

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 219/2023 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA [LOTTO UNICO]

LOTTO UNICO: Fabbrica a soluzione indipendente composta da un Appartamento (sub 2/PT)
con annessi Locale Deposito (sub 3/PS1) e area esclusiva di pertinenza esterna.

NCEU, C.F., Fg. 8, p.la 948, sub 2 - sub 3.



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e MAPPA CATASTALE

RELAZIONE
RILIEVO FOTOGRAFICO - METRICO
ALLEGATI
SPECIFICA ONORARIO E SPESE
ATTESTAZIONI DI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

G.E.: Dott.ssa LINDA CATAGNA
Prossima Udienza: 13 Giugno 2024
Data Elaborato: 24 Aprile 2024
Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE



RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.219/2023, promossa da [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avvocato Antonella Arpaia (C.F. RPANNL55D68L245V) del Foro di Napoli, elettivamente domiciliata presso lo "Studio Legale Arpaia Guglielmi" in Napoli al viale Antonio Gramsci n.20, **contro** [REDACTED], io sottoscritta Arch. Erminia Pepe, esperta stimatrice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, tramite PEC in data 15/01/2024, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Linda Catagna, con provvedimento del 13/01/2024, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 20.01.2024. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile il dott. Arcangelo Sessa, con il quale ho effettuato l'accesso.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche effettuate online - sia presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (Servizio di Pubblicità Immobiliare/Agenzia del Territorio), sia presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di S. Maria Capua Vetere (CE), al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.), non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 26.09.2023, Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (PA), depositata telematicamente il 28.09.2023.

Tale certificazione, infatti, in riferimento alle trascrizioni risale agli ultimi atti aventi carattere traslativo-derivativo e natura di atto *inter vivos*, nello specifico l'**Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a]**, notaio dott. Vincenzo Golia in Santa Maria Capua Vetere (CE), Repertorio n.25125/1906, registrato in S. Maria Capua Vetere il 09.10.1972 al n.1771, trascritto il 05.10.1972 ai nn.31455/28562, precedente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 18.09.2023 ai nn. RG 35044/RP 27767, pertanto vi è continuità nelle trascrizioni. Da ultimo, la scrivente esperta ha depositato telematicamente il "Modulo" suddetto in data 08.02.2024.

– In data 06.02.2024 alle ore 15,15 si è dato luogo al primo accesso [All.1a], unitamente al Custode Giudiziario nominato, dott. Arcangelo Sessa, presso i cespiti pignorati ubicati nel Comune di S. Maria Capua Vetere (CE), località "S. Andrea dei

Lagni”, al vicolo III di via Bolzano n.8 (già n.3), corrispondenti ad un **Lotto Unico**, costituito da una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dalla suddetta via comunale per mezzo di un varco pedonale (civ. n.8), sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d’accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1). Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso [All.1a], che oltre la scrivente Esperta e il Custode giudiziario, in tale data presso il luogo d’accesso è risultato presente anche il debitore esecutato, Sig. [REDACTED], pieno proprietario per quota di diritto pari ad 1/1 (in regime di separazione dei beni), il quale ha consentito l’accesso alle unità immobiliari pignorate, nonché la possibilità di dare luogo alle operazioni di rito, ossia ai rilievi metrici e fotografici su tali unità immobiliari, come sopra individuate. L’insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 18,00. In aggiunta, la scrivente Esperta Stimatrice, in date successive, ha condotto ulteriori accessi presso l’Ufficio Anagrafe/Stato Civile e l’Ufficio Tecnico del Comune di S. Maria Capua Vetere (CE), nonché presso il viciniore Archivio Notarile, al fine di reperire tutta la documentazione necessaria per proseguire le operazioni peritali e, da ultimo, redigere la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

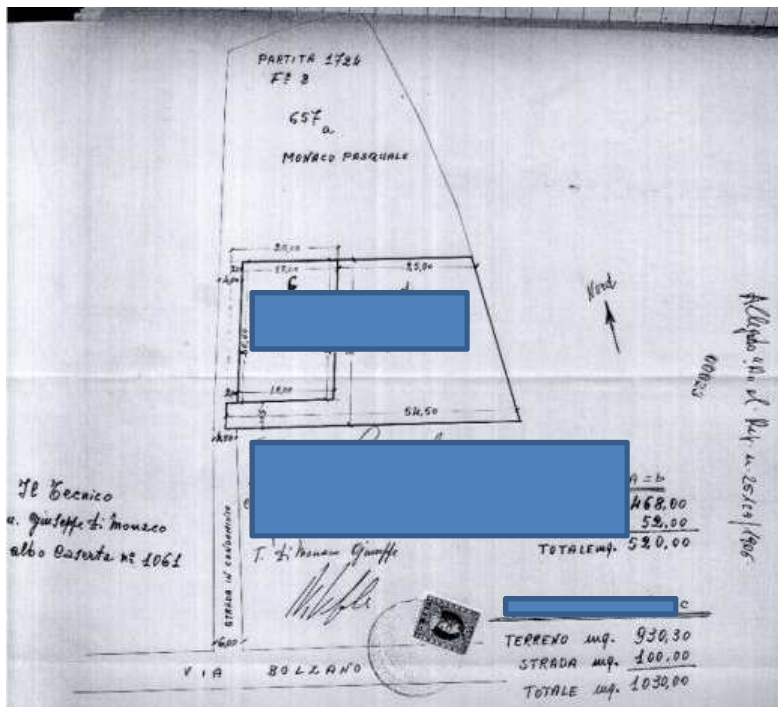
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), in ditta [REDACTED] (nato il [REDACTED] - NA, C.F. [REDACTED]), dei seguenti immobili pignorati, porzioni di un fabbricato a soluzione indipendente con sviluppo altimetrico ad un unico livello fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in S. Maria Capua Vetere (CE), località “S. Andrea dei Lagni”, al vicolo III di via Bolzano n.8 (già n.3), catastalmente identificati al [All.2b/2c]:

- **NCEU, Comune di S. Maria Capua Vetere-CE (Appartamento) Fg. 8, P.lla 948, sub 2, int.1, P.T. cat. A/2**, classe 2, vani 8,5, Sup. Catastale mq 211,00 (escluse aree scoperte mq 203,00), rendita € 812,13;
- **NCEU, Comune di S. Maria Capua Vetere-CE (Locale Deposito) Fg. 8, P.lla 948, sub 3, P.S1, cat. C/2**, Classe 2, Consist. 58 mq, Sup. Catastale 89 mq, rendita € 158,76.

N.B.: Relativamente ai succitati cespiti pignorati, si precisa che al sig. [REDACTED] la condizione della piena proprietà si è definita a seguito di consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Nello specifico, l'usufrutto era riservato alla sig.ra [REDACTED] e ivi deceduta il [REDACTED]. Ciononostante, al riguardo, si evidenzia che le visure catastali non risultano aggiornate, in quanto ancora cointestate a [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] (nuda proprietà). Tuttavia, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi sono **conformi** a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché nell'ultimo **Atto di Vitalizio del 29.09.2016 [All.3b]**; mentre, in quello relativo alla provenienza, ossia l'**Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a]**, si fa riferimento all'acquisto dell'originario lotto di terreno, al tempo identificato al catasto terreni al Fg.8. p.lla 657/c, sul quale successivamente è stata realizzata l'attuale porzione di fabbrica a soluzione indipendente.

