in atti dal 29.02.1996 automatico (n.1260/A.1/1994)*

*Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01.07.1994 in atti dal 28.02.1996 (n. 1260.2/1994)*

**-F.27 p.lla 5013 sub. 51 Natura C6** cl.6 cons. Mq. 9 Totale mq.10 R. Cat. €20,92 Indirizzo via Salvatore di Nardo P. T

*Ditta piena proprietà 1/1*

*Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 26.3.2016 p.lla CE0041055 in atti dal 26.02.2016*

*Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura di dati di superficie*

*Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01.07.1994 in atti dal 29.02.1996 automatico (n.1260/A.2/1994)*

*Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01.07.1994 in atti dal 28.02.1996 (n. 1260.2/1994)*

*Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ISCRIZIONE NN. 7081/543 del 24/02/2012** ipoteca volontaria nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22.02.2012 n. rep. 240643/33067** notaio **PALERMITI Concetta** sede Santa Maria Capua Vetere (CE)

A favore di **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** sede **TORRE DEL GRECO (NA) c.f.00423310630** (domicilio ipotecario eletto Torre del Greco presso la sede legale), contro

c.f.durata 10 anni

Grava su Caserta F.27 p.lla 5013 sub. 6 p.lla 5013 sub. 28 p.lla 5013 sub.51

**TRASCRIZIONE NN. 32762/24264 del 10.08.2021** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 05.07.2021 n. rep.5859 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

A favore di **POP NPLS 2019 S.R.L.** sede Conegliano (TV) c.f.05043330264 (richiedente: **POP NPLS 2019 S.R.L. via Vittorio Alfieri 1 Conegliano**),

contro

Grava su Caserta F.27 p.lla 5013 sub. 6 p.lla 5013 sub. 28 p.lla 5013 sub.51

**L'E.S.** precisa che la provenienza risale all'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a socio di cooperativa edilizia per Not. **G. Ruggiero rep.17989 del 10.07.1996 – Reg.Part.12862 Reg.Gen 15972 trasc. il 10.07.1996**

**L'E.S.** precisa che il pignoramento trasc. a Caserta -SMCV **trasc. il 10.08.2021**

## LOTTO I

**CATASTOFABBRICATI F.27 P.lla 5013 sub.6 cat.A/2 APPARTAMENTO**



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2022

Data: 04/01/2022 Ora: 10:58:01 Fine

Visura n.: 1898981 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di CASERTA (Codice: B963)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CASERTA										
Unità immobiliare		Foglio 27 Particella: 5013 Sub. 6										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comun.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Catastrale	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		27	5013	6	1		A/2	6	5,8 vani	Totale: 116 m² Totale escluso aree scoperte** 137 m²	Euro 699,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2016 protocollo n. CE8941310 in atti del 06/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VARIAZIONE TOPONOMASTICA DITIFICIO (n. 13436/2016)
Indirizzo		VIA SALVATORE D'ARDO piano: 2-51 p.lla: 6										
Municipio		Particella										
Codice Catastrale		Mod.59 833										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1										(1) Nonness per 10/01/2010		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/1996 Trascrizione in atti del 15/01/1998 Reparto n. 17649 Rag. RUGGERO GIUSEPPE Sede CASERTA Registrazione: 455666 A SOCIO DI COOP.EDIL (n. 12663 1/1996)										

Mappali Terreno Catastrali  
Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 27 - Particella 5013

Unità immobiliare n. 1 Tributo catastale Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

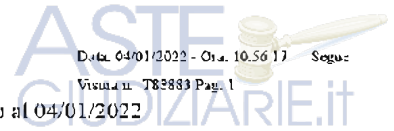
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e necessarie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

# VISURA STORICA



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022



Data: 04/01/2022 - Ora: 10.56.17 Segue  
Visura n. T82883 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CASERTA (Codice: B963) Provincia di CASERTA
Catasto Labbricati	Lgho. 27 Particella: 5013 Sub.: 6

**INTESTATO**

1	PAPA Monica nato CASERTA il 04/05/1970	PP*ACFG70E44B963*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-------------------	-----------------------------

**Unità immobiliare dal 26/02/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Metro Cens.	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban.	27	5013	6	2		A/2	6	5,5 vani	Totale 146 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** 137 m <sup>2</sup>	Euro 695,84	VARIAZIONI TOPOGNOMASTICHE A del 26/02/2016 protocollo n. 4106-21010 in atti del 26/02/2016 VARIAZIONI DI TOPOGNOMASTICA- VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA D'UFFICIO (n. 22436 - 2016)
Indirizzo		VIA SALVATORE DI NARDO piano 2 S1 scale A					Partita		102254	Med.58	833	
Note												

Mappa: metri Correlati  
Carta Comune 9063 - Sezione A - Foglio 27 - Particella 5013

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Metro Cens.	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban.	27	5013	6	2		A/2	6	5,5 vani	Totale 146 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** 137 m <sup>2</sup>	Euro 695,83	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in virtù dei dati di superficie
Indirizzo		VIA PONTONE piano 2 S1 scale A					Partita		102254	Med.58	833	
Note												



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 10.56.17 Segue  
Visura n. T82883 Pag. 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Metro Cens.	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban.	27	5013	6	2		A/2	6	5,5 vani		Euro 695,83 L. 1.317.400	CLASSAMENTO del 01/07/1994 in atti del 26/02/1996 AUTOMATICO (n. 1262A-1996)
Indirizzo		VIA PONTONE piano 2 S1 scale A					Partita		102254	Med.58	833	
Note												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Metro Cens.	Categoria Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban.	27	5013	6	2		A/2	7	5,5 vani		L. 1.567.400	COSTITUZIONE del 01/07/1994 in atti del 26/02/1996 (n. 260-2/1994)
Indirizzo		VIA PONTONE piano 3 S1 scale A					Partita		10161	Med.58	833	
Note												

**Situazione degli intestati dal 10/07/1996**

K	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	IMPIEGHI ONERI REALI
1			(2) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: PATRIMONIO (ATTO PUBBLICATO) del 10/07/1996 Trasmissione in atti del 15/04/1993 Repubblica 1989 Regole REGOLAMENTO GIUR. DOC. S. CASERTA Repubblica ASSUN. A SOCIO DI CODIF. D. D. (n. 19893-1996)			