In particolare, nell'**Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a]**, notaio dott. Vincenzo Golia in S. Maria Capua Vetere, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere in data 05.10.1972 ai nn.31455/28562, risulta: «(...) **Art.1)** Il sig. [REDACTED], vende in piena proprietà, il seguente bene, sito in S. Maria C.V.



nella località "S. Andrea dei Lagni" e precisamente: (...) **A)** Al sig. [REDACTED]

che accetta metri quadrati milletrenta (mq. 1030) facenti parte del suddetto terreno, confinante a nord con [REDACTED]

[REDACTED] a sud con [REDACTED] ed a ovest con [REDACTED]

(...). **B)** Alla sig. [REDACTED], che accetta, metri quadrati cinquecentoventi (mq. 520) facenti parte del suddetto terreno, confinante a sud con stradone comune, a nord con [REDACTED], ad est con [REDACTED]. In catasto

si distinguerà alla partita 1724 F.8 plla 657/c are 5,20 r.d.L. 109,20 r.a.L. 16,12. Gli estremi catastali sopra trascritti risultano da tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Caserta n.28 del 1972. Le parti per una migliore identificazione delle zone di terreno in oggetto, si riportano alla piantina;(…) si allega a questo atto sotto la lettera "A". (...).

Art.11) Lungo il lato ovest del terreno acquistato dalla sig. ██████████, quale prolungamento della strada già esistente, sarà creata una strada su cui avranno diritto di passaggio con ogni mezzo la signora ██████████ (o loro aventi causa). Inoltre lungo il lato sud del lotto di ██████████ viene creata una strada larga metri cinque per consentire al signor ██████████ l'accesso al terreno acquistato con il presente atto. Su questa ultima striscia di terreno avrà diritto di passaggio con ogni mezzo solo il signor ██████████ e non il venditore. (...)».

A seguire, **non** sono state riscontrate **difformità sostanziali** tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dell'immobile. Tuttavia, è necessario precisare che, sebbene non si evidenzino trasformazioni significative inerenti alla originaria sagoma perimetrale esterna e alla disposizione interna dei vani, sono comunque state riscontrate delle modifiche da segnalare, individuabili all'interno nella demolizione, spostamento e/o ricostruzione di alcuni tramezzi e porte che, di fatto, hanno comportato una variata configurazione; invece, all'esterno risulta, sul fronte principale, l'ampliamento di parte del balcone in un'area a terrazzo con annessa scaletta di collegamento con l'area esterna di pertinenza esclusiva; mentre, sul fronte posteriore un ulteriore ampliamento di parte del balcone (allo stato grezzo), corrispondente alla realizzazione di un vano verandato "abusivo"; nonché, da ultimo, sul prospetto laterale a sud, la presenza di un'ampia tettoia in corrispondenza del varco d'accesso carrabile al civ. n.6.

Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

A tal punto, data la tipologia e la consistenza dell'immobile, la sottoscritta ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, costituito da una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, ubicata in S. Maria Capua Vetere (CE), località "S. Andrea dei Lagni", con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la perpendicolare traversa interna (civ. n.6), che introduce

anche alla rampa d'accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1). Nell'insieme, il lotto confina: a ovest con strada comunale (vicolo III di via Bolzano); a sud con una strada privata (il cui utilizzo è riservato ai soli proprietari dei due fondi confinanti) che, anche catastalmente, risulta tutt'uno con il lotto di terreno retrostante individuato dalla p.lla 5009; a est sempre con la p.lla 5009 e con l'adiacente p.lla 5010; a nord con la p.lla 5197; il tutto salvo se altri [All.ti 2a/2d; Tav.1].

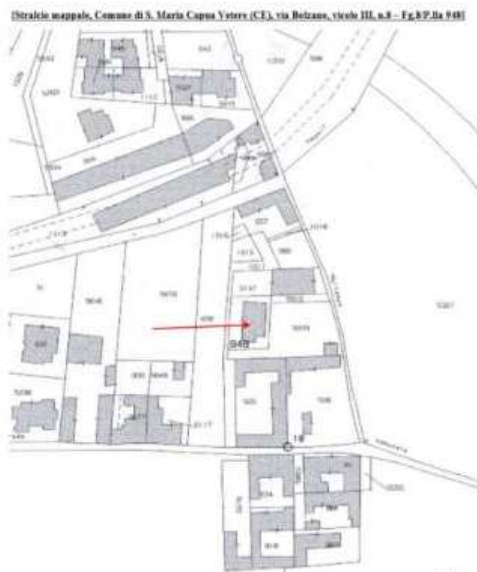


Ai fini della esatta individuazione dell'immobile è stata effettuata la sovrapposizione della mappa catastale su uno stralcio di Google Maps [All.2d].

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

Gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono un unico lotto di vendita così formato:

• ***Ubicazione, Accessi, Tipologia***



I cespiti corrispondono ad una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, ubicata in S. Maria Capua Vetere (CE), località "S. Andrea dei Lagni", con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la perpendicolare

traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d'accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1).

Nello specifico, per quanto visionato in sede di accesso, **l'appartamento (sub 2/PT)**, posto a livello rialzato in corrispondenza del balcone, presenta un portoncino d'ingresso interno in alluminio anodizzato oro, allineato con il portoncino esterno (civ. n.8), che introduce ad un vestibolo dove, per mezzo di due porte blindate simmetriche, si ha accesso a due differenti porzioni dell'intero appartamento che, allo stato attuale, rispetto all'originaria unitaria distribuzione funzionale, si configurano come due eventuali alloggi, sebbene tutti gli spazi continuino ad essere fruiti esclusivamente dal proprietario insieme al suo nucleo familiare. Pertanto, dal vestibolo d'ingresso, sul lato sinistro, ci si introduce ad una sala da pranzo/salone, direttamente collegata ad una piccola cucina (ricavata alle spalle del vestibolo d'ingresso) e a un corridoio centrale su cui affacciano due camere e un bagno interposto tra le stesse, concluso sul fondo da un piccolo ripostiglio. Mentre, ritornando al vestibolo d'ingresso, sul lato destro, è un'altra sala da pranzo/salone, sempre collegata ad una cucina (più ampia) e, da entrambi questi ambienti, tramite due varchi si accede all'altra porzione dell'originario unico corridoio, diviso dalla precedente per mezzo di un tramezzo, su cui affacciano una camera, un ambiente ripostiglio - ampliato verso l'esterno dal volume verandato "abusivo" - e, sul fondo, concluso da un bagno.

Tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente su ogni fronte da finestre e balconi/terrazzi che prospettano sull'area esterna di pertinenza esclusiva.

Inoltre, all'appartamento è annesso un **locale cantinato ad uso deposito (sub 3/PS1)**, adibito anche a locale garage, di forma regolare rettangolare, illuminato da alti finestroni, accessibile dall'area esterna di pertinenza esclusiva per mezzo del varco carrabile (civ. n.6), lungo il prospetto laterale a sud, realizzato con un cancello a due battenti in ferro, protetto un'ampia tettoia [**All.ti 2b/2c; Tav.1; Rilievo fotografico**].

- ***Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti***

L'intero contesto in cui è allocato il fabbricato composto dai cespiti pignorati, urbanisticamente classificato [**All.4b**], dall'approvato **P.R.G.** (Decreto dell'Assessore regionale all'Urbanistica della Regione Campania n.8926 del 22.10.1983) nelle **NTA (norme tecniche di attuazione), come zona "B3-7/zona residenziale con aliquota non abitativa – intervento diretto; nonché nel P.U.C. approvato (Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023), risulta essere incluso in ATO B1/Ambito Urbano Consolidato (zona B/d.m. 1444/68)**, come individuato all'art.35 delle NTA allegate.

Nell'insieme, tale zona corrisponde ad un'area decentrata del nucleo storico/urbano di Santa Maria Capua Vetere (CE), edificata nella seconda metà del Novecento ed oggi consolidata e satura dal punto di vista abitativo. Inoltre, si presenta infrastrutturata, con una relativa presenza di attività terziarie, locali commerciali, nonché strutture di servizio per la collettività. L'intera zona, sviluppantesi lungo vie comunali ed annesse traverse interne, si presenta ben collegata con le altre diramazioni stradali, che conducono verso i principali centri urbani di Caserta ed Aversa, oltre che verso altri contesti urbani di minore rilevanza.

- ***Pertinenze ed accessori***

Come già precisato, il lotto pignorato, ubicato in S. Maria Capua Vetere (CE), è a soluzione indipendente. Motivo per cui l'unica pertinenza, peraltro esclusiva, è rappresentata dall'area esterna che circonda perimetralmente il corpo di fabbrica.

Per completezza, però, va precisato che lungo il fronte sud (dove è l'accesso al lotto



per mezzo di un ampio varco carrabile al civ. n.6), la strada privata (porzione della p.lla 5009, confinante a est con il lotto in oggetto) è gravata da una servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato, come chiaramente evincibile anche dall'**Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a]** da cui risulta: «(...) **Art.11**) (...) Inoltre lungo il lato sud del lotto di [REDACTED] viene creata una strada larga metri cinque per consentire al signor [REDACTED]



l'accesso al terreno acquistato con il presente atto. Su questa ultima striscia di terreno avrà diritto di passaggio con ogni mezzo solo il signor [REDACTED] e non il venditore. (...)».

- ***Esposizione***

Come già espresso, tutti i vani del corpo di fabbrica ad uso residenziale sono direttamente aerati ed illuminati tramite aperture (finestre e porte/finestre), disposte perimetralmente lungo i quattro lati e, in particolare, lungo i fronti est e ovest, quest'ultimo corrisponde al prospetto principale con affaccio sulla via comunale.

Pertanto, illuminazione e aerazione possono considerarsi più che sufficienti [**Tav.1; Rilievo fotografico**].

- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.8 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si precisa che il lotto unico confina: a ovest con strada comunale (vicolo III di via Bolzano); a sud con una strada privata (dove risulta anche il varco carrabile segnato dal civ. n.6 e il cui utilizzo è riservato ai soli proprietari dei due fondi confinanti) che, anche catastalmente, risulta tutt'uno con il lotto di terreno retrostante individuato dalla p.lla 5009; a est sempre con la p.lla 5009 e con l'adiacente p.lla 5010; a nord con la p.lla 5197; il tutto salvo se altri [**All.2a/2d; Tav.1**]. Da ultimo, si precisa, che alcun dato relativo ai confini risulta nell'Atto di Pignoramento e nella Relazione Notarile.

- **Distribuzione funzionale, Altezza interna utile, Superficie netta.**

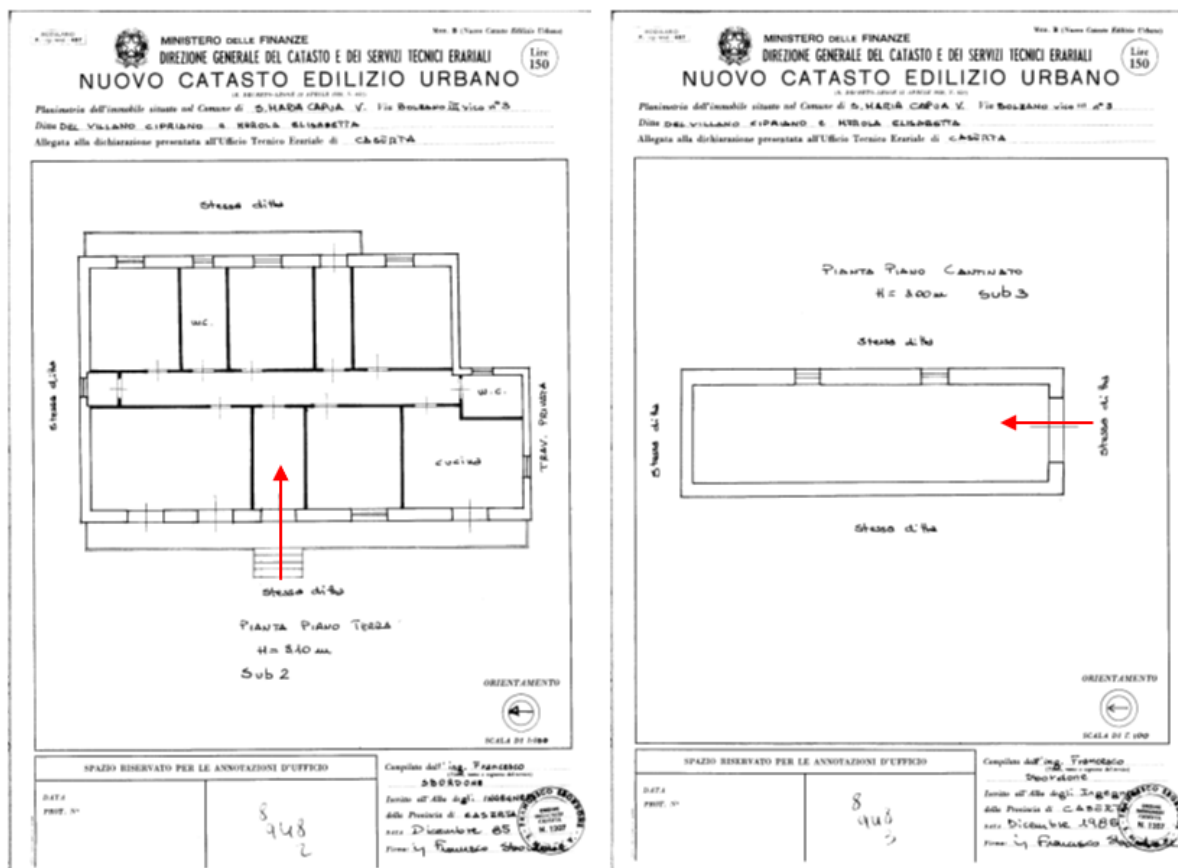
Il Lotto unico corrisponde ad una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, ubicata in S. Maria Capua Vetere (CE), con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la perpendicolare traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d'accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1).

Nello specifico, per quanto visionato in sede di accesso, **l'appartamento (sub 2/PT)**, posto a livello rialzato in corrispondenza del balcone, presenta un portoncino d'ingresso interno in alluminio anodizzato oro, allineato con il portoncino esterno (civ. n.8), che introduce ad un vestibolo dove, per mezzo di due porte blindate simmetriche, si ha accesso a due differenti porzioni dell'intero appartamento che, allo stato attuale, rispetto all'originaria e unitaria distribuzione funzionale, si configurano di fatto come due eventuali alloggi, sebbene tutti gli spazi continuino ad essere fruiti esclusivamente dal proprietario insieme al suo nucleo familiare. Pertanto, dal vestibolo d'ingresso, sul lato sinistro, ci si introduce ad una sala da pranzo/salone, direttamente collegata ad una piccola cucina (ricavata alle spalle del vestibolo d'ingresso) e a un corridoio centrale su cui affacciano due camere e un bagno interposto tra le stesse, concluso sul fondo da un piccolo ripostiglio. Mentre, ritornando al vestibolo d'ingresso, sul lato destro, è

un'altra sala da pranzo/salone, sempre collegata ad una cucina (più ampia) e, da entrambi questi ambienti, tramite due varchi si accede all'altra porzione dell'originario unico corridoio, diviso dalla precedente per mezzo di un tramezzo, su cui affacciano una camera, un ambiente ripostiglio - ampliato verso l'esterno dal volume verandato (mq 7,40) "abusivo" - e, sul fondo, concluso da un bagno. Tutti gli ambienti (H=m.2,95) risultano aerati ed illuminati direttamente su ogni fronte da finestre e balconi/terrazzi (mq 39,90) che prospettano sull'area esterna di pertinenza esclusiva (circa mq 320,00). Nella sostanza, il corpo di fabbrica al P.T. (rialzato) ha una Superficie interna utile pari circa a mq 174,00.