**Situazione degli intestati dal 01/07/1994**

K	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	IMPIEGHI ONERI REALI
1			(2) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 01/07/1994 in atti del 26/02/1996 (n. 1262A-1996)			



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 10.56.17 Fine  
Visura n. T82883 Pag. 3

**Visura telematica**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte ortenzuali e accessorie, comunicati o non comunicanti"

Info: Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio Catastri

**LOTTO II****CATASTO FABBRICATI F.27, p.lla5013, sub.28 cat.C/6 AUTORIMESSA**

Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/01/2022

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Data: 04/01/2022 - Ora: 11:29:10 - utente  
Visura n. 1103398 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CASERTA ( Codice: 0963)
Catastro Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 27 Particella: 5013 Sub. 28

**INTESIATO**

1	PAPA Montes neri a CASERTA, 04/05/1970	PAANNC70E44B0E5X4	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	-------------------	-----------------------------

**Unità immobiliare dal 26/02/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		27	5013	28	2		C/6	6	18 m <sup>2</sup>	Superficie Catastrale Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 19,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2016 protocollo n. CE00 81253 in atti del 26/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D. 01/01/2022 n. 27438/120161

Indirizzo	VIA SALVATORE DI NARDO piano: S1
Nota	-
Partita	-
Mod.58	332

Mappe Catastrali Consolide  
Catasto Comune 0963 - Sezione 4 - Foglio 27 - Particella 5013

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		27	5013	28	2		C/6	A	15 m <sup>2</sup>	Superficie Catastrale Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 41,15	Variante del 09/11/2015 - incremento di area da 6 m <sup>2</sup> di superficie

Indirizzo	VIA FONTONE piano: S1
Nota	-
Partita	102354
Mod.58	332



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022

Data: 04/01/2022 Ora: 11:29:10 Fine

Visura n. 1103398 Pag. 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		27	5013	28	2		C/6	6	15 m <sup>2</sup>		Euro 48,61 L. 93,690	CLASSAMENTO del 01/07/1994 in attuazione 1962/1996 AUTOCATICO (n. 1260/A. 2/1994)

Indirizzo	VIA FONTONE piano: S1
Nota	-
Partita	102354
Mod.58	332

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		27	5013	28	2		C/6	7	15 m <sup>2</sup>		L. 169,500	COSTITUZIONE del 01/07/1994 in attuazione del 18/02/1990 (n. 1250/1994)

Indirizzo	VIA FONTONE piano: S1
Nota	-
Partita	19361
Mod.58	332

**Situazione degli intestati dal 10/07/1996**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE INTERESSATI (1) Proprietà per 1000/1000
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/1996 Trasmissione in atti del 15/07/1998 Rapporto n. 1790 Rogante ROGGIERO GIUSEPPE Sog. CASERTA Rogente/ced. ASSEGNI A SOCCO DI COOP. EDIL. (n. 1382/1996)		

**Situazione degli intestati dal 01/07/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ONERI REALI
1	CENSI DI GIURIS 501102/01994 in atti del 08/11/1988 (registrazione in atti) (n. 2/1994)		PROPRIETARIA PER 1000/1000 fino al 10/07/1995

Unità immobiliare 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria



# LOTTO III

## CATASTO FABBRICATI F.27, p.lla 5013, sub.2 cat. C/6 garages/cantinola



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
Data: 04/01/2022 - Ora: 11:31:20 Segue  
Visura n.: 1104835 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CASERTA (Codice: B963)
	Provincia di CASERTA
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 5013 Sub.: 51

#### INTESTATO

PRSA Modica n. 1 CASERTA n. 0/105/1970	PRASINCTORIE 11B 2032*	(1) Proprietà per 1000/1000
--	------------------------	-----------------------------

#### Unità immobiliare dal 26/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	27	5013	51	2		C/6	4	9 m <sup>2</sup>	Totale 10 m <sup>2</sup>	Euro 26,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2016 protocollo n. CE0541055 in atti del 26/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEDICAZIONE (n. 32481/2016)

Indirizzo	VIA SALVATORE DI NASSO piano T.		
Notifica	-	Partita	107354
		Mod.58	833

Mappe Tr. em. Cassal.

Codice Comune B963 - Sezione A - Foglio 27 - Particella 5013

#### Situazione dell'unica immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	27	5013	51	2		C/6	4	9 m <sup>2</sup>	Totale 10 m <sup>2</sup>	Euro 26,92	Variazione del 09/11/2015 - in seguito in visita dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA PONTONE piano T.		
Notifica	-	Partita	107354
		Mod.58	833



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 11:31:20 Fine

Visura n.: 1104835 Pag. 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	27	5013	51	2		C/6	4	9 m <sup>2</sup>		Euro 18,92 L. 406,90	CLASSAMENTO del 01/07/1994 in atti del 29/02/1994 AUTOMATICO (n. 12802/1994)

Indirizzo	VIA PONTONE piano T.		
Notifica	-	Partita	107354
		Mod.58	833

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	27	5013	51	2		C/6	6	9 m <sup>2</sup>		L. 55,500	COSTITUZIONE del 01/07/1994 in atti del 28/02/1996 n. 12662/1996

Indirizzo	VIA PONTONE piano T.		
Notifica	-	Partita	107354
		Mod.58	833

#### Situazione degli intestati dal 10/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/07/1996 trascritto in atti del 15/04/1998 Repertorio n. 17969 Rogato: RUGGIERO GIUSEPPE Sede: CASERTA Registraz. occ. ASS. 8694 A SOCO DI COOP. ED. n. 42852/1/1996		

#### Situazione degli intestati dal 01/07/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			PROPRIETÀ PER 1000/1000 fin. al 10/07/1996
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 01/07/1994 in atti del 18/07/1996 Registrazione (n. 12802/1994)		

L. via immobiliare 1 Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale



## VISURA IPOTECARIA PER NOMINATIVO

Trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispesioni Ipotecarie](#) / [Persone Fisole](#) / [Elenco Omonimi](#) / [Elenco Note](#)

Convenzione: **(CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00088482015**



### Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA

Dati della ricerca

Ispesione Numero: T 110978 del: 25/07/2022 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 5

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome: Sesso: F Comune di

Nascita: CASERTA(CE)