Inoltre, all'appartamento è annesso un **locale cantinato ad uso deposito (sub 3/PS1)**, adibito anche a locale garage (H=m.2,80), di forma regolare rettangolare, aerato ed illuminato da alti finestrini, chiuso da un cancello in maglia di ferro a due ante, accessibile dall'area esterna di pertinenza esclusiva, attraverso una rampa ripida, per mezzo del varco carrabile (civ. n.6) posto lungo il prospetto laterale a sud, realizzato con un cancello a due battenti in ferro e protetto da un'ampia tettoia. Tale unità ha una Superficie interna utile pari a mq 70,00 [All.ti 2b/2c; Tav.1; Rilievo fotografico].

PLANIMETRIE CATASTALI: corrispondenti sostanzialmente allo stato dei luoghi.



• **Calcolo Superfici Commerciali**

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, posti auto, locali deposito/garage e simili, è computata nella misura del 40%-50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata genericamente nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10 per cento. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 306,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
P.T.	Alloggio	174,00 mq	200,00 mq	100 %	200,00 mq
	Vano verandato (abusivo)	5,90 mq	7,40 mq	30 %	2,20 mq
	Balconi	39,90 mq	39,90 mq	30 %	12,00 mq
	Area esterna (pertinenza esclusiva)	320,00 mq	320,00 mq	10 %	32,00 mq
P.S1	Locale garage	70,00 mq	96,50 mq	50 %	48,25 mq
Superficie complessiva		609,80 mq	663,80 mq	/	306,45 mq

Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [Tav.1] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

• **Condizioni di manutenzione. Tipologie di finitura esterne ed interne.**

Esternamente, il corpo di fabbrica in muratura perimetrale di tufo si presenta intonacato e tinteggiato sui fronti ovest (principale) e sud (laterale destro), laddove risultano anche i rispettivi varchi pedonale (civ. n.8) e carrabile (civ. n.6); mentre i fronti reciprocamente opposti, est ed ovest si presentano con muratura a vista.

Analoga condizione si riscontra anche per la recinzione perimetrale e per la pavimentazione dell'area esterna di pertinenza esclusiva del lotto. Infatti, sui fronti ovest e sud, la recinzione è realizzata con muro intonacato/tinteggiato e ringhiera sovrapposta, l'area esterna è pavimentata "alla palladiana", ossia con elementi irregolari di marmo disposti in maniera casuale, i balconi presentano ringhiere in ferro verniciate e composte da elementi modulari a disegno floreale, le aperture sono protette da grate, la scala d'accesso è rivestita con marmo in graniglia rossa, mentre i pavimenti dei balconi sono in ceramica idonea per gli esterni. Al contrario, i lati nord e est presentano muro a vista e pavimentazione allo stato grezzo. In particolare, come già precisato, sul lato sud è anche la pensilina, a protezione del varco carrabile (civ. n.6), realizzata con una struttura in ferro e soprastante copertura in lamiera grecata. Per quanto sopra descritto, non si palesano problematiche specifiche, per cui nell'insieme si evidenzia una condizione manutentiva più che sufficiente/discreta.



Nello specifico, invece, l'alloggio (sub 2/PT) presenta una condizione alquanto ordinaria, sia riguardo alla manutenzione che alle tipologie di finitura.

Come già detto, si accede all'interno mediante un portoncino in alluminio anodizzato oro in corrispondenza del balcone che, a sua volta, si apre su un ballatoio dove simmetricamente sono le due porte d'accesso blindate, rifinite in legno, che introducono alle due rispettive ali dell'alloggio. Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice di modesta qualità, oscurati da tapparelle e protetti da grate.

Analoga condizione si riscontra per le porte interne, sempre con ante in legno semplice e/o con specchiature in vetro, con tipologia principale a battente e qualcuna ad anta scorrevole oppure a bandiera. I pavimenti, invece, pur essendo tutti in ceramica monocottura sono disomogenei per formato, colore e decori, poiché in parte corrispondono alla pavimentazione originaria risalente agli anni '70 e, per la restante parte, sono il risultato di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria realizzati nel corso degli anni successivi. Le pareti sono tinteggiate e palesano una condizione manutentiva ordinaria. Solo per completezza, si rappresenta che in una sola camera da letto (3) si è riscontrata la presenza di evidenti macchie di muffa, probabilmente determinate da problemi di condensa.

A seguire, il Locale Deposito (sub 3/PS1) adibito anche a locale garage, di forma regolare rettangolare, illuminato da alti finestroni, consta di un unico ambiente allo stato grezzo con muratura a vista, chiuso da un cancello in maglia di ferro a due ante al termine della rampa ripida che lo collega al varco carrabile (civ. n.6), posto lungo il prospetto laterale a sud, realizzato a sua volta con un cancello a due battenti in ferro e protetto da un'ampia tettoia abusiva [**All.ti 2b/2c; Tav.1; Rilievo fotografico**].

- ***Caratteristiche strutturali.***

La porzione di fabbrica a soluzione indipendente evidenzia una struttura portante principale in muratura, resa con elementi in muratura di tufo (spessore cm. 30,00/50,00), mentre i tramezzi interni sono realizzati con forati in laterizio (spessore cm. 8,00). Invece, i solai di interpiano e di copertura sono realizzati con travetti di cemento armato precompresso completati da tavelloni in laterizio. La copertura piana, all'estradosso, risulta impermeabilizzata con guaina di asfalto.

- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento) si ipotizza che, sostanzialmente, risalgano tutti alla data di edificazione del fabbricato, ossia al 1975, come da dichiarazione dell'originario proprietario,

rinvenuta nella scarna e non esaustiva documentazione acquisita presso l'UTC di S. Maria Capua Vetere [All.4c]. Infatti, non risultano atti che certifichino la conformità dei suddetti impianti alla regola d'arte (ai sensi dell'art.9/legge n.46/90 e s.m.i.), né la relazione sul contenimento del consumo energetico, ai sensi della Legge n.10/1991. Inoltre, non risulta che l'attuale proprietario, nonché debitore esecutato, abbia presentato all'UTC pratiche corrispondenti a sopravvenuti adeguamenti e/o rifacimenti, anche se non si escludono eventuali interventi di manutenzione ordinaria in economia, con consequenziali adeguamenti basilari degli impianti.

A seguire:

- l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene tramite vasca biologica di decantazione con conferimento alla fogna comunale;
- l'alloggio è dotato di utenza alla rete elettrica che, come detto, si ipotizza non completamente adeguato alle normative vigenti;
- per il riscaldamento dell'unità immobiliare si è riscontrata la presenza di un camino a legna nel vano cucina/soggiorno (con affaccio sulla terrazza, angolo destro fronte ovest), la presenza di una stufa a pellet nel soggiorno (angolo sinistro fronte ovest) nonché quella di elementi radianti modulari in ghisa nei vari ambienti e, anche la presenza di alcuni condizionatori. Inoltre, risulta la presenza di una caldaia termoautonoma per il funzionamento dei suddetti elementi radianti e per la produzione di acqua calda, a sua volta alimentata da un serbatoio a "gpl" ubicato all'esterno;
- l'alimentazione dei fuochi nelle cucine avviene ancora con bombola a gas; non risulta l'allaccio all'utenza pubblica con gas metano.