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2000 - Registro Particolare 200 Registro Generale 1837 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 130679 del 20/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASERTA (CE) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1145 del 13/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2012. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2009 - Registro Particolare 13434 Registro Generale 21711 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 232451/27079 del 08/04/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MADDALONI (CE) Nota disponibile in formato elettronico</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2012 - Registro Particolare 543 Registro Generale 7081 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 240643/33067 del 22/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASERTA (CE) Nota disponibile in formato elettronico</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 11894 Registro Generale 15216 Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Repertorio 9990/7070 del 30/04/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MADDALONI (CE) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2021 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 32762 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5859 del 05/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASERTA (CE) Nota disponibile in formato elettronico</p>





# Trascrizione Pignoramento r.g. 7081 rp 543

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720

**Agenzia Territoriale**  
Ufficio provinciale di Caserta  
Servizio Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

**Nota di iscrizione**  
Aggravamento: 7081  
Regione: Campania  
Provincia: CE  
Processo n. 182 del 20/12/2012

**Sezione ristretta all'Uffido**  
Uffido: 1720  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione A - Generale II**  
Sezione: 1720  
Sezione di Santa Maria Capua Vetere

**Sezione C - Cognome**  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO  
Cognome: PELUSO

**Sezione D - Ulteriori informazioni**  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720  
Ulteriori informazioni: 1720



Firmato Da: LUCIA TRAPANESE E messo Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: fz311f

**LOTTO I VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE**Trovi in: [Home del Servizio](#) / [Ispesioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / [Elenco Note](#)Convenzione: **(CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta:

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA**

Dati della ricerca

Ispesione Numero: T 140266 del: 25/07/2022 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 5 Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: CASERTA(CE)

Catasto: F Foglio: 27 Particella: 5013 Subalterno: 6

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 17/07/1996 - Registro Particolare 12862 Registro Generale 15972 Pubblico ufficiale RUGGIERO GIUSEPPE Repertorio 17989 del 10/07/1996 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 200 Registro Generale 1837 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 130679 del 20/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1145 del 13/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2012. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>ANNOTAZIONE del 03/10/2002 - Registro Particolare 2215 Registro Generale 28724 Pubblico ufficiale D'ANGELO MARIA Repertorio 14850 del 15/12/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1778 del 1988</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 543 Registro Generale 7081 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 240643/33067 del 22/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 10/08/2021 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 32762 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5859 del 05/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>





Ufficio di Caserta, Ufficio Ipotecario, P.F. 1262 di 800

Ufficio di Caserta, Ufficio Ipotecario, P.F. 1262 di 800

**LOTTO II ISPEZIONE IPOTECARIA SUB. 28**

Trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni Ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / [Elenco Note](#)

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00088482015**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 252794 del: 25/07/2022 Importo addebitato: 6,30 euro

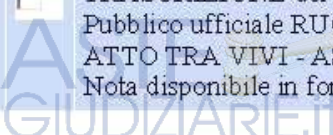
Note individuate: 4 Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: CASERTA(CE)

Catasto: F Foglio: 27 Particella: 5013 Subalterno: 28

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordna per tipo nota   Ordna per data
1	TRASCRIZIONE del 17/07/1996 - Registro Particolare 12862 Registro Generale 15972 Pubblico ufficiale RUGGIERO GIUSEPPE Repertorio 17989 del 10/07/1996 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota disponibile in formato immagine



Tribunale di Santa Maria Capua Vetere G.E. dott. Peluso 180/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 200 Registro Generale 1837 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 130679 del 20/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1145 del 13/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2012. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 543 Registro Generale 7081 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 240643/33067 del 22/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/08/2021 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 32762 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5859 del 05/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## LOTTO III ISPEZIONE IPOTECARIA SUB.51

Torna in: [Home del Servizio](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Banche immobili](#) / [Banche Nere](#)

Convenzione: TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00089482015

### Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA

#### Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 254423 del: 25/07/2022 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 4 Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: CASERTA(CE)

Catasto: F Foglio: 27 Particella: 5013 Subalterno: 51

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/07/1996 - Registro Particolare 12862 Registro Generale 15972 Pubblico ufficiale RUGGIERO GIUSEPPE Repertorio 17989 del 10/07/1996 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/01/2000 - Registro Particolare 200 Registro Generale 1837 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 130679 del 20/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1145 del 13/04/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2012. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 543 Registro Generale 7081 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 240643/33067 del 22/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/08/2021 - Registro Particolare 24264 Registro Generale 32762 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5859 del 05/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere G.E. dott. Peluso 180/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## CAPITOLO I

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

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

“-**appartamento** in Caserta (CE), frazione Puccianiello, alla via Salvatore di Nardo (già via Pontone), posto al secondo piano catastale, della scala “A”, distinto con il numero “interno 5” di cinque vani e mezzo,

-**locale cantinola** al piano interrato, costituente **pertinenza** del detto appartamento, distinto con il “numero 6” il tutto censito in NCEU di detto Comune al **F. 27, p.lla 5013 sub. 6** via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano 2-S1, int. 5 e 6, ctg A/2, cl.6, vani 5,5 r.c.€695,93;

-**box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.28, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.7, ctg C/6 cl.6 mq.15, rc. € 48,08;

-**box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.51, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.8, ctg C/6 cl.4 mq.9, rc. €20,92;

**L'E.S.** precisa che i Diritti Pignorati riguardano la proprietà della intera proprietà dell' appartamento con la cantinola pertinenziale, dei due box auto e... il tutto come sopra dettagliatamente descritto nell'atto di pignoramento.

## CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGO del 26/01/2022

Come da appuntamento recatami sui luoghi di causa unitamente al custode avv.

Nello Melorio/ e la sua collaboratrice, (il quale si è adoperato ad inviare la lettera raccomandata per l'avviso del sopralluogo). Si rinviene il sig.

nato a in qualità di marito della debitrice esecutata. La sig.

(identificata con patente di guida n.

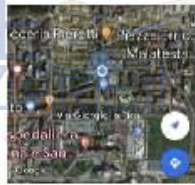
in qualità di sorella dell' occupante l'immobile. Immobile occupato dal 28.09.2018 in forza di regolare contratto di fitto, e di successivo subentro in data 26.08.2021 del sig. al sig..

La sorella della locataria ed il marito della esecutata acconsentono a fare ispezionare gli immobili oggetto di causa mediante il rilievo metrico e fotografico degli stessi.

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

Il contesto in cui si trova il “compendio immobiliare” in oggetto è caratterizzato da un'area periferica sita a Nord Est del centro abitato di Caserta, in zona Ospedaliera fortemente urbanizzata sita nella Frazione di Puccianiello alla via Salvatore di Nardo già via Pontone avvenuta a seguito di variazione Toponomastica del 26.02.2010

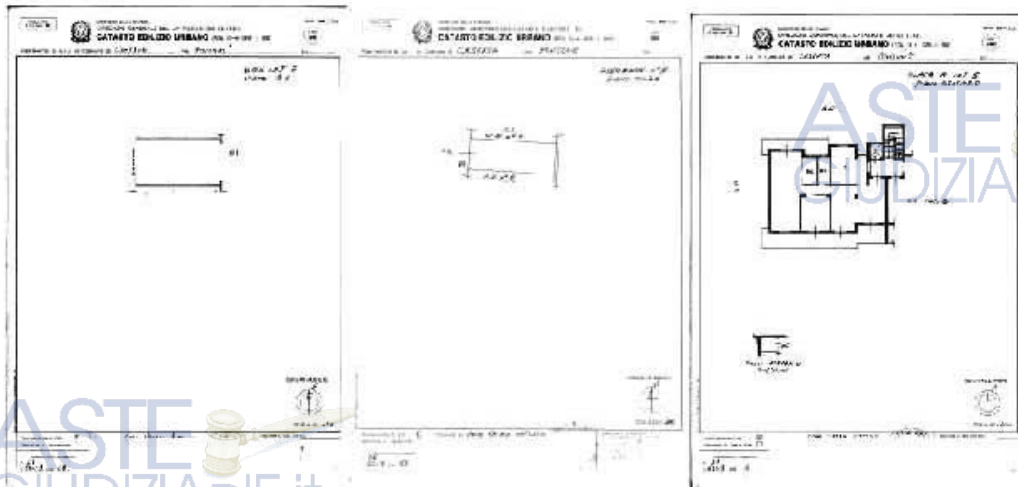
### INQUADRAMENTO URBANISTICO



VAX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





VISTA DEL PARCO Garages

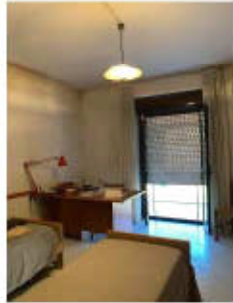
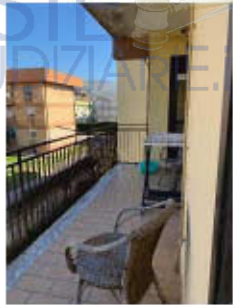


APPARTAMENTO salotto



AFFACCI







### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso in oggetto è sito in una zona fundamentalmente residenziale la frazione di Puccianiello. I beni, nello specifico fanno parte di un parco, composto da due grandi edifici, con una area circostante scoperta destinata ad aiuole ed a piazzali ove è possibile parcheggiare auto mediante posti assegnati e moto ecc.

Gli edifici si presentano in buono stato di manutenzione, anche se i sottobalconi presentano delle problematiche di infiltrazioni, i balconi in alcune zone risultano ampi formando "terrazzini" attrezzati e pertanto sono arredati per un uso abitativo/ricreativo da effettuarsi alla aria aperta. L'appartamento caratterizzato da due porte di ingresso, si presenta in buone condizioni. Essendo contraddistinto da una ampia quadratura, presenta un ampio ingresso collegato al salotto-camera da pranzo, ambiente caratterizzato dalla presenza di un pilastro centrale.

Da tale salone si accede al lungo balcone con una area più ampia destinata a balcone/terrazzino attrezzato a servizio del salotto. Quindi si accede alla ampia cucina posteriore con finestra e balconcino che da accesso ad un lungo balcone lato Nord, considerato posteriore /di servizio sempre attrezzato, tale apertura che non è riportata nella planimetria catastale, risulta realizzata in tempi remoti forse in fase di realizzazione dell'edificio essendo la stessa apertura presente anche ad altri piani dello stesso edificio (Tuttavia l'E.S. ne evidenzia tale **difformità**)

Dal salone poi si accede al lungo corridoio, da questo si accede a tutti gli altri ambienti. Sulla destra -lato nord vi sono due bagni con finestrino, e poi una camera da letto, un ripostiglio ed altre 2 camere da letto prospettanti sul balcone lato sud. L'E.S. anche qui, evidenzia che nella planimetria catastale vi è una strana **difformità** poiché nella zona terminale del corridoio vi è un unico ampio ambiente al posto delle due camere da letto e del ripostiglio, tale difformità può essere sanata presentando la nuova planimetria catastale mediante pratica DOCFA all' ufficio Agenzia delle Entrate ufficio Territorio, cosa che già risulta essere stata fatta per altri appartamenti siti ai vari piani nello stabile (Si suppone che la modifica da salone a 2 camere sia avvenuta in costruzione, qualora sia necessario presentare CILA in sanatoria, alla stima è stata decurtata la cifra per la regolamentazione urbanistica)



Tutte e tre le camere presentano una porta balcone che affaccia su il lungo balcone pertinenziale, una a nord e due camere a sud.

Una camera presenta delle infiltrazioni di acqua proveniente dal soffitto, forse segni di condensa del condizionatore ivi posto.

L'appartamento, anche se si trova in buone condizioni abitative, presenta alcuni segni di degrado dovuti a mancata manutenzione ordinaria negli ultimi anni.

Il locale cantinola è sito al piano interrato e costituisce pertinenza dell'appartamento, come emerge anche dalla planimetria catastale che lo riporta come un allegato dell'appartamento.



(planimetria appartamento piano superiore conforme all'appartamento in oggetto)

Il Locale garages/box auto, risulta sito al piano S1 della stessa palazzina, ha accesso mediante una rampa carrabile e risulta dotato di saracinesca di chiusura.

Presenta una superficie di mq.15 e quindi può contenere solo un'auto.

Il posto auto scoperto, identificato catastalmente con il sub. 51 è sito nella area cortilizia del parco.

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

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

La superficie viene riportata escluse le aree esterne pertinenziali.