Per tale cespite, non essendo stata perfezionata la concessione edilizia in sanatoria, non risulta il Certificato di Agibilità/Abitabilità; quindi, per ottenerlo è necessario avere tutte le certificazioni degli impianti a norma e, in riferimento alla unità immobiliare di stima, per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle certificazioni a norma relativo agli impianti in essere, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00.

Risulta, invece, il rilascio in data 27.09.2016 dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la classe energetica "F", a firma del geom. Antonio Guardiano, iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta, come riscontrato all'art.8 dell'Atto di Vitalizio del 29.09.2016 [All.3b], dove risulta allegato sotto la lettera "A".

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

Quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), in ditta [REDACTED] (nato [REDACTED] NA, C.F. [REDACTED], dei seguenti immobili pignorati, porzioni di un fabbricato a soluzione indipendente con sviluppo altimetrico ad un unico livello fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in S. Maria Capua Vetere (CE), località “S. Andrea dei Lagni”, al vicolo III di via Bolzano n.8 (già n.3), catastalmente identificati al [All.2b/2c]:

- **NCEU, Comune di S. Maria Capua Vetere-CE (Appartamento) Fg. 8, P.lla 948, sub 2, int.1, P.T. cat. A/2**, classe 2, vani 8,5, Sup. Catastale mq 211,00 (escluse aree scoperte mq 203,00), rendita € 812,13;
- **NCEU, Comune di S. Maria Capua Vetere-CE (Locale Deposito) Fg. 8, P.lla 948, sub 3, P.S1, cat. C/2**, Classe 2, Consist. 58 mq, Sup. Catastale 89 mq, rendita € 158,76.

N.B.: Relativamente ai succitati cespiti pignorati, si precisa che al sig. [REDACTED] [REDACTED] la condizione della piena proprietà si è definita a seguito di consolidamento dell’usufrutto alla nuda proprietà. Nello specifico, l’usufrutto era riservato alla sig.ra [REDACTED] e ivi deceduta il [REDACTED]. Ciononostante, al riguardo, si evidenzia che le visure catastali non risultano aggiornate, in quanto ancora cointestate a [REDACTED] (usufrutto) e [REDACTED] (nuda proprietà). Tuttavia, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché nell’ultimo **Atto di Vitalizio del 29.09.2016 [All.3b]**; mentre, in quello relativo alla provenienza, ossia l’**Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a]**, si fa riferimento all’acquisto dell’originario lotto di terreno, al tempo identificato al catasto terreni al Fg.8. p.lla 657/c, sul quale successivamente è stata realizzata l’attuale porzione di fabbrica a soluzione indipendente. Per ulteriori dettagli si rimanda all’atto e a quanto già precisato in risposta al Quesito n.1 alla pag. 3 del presente elaborato.

• ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Dall’esame delle variazioni catastali significative (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), relative all’originario terreno e, poi, ad entrambe le unità immobiliari pignorate, emerge [All.ti 2a/2b/2c/2d]:

- **26/03/1985 al 17/12/1985 (CT/CU): Impianto Meccanografico**, relativo alla presentazione del Tipo mappale n.143191.1/1985 del 17/12/1985 (in atti dal 07/02/1996) col quale l'originaria p.lla 657/c di are 05.20 (seminativo 1), subisce cambio di identificativo catastale, diventando p.lla 948 e, a seguire, passa ad "ente urbano" sempre con la stessa consistenza;

- **01/01/1992: Variazione del quadro tariffario**, evidenzia un consistente aumento della rendita, ancora in lire;

- **09/11/2015: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie**;

- **08/11/2016: Voltura d'Ufficio del 29/09/2016**, pratica n.CE0204496 (n.14768.1/2016) in atti dal 08/11/2016, relativa alla compravendita tra [REDACTED] (nuda proprietà).

N.B.: Pertanto, sulla base delle variazioni suddette si evidenzia che **risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Foglio n.8 del Comune di Santa Maria Capua Vetere il lotto, contenente l'intero fabbricato, è correttamente indicato con la p.lla 948 [**All.2a**].

- A seguire, per completezza di dati, replicando quanto già segnalato nel **Modulo di Controllo iniziale**, si richiamano gli "**altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento**", sulla base delle visure storiche effettuate sia al C.F. che al C.T. inerenti ai cespiti oggetto di stima, da cui:

- **dal 29/09/2016 (dati derivanti dall'impianto meccanografico) ancora ad oggi**, le unità immobiliari pignorate [Comune di Santa Maria Capua Vetere-CE, C.F., Fg.8, p.lla 948, sub 2, cat. A/2 e sub 3, cat. C/2] risultano intestate a:

- [REDACTED] per quota di diritto pari a 1/1 della nuda proprietà (in regime di separazione dei beni);
- [REDACTED], per quota di diritto pari a 1/1 di usufrutto.

N.B.: A seguito del **decesso della suddetta sig.ra [REDACTED]**, è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

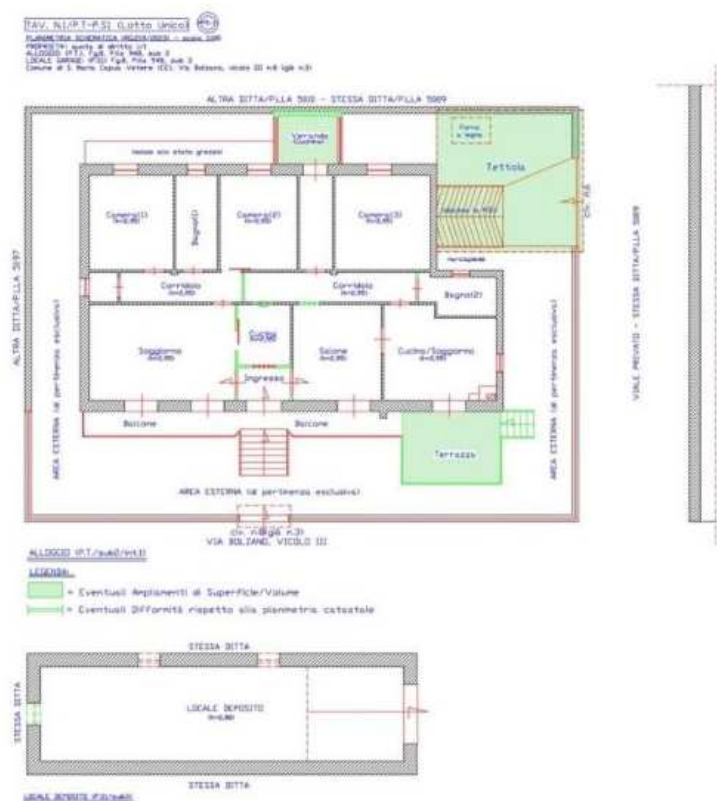
- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

A seguire **non** sono state riscontrate **difformità sostanziali** tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile. Tuttavia, risulta necessario precisare che, sebbene non si palesano trasformazioni significative inerenti alla originaria sagoma perimetrale esterna e alla disposizione interna dei vani, sono

comunque state riscontrate delle modifiche, individuabili all'interno nella demolizione, spostamento e/o ricostruzione di alcuni tramezzi e porte che, di fatto, hanno comportato una variata configurazione dell'originaria unità abitativa; mentre, all'esterno risulta, sul fronte principale, l'ampliamento di parte del balcone come terrazzo con annessa scaletta di collegamento con l'area esterna di pertinenza esclusiva e, analogamente, sul fronte posteriore un ulteriore ampliamento di parte del solaio dello sporto (allo stato grezzo), corrispondente alla realizzazione di un vano verandato "abusivo"; nonché, da ultimo, sul prospetto laterale a sud, la presenza di un'ampia tettoia in corrispondenza del varco d'accesso carrabile al civ. n.6; per entrambi tali casi di abuso non risulta presentata alcuna istanza di natura urbanistica.