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



**LOTTO I Il sub.6 presenta una superficie totale di mq. 146**

(mq. 137 escluse le aree esterne rapportate alla superficie catastale)

-**appartamento** in Caserta (CE), frazione Puccianiello, alla via Salvatore di Nardo (già via Pontone), posto al secondo piano catastale, della scala "A", distinto con il numero "interno 5" di cinque vani e mezzo,

-**locale cantinola** al piano interrato, costituente **pertinenza** del detto appartamento, distinto con il "numero 6" il tutto censito in NCEU di detto Comune al **F. 27, p.lla 5013 sub. 6** via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano 2-S1, int. 5 e 6, ctg A/2, cl.6, vani 5,5 r.c.€695,93;

**LOTTO II Il sub.28 presenta una superficie totale di mq. 15**

-**box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.28, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.7, ctg C/6 cl.6 mq.15, rc. € 48,08;

**LOTTO II Il sub.28 presenta una superficie totale di mq. 15**

-**box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.51, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.8, ctg C/6 cl.4 mq.9, rc. €20,92;

**CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

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

**I beni costituenti i Lotti I, II, III,** risultano correttamente identificati catastalmente. L'E.S. evidenzia soltanto alcune incongruenze nella planimetria catastale rispetto all' attuale stato dei luoghi.

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

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

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

**LOTTI I, II, III,**

-**Appartamento di tipo civile in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.6 A2** cons. 5,5 vani via Salvatore di Nardo P.2-S1

-**Autorimessa o rimessa in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.28 C6** cons. mq. 15 via Salvatore di Nardo P.S1

-**Autorimessa o rimessa in Caserta F.27 p.lla 5013 sub.27 C6** cons. mq. 9 via Salvatore di Nardo P.S1

A la quota intera in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia** del notaio **RUGGIERO GIUSEPPE rep.17989 del 10.07.1996 tras. il 17.07.1996 – Reg. Part.12862 Reg. Gen 15972**

Censiti al Catasto fabbricati di Caserta

**-F.27 p.lla 5013 sub. 6 Natura A2 cl.6** cons. 5,5 vani tot. Mq. 146 escluse aree esterne mq.137  
Rendita Catastale Euro 695,93 Indirizzo via Salvatore di Nardo P. 2 -S1  
Ditta piena proprietà 1/1

**-F.27 p.lla 5013 sub. 28 Natura C6 cl.6** cons. tot. Mq. 15 totale mq.16 R. Cat. €48,03 Indirizzo  
via Salvatore di Nardo P.S1  
Ditta piena proprietà 1/1

**-F.27 p.lla 5013 sub. 51 Natura C6 cl.6** cons. Mq. 9 Totale mq.10 R. Cat. €20,92 Indirizzo via  
Salvatore di Nardo P. T  
Ditta P piena proprietà 1/1

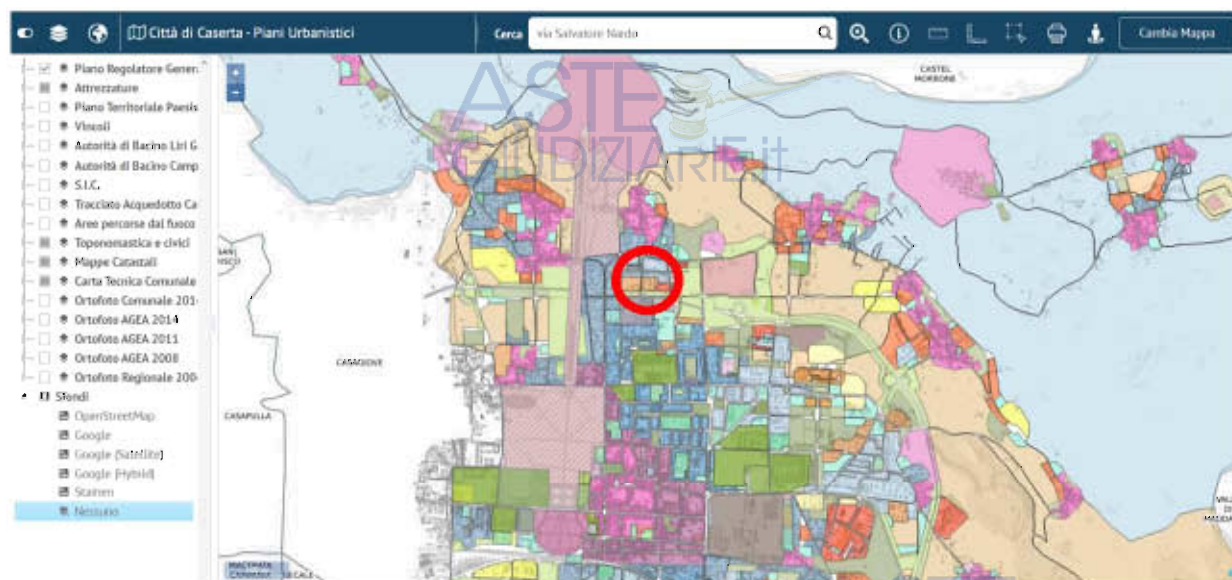
## **CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE**

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

**L'E.S.**, evidenzia che il complesso immobiliare è stato costruito da una  
“COOPERATIVA EDILIZIA” esattamente la “”

con documentazione in atti al catasto dal 1994 e successivamente tale bene, solo  
nel 1996 è stato assegnato alla attuale proprietaria la sig. .

**L'E.S.**, inviava richieste al comune di Caserta, richiedeva copia grafici di L.E. e  
della vigente normativa urbanistica --PRG

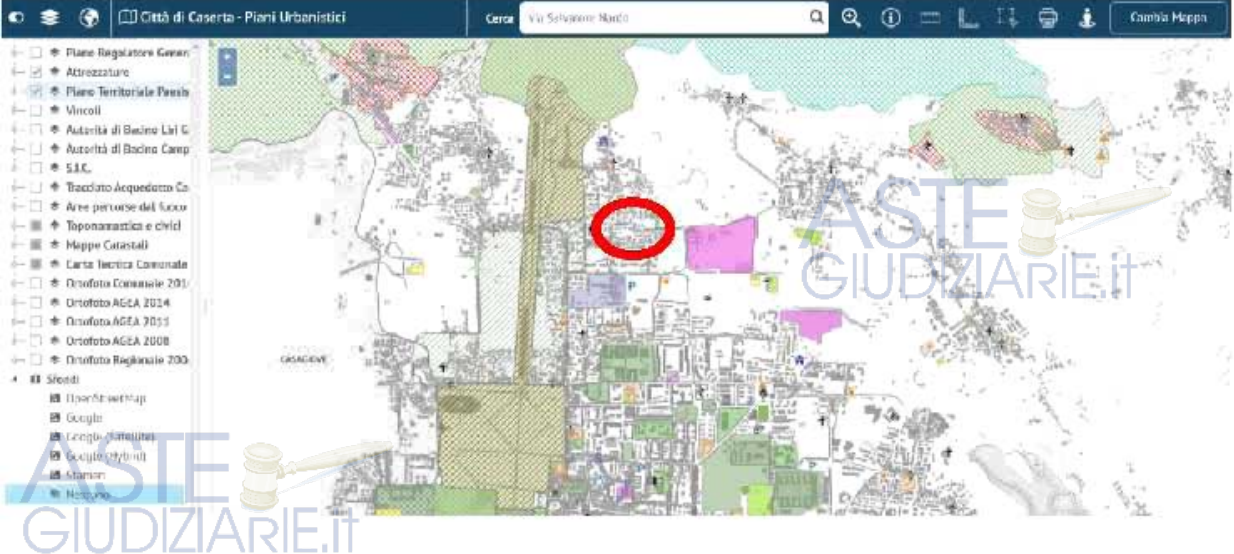


## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**





**PRG ATTREZZATURE (vicino Ospedale Vicino al parcheggio dell'Ospedale-zona bianca)**



## PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO TAVOLA DEI VINCOLI



## TAVOLA SIC TAVOLA CATASTALE AREA 18 **CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO**

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

L'immobile attualmente risulta abitato dalla famiglia della proprietaria e si presenta in discreto stato di manutenzione anche se necessiterebbe di alcuni piccoli interventi di recupero per la manutenzione ordinaria.

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

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

Il bene in oggetto non ricade in zona sottoposta a vincoli pur trovandosi in zona Puccianiello vicino all'ospedale Sant'Anna ed alla relativa area di parcheggio ed ad est dell'area occupata dai lunghi giardini della reggia di Caserta



GIUDIZIARIE.IT



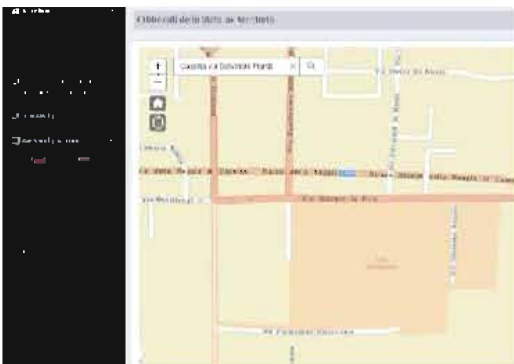
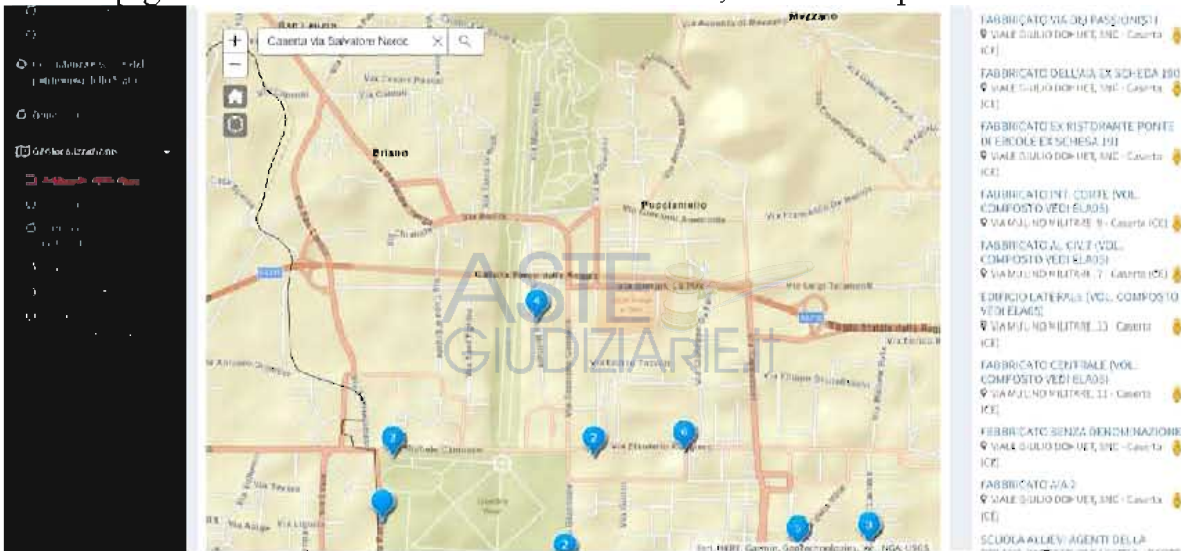


ASTE GIUDIZIARIE.it

**CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE**

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

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



**CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI**

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

Non esistono pesi o oneri esistono soltanto oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



## CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene non presenta condominio arretrate.

## CAPITOLO XII e XIII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

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

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

A Pla quota intera in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio **RUGGIERO GIUSEPPE rep.17989 del 10.07.1996 tras. il 17.07.1996 – Reg. Part.12862 Reg. Gen 15972**

## CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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

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

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

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

## Criteri di valutazione

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

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



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

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

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole ecc. ecc.