Pertanto, per quanto finora espresso, si ritiene che sarebbe opportuno provvedere con un DOCFA ad un aggiornamento catastale, sia per quanto concerne i dati inerenti alla sezione "intestati" della visura (a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a favore dell'attuale proprietario, nonché debitore esecutato), sia per le variazioni inerenti alla planimetria, considerando però che in tal caso l'aggiornamento è ipotizzabile solo dopo aver regolarizzato la condizione edilizio-urbanistica. Per tale eventuale pratica catastale, il costo presunto è stimato forfetariamente in **euro 800,00**.

[PLANIMETRIA ALLOGGIO con annesso LOCALE DEPOSITO e area esterna di pertinenza esclusiva (con, in evidenza, le variazioni riscontrate rispetto alle planimetrie catastali)]



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

LOTTO UNICO: – Quota di diritto pari ad 1/1 della piena ed intera proprietà (in regime di separazione dei beni) di una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, ubicata in S. Maria Capua Vetere (CE), località “S. Andrea dei Lagni”, con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la perpendicolare traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d’accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1). Nello specifico, per quanto visionato in sede di accesso, l’appartamento (sub 2/PT), posto a livello rialzato in corrispondenza del balcone, presenta un portoncino d’ingresso interno in alluminio anodizzato oro, allineato con il portoncino esterno (civ. n.8), che introduce ad un vestibolo dove, per mezzo di due porte blindate simmetriche, si ha accesso a due differenti porzioni dell’intero appartamento che, allo stato attuale, rispetto all’originaria e unitaria distribuzione funzionale, si configurano come due eventuali alloggi, sebbene tutti gli spazi continuino ad essere fruiti esclusivamente dal proprietario insieme al suo nucleo familiare. Pertanto, dal vestibolo d’ingresso, sul lato sinistro, ci si introduce ad una sala da pranzo/salone, direttamente collegata ad una piccola cucina (ricavata alle spalle del vestibolo d’ingresso) e a un corridoio centrale su cui affacciano due camere e un bagno interposto tra le stesse, concluso sul fondo da un piccolo ripostiglio. Mentre, ritornando al vestibolo d’ingresso, sul lato destro, è un’altra sala da pranzo/salone, sempre collegata ad una cucina (più ampia) e, da entrambi questi ambienti, tramite due varchi si accede all’altra porzione dell’originario unico corridoio, diviso dalla precedente per mezzo di un tramezzo, su cui affacciano una camera, un ambiente ripostiglio - ampliato verso l’esterno dal volume verandato “abusivo” (mq 7,40 lordi) - e, sul fondo, concluso da un bagno. Tutti gli ambienti descritti (H=m.2,95) risultano aerati ed illuminati direttamente su ogni fronte da finestre e balconi/terrazzi (mq 39,90), che prospettano sull’area esterna di pertinenza esclusiva (circa mq 320). Nella sostanza, il cespite al P.T. (rialzato) ha una Superficie interna utile pari circa a mq 174,00.

Inoltre, all’appartamento è annesso un locale cantinato ad uso deposito (sub 3/PS1), adibito anche a locale garage (H=m.2,80), di forma regolare rettangolare, aerato ed illuminato da alti finestroni, chiuso da un cancello in maglia di ferro a due ante, accessibile dall’area esterna di pertinenza esclusiva, attraverso una rampa ripida, per mezzo del varco carrabile (civ. n.6), posto lungo il prospetto laterale a sud, realizzato con un cancello a due battenti in ferro e protetto da un’ampia tettoia. Tale cespite ha una Superficie interna utile pari a mq 70,00.

Nell’insieme, il Lotto Unico ha una Superficie Commerciale pari a mq 306,00 e risulta confinante: a ovest con strada comunale (vicolo III di via Bolzano); a sud con una strada privata (dove risulta anche il varco carrabile segnato dal civ. n.6 e il cui utilizzo è riservato ai soli proprietari dei due fondi confinanti) che, anche catastalmente, risulta tutt’uno con il lotto di terreno retrostante individuato dalla p.lla 5009; a est sempre con la p.lla 5009 e con l’adiacente p.lla 5010; a nord con la p.lla 5197; il tutto salvo se altri.

Le unità suddette sono rispettivamente riportate al NCEU del Comune di S. Maria Capua Vetere (CE): - a) C.F., Fg. 8, P.lla 948, sub 2, int.1, P.T. cat. A/2, classe 2, vani 8,5, Sup. Catastale mq 211,00 (escluse aree scoperte mq 203,00), rendita € 812,13; -b) C.F., Fg. 8, P.lla 948, sub 3, P.S1, cat. C/2, Classe 2, Consist. 58 mq, Sup. Catastale 89 mq, rendita € 158,76.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale, il cui originario accatastamento risale al 17.12.1985. Tuttavia, risulta necessario precisare che, sebbene non si palesano trasformazioni significative inerenti alla originaria sagoma perimetrale esterna e alla disposizione interna dei vani, sono comunque state riscontrate delle modifiche, individuabili all’interno nella demolizione, spostamento e/o ricostruzione di alcuni tramezzi e porte che, di fatto, hanno comportato una variata configurazione dell’originaria unità abitativa; mentre, all’esterno risulta, sul fronte principale, l’ampliamento a terrazzo di

una porzione del balcone con annessa scaletta di collegamento con l'area esterna di pertinenza esclusiva e, analogamente, sul fronte posteriore un ulteriore ampliamento di parte del solaio dello sporto (allo stato grezzo), corrispondente alla realizzazione di un vano verandato abusivo; nonché, da ultimo, sul prospetto laterale a sud, la presenza di un'ampia tettoia, sempre abusiva, in corrispondenza del varco d'accesso carrabile al civ. n.6; per tali abusi non risulta presentata alcuna istanza di natura urbanistica. A tal punto, si precisa che sarebbe opportuno provvedere con un DOCFA ad un aggiornamento catastale generale, sia per quanto concerne i dati inerenti alla sezione "intestati" della visura (a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a favore dell'attuale proprietario), sia per le variazioni inerenti alla planimetria, considerando però che tale aggiornamento è ipotizzabile solo dopo aver regolarizzato la condizione edilizio-urbanistica. Nello specifico, si precisa che il fabbricato è stato realizzato nel 1975 senza concessione e, a seguire, in data 29.03.1986 (prot. 9219) è stata presentata una pratica di Condono Edilizio (n.449) ai sensi della Legge n.47/1985, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 38709 del 12.12.1990 con annessa, però, la precisazione alla voce oblazione di "integrare documentazione presentata", peraltro cosa mai avvenuta, come riscontrato anche nella scarna documentazione presente all'interno del fascicolo d'archivio rinvenuto presso l'UTC di S. Maria Capua Vetere (CE). Al riguardo, anche in base alle indicazioni acquisite presso lo stesso UTC, si ritiene necessario, finché consentito dalla legge, il perfezionamento della succitata C.E. in Sanatoria sia con il completamento della somma dovuta a titolo d'oblazione (come già determinata e con l'aggiunta degli eventuali interessi), sia con l'integrazione della dovuta documentazione tecnico-grafica (relazione/perizia, grafici di rilievo/progetto, idoneità statica, ecc.). A seguire, senza alcuna istanza urbanistica, sono stati effettuati ulteriori lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria inerenti alle modifiche interne e agli ampliamenti abusivi di superficie e di volume. In particolare, per i volumi abusivi, a parere dell'esperta stimatrice e in base alla normativa vigente, non si ipotizza di poter ottenere la sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni, pertanto se ne paventa l'abbattimento. Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO A BASE D'ASTA (1/1 piena proprietà): [euro 198.000,00]

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

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 18.09.2023 ai nn. RG 35044/RP 27767 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria Capua Vetere e, analogamente, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti al cespite oggetto del pignoramento:

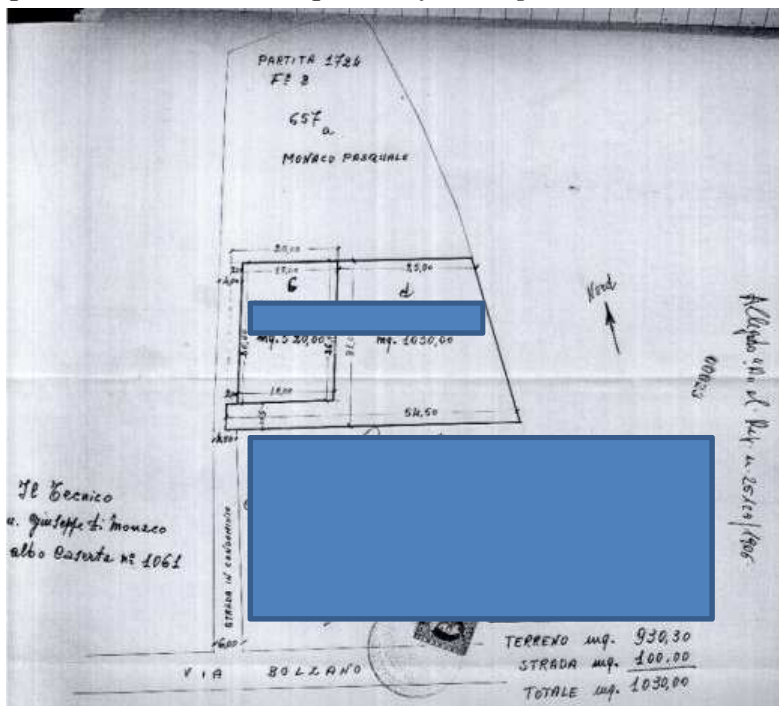
- **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**
 - 1) **Atto di Vitalizio del 29.09.2016 [All.3b]**, notaio dott. Mario Matano in Santa Maria Capua Vetere, Rep. n.166424/26669, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere (CE) il 10.10.2016 ai nn.32777/24654, con il quale il debitore

esecutato, sig. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà (in regime di separazione dei beni), acquista dalla sig.ra [REDACTED] (nata il [REDACTED]) le suddette unità immobiliari oggetto di stima, ubicate alla Via Bolzano, Vicolo III, civ. n.8 (già n.3) in Santa Maria Capua Vetere (CE).

- 2) **Atto di Compravendita del 04.10.1972 [All.3a]**, notaio dott. Vincenzo Golia in Santa Maria Capua Vetere, Registrato in SMCV il 09.10.1972 al n.1771, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere (CE) il 05.10.1972 ai nn.31455/28562, con il quale la succitata sig.ra [REDACTED] acquista il lotto originario di terreno, catastalmente identificato al C.T. al Fg.8, p.lla 657/c.

In seguito, su tale lotto di terreno verrà realizzato il fabbricato a soluzione indipendente, corrispondente agli attuali immobili pignorati, in virtù di rilascio di C.E. in sanatoria n.38709 del 12.12.1990 dal Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Nello specifico, lo si replica, in tale atto risulta: «(...) **Art.1**) Il sig. [REDACTED], vende in piena proprietà, il seguente bene, sito in S. Maria C.V. nella località “S. Andrea dei Lagni” e precisamente: (...) **A**) Al sig. [REDACTED] che accetta metri quadrati milletreanta (mq. 1030) facenti parte del suddetto terreno, confinante a nord



con [REDACTED], a sud con [REDACTED] ed a ovest con [REDACTED] (...). **B**) Alla sig. [REDACTED] che accetta, metri quadrati cinquecentoventi (mq. 520) facenti parte del suddetto terreno, confinante a sud con stradone comune, a

nord con [REDACTED], ad est con [REDACTED]. In catasto si distinguerà alla partita 1724 F.8 p.lla 657/c are 5,20 r.d.L. 109,20 r.a.L. 16,12. Gli estremi catastali sopra trascritti risultano da tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Caserta

n.28 del 1972. Le parti per una migliore identificazione delle zone di terreno in oggetto, si riportano alla piantina;(…) si allega a questo atto sotto la lettera “A”. (...).

Art.II) Lungo il lato ovest del terreno acquistato dalla sig. ██████████, quale prolungamento della strada già esistente, sarà creata una strada su cui avranno diritto di passaggio con ogni mezzo la signora ██████████ (o loro aventi causa). Inoltre lungo il lato sud del lotto di ██████████ viene creata una strada larga metri cinque per consentire al signor ██████████ l’accesso al terreno acquistato con il presente atto. Su questa ultima striscia di terreno avrà diritto di passaggio con ogni mezzo solo il signor ██████████ e non il venditore. (...).

N.B.: Pertanto, in riferimento a quanto sopra riportato, si precisa che lungo il fronte sud (dove oggi è l’accesso al lotto per mezzo di un ampio varco carrabile al civ. n.6) la strada privata (porzione della p.lla 5009, confinante con il lotto in oggetto) è gravata da una servitù di passaggio a favore dell’immobile pignorato.

• **[VARIAZIONI CATASTALI]:**

Per quanto concerne l’analisi delle **variazioni catastali eseguite [All.ti 2a → 2d]**, relative alle unità immobiliari pignorate (Lotto Unico), non dovendo rilevare alcunché di particolarmente significativo e/o problematico, si rinvia a quanto già analiticamente espresso in risposta al *Quesito n.3*. Si ricorda, sulla base delle succitate variazioni catastali, che **risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg. 8 del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) il lotto, contenente l’intero fabbricato, è correttamente indicato con la **p.lla 948** [All.2a]. Inoltre, si ribadisce che **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché negli **atti traslativi di provenienza** (per le specifiche si veda quanto scritto in risposta al *Quesito n.1*).