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

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

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

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

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

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità



di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

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

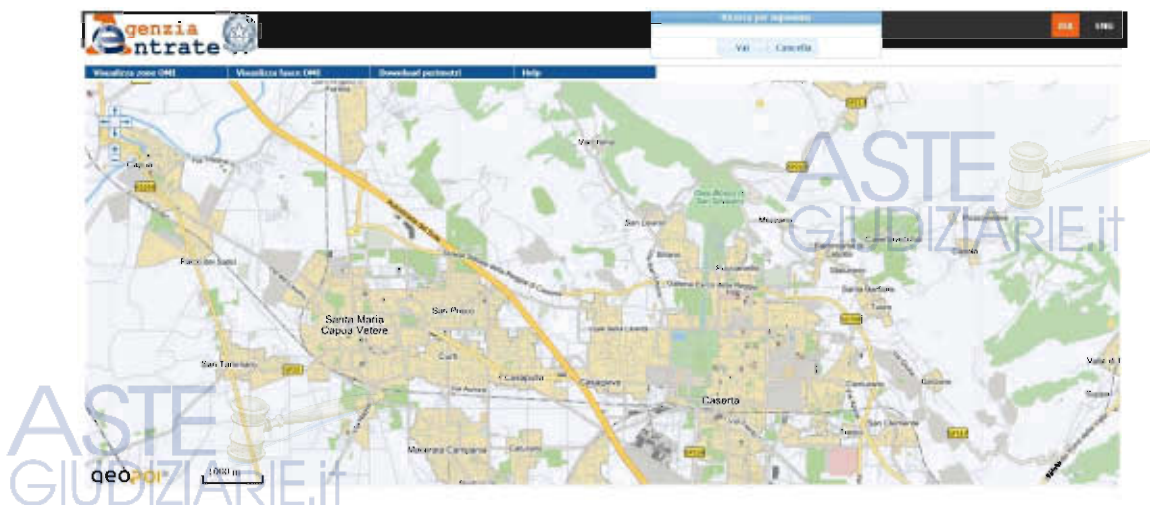
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

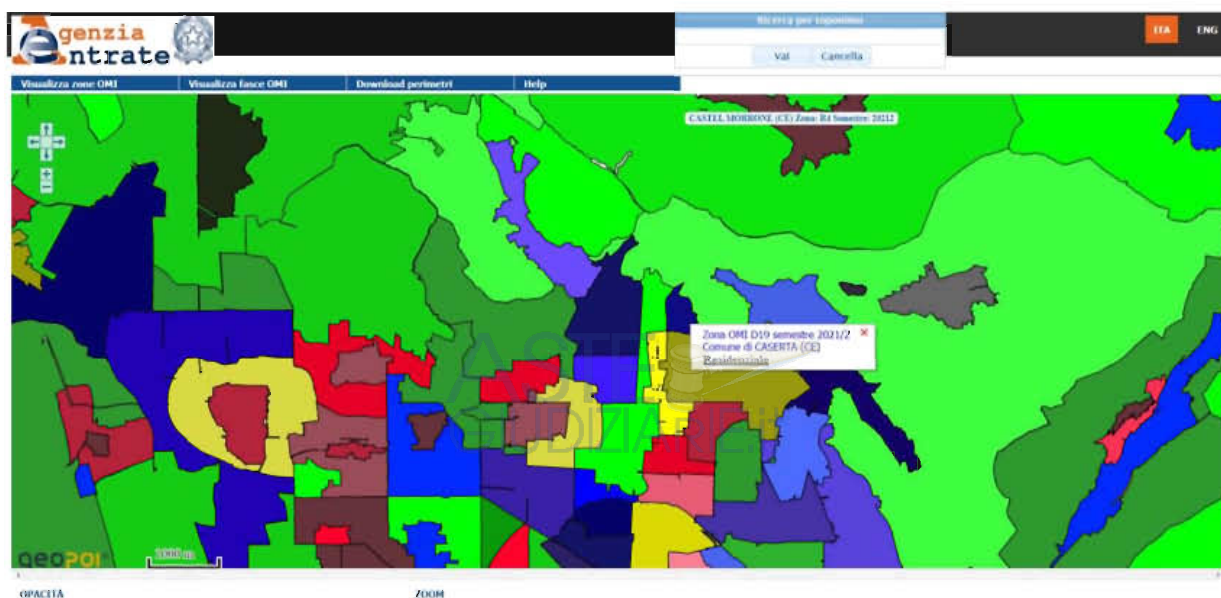
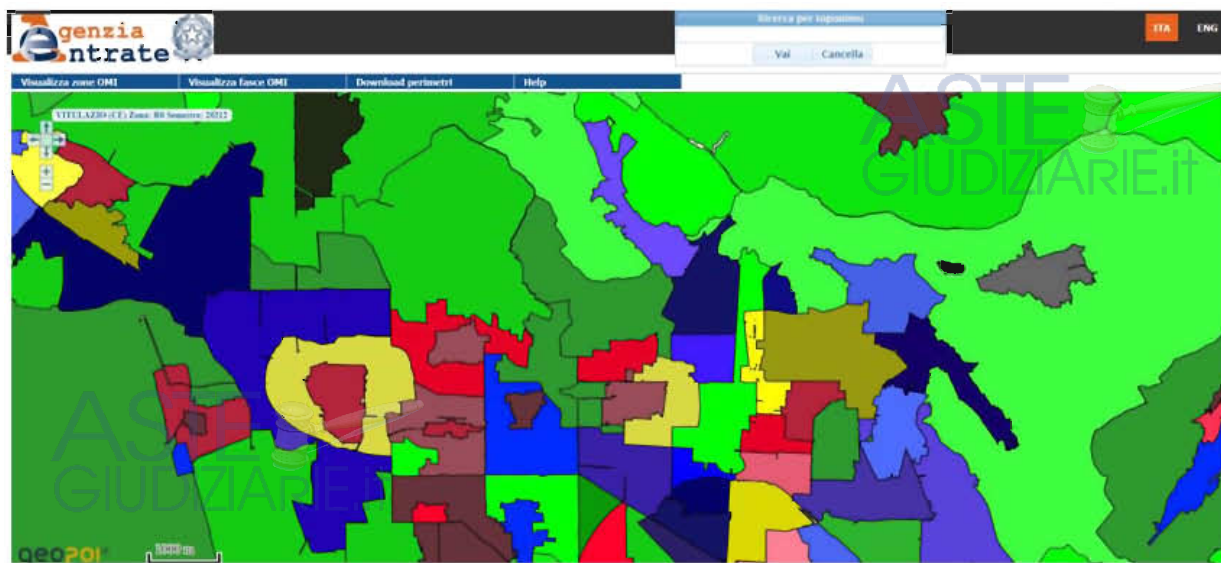
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia del complesso immobiliare
- della caratteristica tipologica degli immobili,
- del tipo di rifiniture di cui sono dotati
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano,

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

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





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PUCCIANELLO

Codice di zona: D19

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1900	L	3,7	5,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1100	L	3	4,5	L

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere G.E. dott. Peluso 180/2021  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Zone Immobiliari**

Zone Centrali	Valore MF	Affitto	Vendita
Centro Storico	+ 4,38	+ 1,550	
Centro Urbano al Nord Del Centro Storico	+ 3,73	+ 1,400	
Centro Urbano al Sud Del Centro Storico	+ 4,56	+ 1,300	
Rione Acquaria Namody	+ 2,52	+ 984	
Rione Riposone Varrivelli Cappello	+ 2,88	+ 1,030	
Via Falcone	+ 4,24	+ 1,084	

**Zone Immobiliari** (Rione) è il nucleo storico immobiliare locale, nel quale il regime urbanistico ed edilizio di riferimento per l'edilizia residenziale è quello di riferimento per l'edilizia residenziale a uso abitativo.



**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Categoria	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	€ 1.585	€ 1.540	€ 1.895
Abitazioni in stabili di fascia media	€ 1.633	€ 1.340	€ 1.662
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	€ 658	€ 821	€ 983
Ville & Villini	€ 1.226	€ 1.621	€ 2.816

Comparazioni con le zone limitrofe (aventi caratteristiche quasi simili/differenti)

Zona	Vendita (€/m²)	Affitto (€/m²)
Centro Urbano Lungo Via Agostino S. Stabile 1 Appia	646	430
Via Riformazione S. Luigi S. Stabile	702	230
Abitato Rurale Con Appuntamento Immobiliare	475	1,30
Località Serrone	588	1,23



## COMPARAZIONI ASTE TRIBUNALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

The screenshot displays the website interface with a map of Ospedalese and several auction listings. The listings include details such as the type of property (e.g., 'ABITAZIONE DIFRONTALE'), the asking price (e.g., '32.000,00 €'), and the location (e.g., 'Via Dell'Industria n. 11').

## ALTRE COMPARAZIONI IN UNA ZONA PIU' AMPIA

This screenshot shows a broader view of the website, including a map of the area around Ospedalese and several auction listings. The listings provide information on property types, prices, and locations, such as 'ABITAZIONE DIFRONTALE' for 123.000,00 € and 'ABITAZIONE DIFRONTALE' for 31.200,00 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

differenze concentrate:

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

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

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE DEL BENE

**LOTTO UNICO - COMPENDIO IMMOBILIARE (composto dai vari sub. Lotti)**

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

LOTTO I - **appartamento** in Caserta (CE), frazione Puccianiello, alla via Salvatore di Nardo (già via Pontone), posto al secondo piano catastale, della scala “A”, distinto con il numero “interno 5” di cinque vani e mezzo,

- **locale cantinola** al piano interrato, costituente **pertinenza** del detto appartamento, distinto con il “numero 6” il tutto censito in NCEU di detto Comune al **F. 27, p.lla 5013 sub. 6** via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano 2-S1, int. 5 e 6, ctg A/2, cl.6, vani 5,5 r.c.€695,93;

LOTTO II - **box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.28, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.7, ctg C/6 cl.6 mq.15, rc. € 48,08;

LOTTO III - **box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.51, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.8, ctg C/6 cl.4 mq.9, rc. €20,92;



LOTTO I“ **appartamento** in Caserta (CE), frazione Puccianiello, alla via Salvatore di Nardo (già via Pontone), posto al secondo piano catastale, della scala “A”, distinto con il numero “interno 5” di cinque vani e mezzo,

- **locale cantinola** al piano interrato, costituente **pertinenza** del detto appartamento, distinto con il “numero 6” il tutto censito in NCEU di detto Comune al **F. 27, p.lla 5013 sub. 6** via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano 2-S1, int. 5 e 6, ctg A/2, cl.6, vani 5,5 r.c.€695,93;

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

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

#### Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE mq. 146 x 1.348=	€	196.808,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	39.361,60
Riduzione per DOCFA	€	1.000,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di (probabili parziali demolizioni)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato/in rovina) 10%	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>155.447,00</b>

**PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato/arrotondato) € 155.000,00**

LOTTO II- **box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di quindici mq., riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.28, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.7, ctg C/6 cl.6 mq.15, rc. € 48,08;

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

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

#### Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE mq. 16 x 1.500 =	€	24.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 15%	€	3.600,00
Riduzione per DOCFA	€	00,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di (probabili parziali demolizioni)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato/in rovina) 10%	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>20.400,00</b>

**PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato/arrotondato) € 20.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO III -**box auto** sito in Caserta (CE) posto al piano interrato di *quindici mq.*, riportato nel NCEU di detto Comune al foglio 27, p.lla 5013 sub.51, via Salvatore di Nardo (già via Pontone), piano S1, int.8, ctg C/6 cl.4 mq.9, rc. €20,92;

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

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

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE mq. 9 x 1.000= 9.000	€	9.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	900,00
Riduzione per DOCFA	€	00,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di (probabili parziali demolizioni)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato/in rovina) 10%	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>8.100,00</b>

**PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato/arrotondato) € 8.000,00**

**LOTTO UNICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**, nel suo insieme si  
**(centoottantatremila) STIMA € 183.000,00**

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

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

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese

**ALLEGATI I PARTE**

**VERIFICHE ex art. 567 c.p.c**

- 1) pignoramento immobiliare notificato
- 2) CERTIFICAZIONE notarile papa\_5831
- 3) MATR
- 4) PLN\_SUB6
- 5) PLN\_SUB10
- 6) PLN\_SUB11
- 7) VIS COMPL SUB6
- 7) VIS STORICA SUB6
- 8) VIS CGMP SUB28
- 9) VIS STORICA SUB28
- 10) VIS COMPL SUB51
- 11) VIS STORICA SUB51

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





## ALLEGATI II PARTE DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 12) Ispezione Ipotecaria per NOMINAT...
- 13) Ispezione Immobiliare per immobile s...
- 14) Treccazione atto di assegnazione casa
- 15) Ispezione Ipotecaria sub. 28
- 16) Ispezione Ipotecaria sub. 51
- 17) INQUADRIAMENTO URBANISTICO
- 18) INQUADRIAMENTO URBANISTICO
- 19) Istituzione municipal primario...
- 20) VERBALE DI SIFIRALLUCIO Comune .



## ALLEGATI III PARTE

- 21) Dom lic. com CASERTA
- 22) Dom lic. com CASERTA con più indin..
- 23) regolamento Comune di Caserta PRG
- 24) ricevuta\_criminillo
- 25) regolamento di Cio. Edilizio