QUESITO n.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, relativa alla porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva - il tutto costituente un **lotto unico** ubicato in zona semiperiferica del Comune di S. Maria Capua Vetere (CE), località “S. Andrea

dei Lagni”, con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la perpendicolare traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d’accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1), ricadente urbanisticamente in un contesto urbanisticamente classificato [All.4b], dall’approvato P.R.G. (Decreto dell’Assessore regionale all’Urbanistica della Regione Campania n.8926 del 22.10.1983) nelle NTA (norme tecniche di attuazione), come **zona “B3-7/zona residenziale con aliquota non abitativa – intervento diretto**; nonché nel P.U.C. approvato (Delibera di Consiglio Comunale n.126 del 30.12.2023), risulta essere incluso **in ATO B1/Ambito Urbano Consolidato (zona B/d.m.1444/68)**, come individuato all’art.35 delle NTA allegate - si precisa che, a seguito di istanza prodotta dalla scrivente tramite PEC in data 06.02.2024, registrata agli atti il 07.02.2024 con prot. 7082 [All.4a], si è verificato presso l’Ufficio Tecnico Comunale (UTC), che la porzione di fabbrica contenente i cespiti pignorati (Fg.8, p.lla 948, sub 2 e sub 3):

- è stata edificata in data 1975 in assenza di concessione;
- è stata interessata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 38709 del 12.12.1990, rilasciata dal Comune di S. Maria Capua Vetere (CE) a Del Villano Cipriano, a seguito di istanza del 29.03.1986 (prot. 9219) per una pratica di Condono Edilizio (n.449) ai sensi della Legge n.47/1985, dove nel rilascio risulta alla voce oblazione la richiesta di *“integrare documentazione presentata”*, peraltro cosa mai avvenuta, come riscontrato anche nella scarna documentazione presente all’interno del fascicolo d’archivio rinvenuto presso l’UTC di S. Maria Capua Vetere (CE) in cui, fra l’altro, non risulta neanche la presenza di documentazione grafico-progettuale [All.4c];
- non risulta né la richiesta né il rilascio di Certificato di Abitabilità, a causa del non perfezionamento della succitata C.E. in Sanatoria;
- non ricade in parchi nazionali o regionali;
- non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- non è sottoposta a vincoli di tutela di interesse artistico, architettonico, paesistico, ambientale, idrogeologico, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n.1089/01.06.1939 e ss.mm.ii;

- è assoggettata, per ogni eventuale intervento edilizio, a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza, ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle “*Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G.*” n.8926 del 22.10.1983 dell’Assessore regionale All’Urbanistica della regione Campania”, che confermano la normativa precedente;

- non risultano agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l’immobile è gravato da censo, livello od uso civico [All.ti 4b/3c].

Riassumendo quanto sopra elencato, come da dichiarazione resa dall’originario richiedente di concessione edilizia in sanatoria, si precisa che il fabbricato è stato realizzato nel 1975 senza concessione e, a seguire, in data 29.03.1986 (prot. 9219) è stata presentata una pratica di Condonò Edilizio (n.449), ai sensi della Legge n.47/1985, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 38709 del 12.12.1990 con annessa, però, la precisazione alla voce oblazione di “integrare documentazione presentata”, peraltro cosa mai avvenuta, come riscontrato anche nella scarna documentazione presente all’interno del fascicolo d’archivio rinvenuto presso l’UTC di S. Maria Capua Vetere (CE). Al riguardo, anche in base alle indicazioni acquisite presso lo stesso UTC, si ritiene necessario, finché consentito dalla legge, il perfezionamento della succitata C.E. in Sanatoria sia con il completamento della somma dovuta a titolo d’oblazione, come già determinata nel totale e pari a euro 1.924,92 (conversione da Lire 3.727.170) con l’eventuale aggiunta degli interessi, sia con l’integrazione della dovuta documentazione tecnico-grafica (relazione/perizia, grafici rilievo/progetto, idoneità statica, ecc.). Al riguardo, si stima un presunto **costo per il completamento della C.E. in Sanatoria pari circa ad euro 5.000,00**, comprensivo di spese ed oneri tecnici.

A seguire, senza alcuna istanza urbanistica, sono stati effettuati ulteriori lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria inerenti alle modifiche interne e agli ampliamenti abusivi di superficie e di volume. In particolare, per i volumi abusivi, a parere dell’esperta stimatrice e in base alla normativa vigente, per motivi di cubatura non si ipotizza di poter ottenere la sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni, pertanto se ne paventa l’abbattimento e per l’effettuazione dello stesso si stima un presunto **costo “a corpo” per demolizione volumi abusivi pari circa ad euro 3.000,00**, comprensivo anche di eventuali aggravati di spese ed oneri tecnici. Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene.

In aggiunta, si ribadisce che per tale cespite, non essendo stata perfezionata la concessione edilizia in sanatoria, non risulta il Certificato di Agibilità/Abitabilità comprensivo delle certificazioni a norma degli impianti elettrico e di riscaldamento, quindi al fine di regolarizzare tale situazione e ottenere il rilascio della certificazione, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00.

Risulta, invece, il rilascio in data 27.09.2016 dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la classe energetica "F", a firma del geom. Antonio Guardiano, iscritto al Collegio dei Geometri di Caserta, come riscontrato all'art.8 dell'Atto di Compravendita del 29.09.2016 [All.3b], dove risulta allegato sotto la lettera "A".

Per completezza, inoltre, si ricorda che sarebbe opportuno provvedere con un DOCFA ad un aggiornamento catastale, sia per quanto concerne i dati inerenti alla sezione "intestati" della visura (a seguito del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a favore dell'attuale proprietario, nonché debitore esecutato), sia per le variazioni inerenti alla planimetria, considerando però che in tal caso l'aggiornamento è ipotizzabile solo dopo aver regolarizzato la condizione edilizio-urbanistica, come sopra evidenziata. Per tale eventuale pratica catastale, il costo presunto è stimato forfetariamente in euro 800,00.

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

- I beni oggetto di stima, come accertato durante l'accesso, attualmente sono occupati dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare [All.6b/6c].

Inoltre, si rammenta che i cespiti appartengono al succitato debitore esecutato per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni).

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**
 - 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
 - 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**
 - 1) Iscrizioni ipotecarie;
 - 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);

3) *Difformità urbanistico-edilizie;*

4) *Difformità Catastali.*

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

La sottoscritta, relativamente al bene in oggetto, non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti 1), 2) e 3), pertanto a seguire si evidenziano i dati relativi ai **punti 4) e 5)**. Nello specifico, per il:

➤ **punto 4)** riferito a **altri pesi o limitazioni d'uso**, si replica quanto già indicato in risposta al *Quesito n.2*, alla voce "*pertinenze ed accessori*", ossia che lungo il fronte sud (dove è l'accesso al lotto per mezzo di un ampio varco carrabile al civ. n.6), la strada privata (porzione della p.lla 5009, confinante con il lotto in oggetto) è gravata da una servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato, come chiaramente evincibile anche dall'Atto di Vendita del 04.10.1972 [All.3a/5d] da cui risulta: «(...) Art.11) (...) Inoltre lungo il lato sud del lotto di Merola Elisabetta viene creata una strada larga metri cinque per consentire al signor Merola Martino l'accesso al terreno acquistato con il presente atto. Su questa ultima striscia di terreno avrà diritto di passaggio con ogni mezzo solo il signor Merola Martino e Merola Elisabetta e non il venditore. (...)».

➤ **punto 5)** riferito a **vincoli storico-artistici e/o di altro tipo**, come già precisato in risposta al *Quesito n.6*, che l'intera area e, quindi, la porzione di fabbrica, oggetto di stima, ricadente nella stessa:

- **non è sottoposta a vincoli** di tutela di interesse artistico, architettonico, paesistico, ambientale, idrogeologico, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n.1089/01.06.1939 e ss.mm.ii;

- **è assoggettata, per ogni eventuale intervento edilizio, a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza**, ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle "*Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G.*" n.8926 del 22.10.1983 dell'Assessore regionale All'Urbanistica della regione Campania", che confermano la normativa precedente.

N.B.: Per quanto sopra in riferimento al *punto 5)*, si evidenzia che per la porzione di fabbrica in oggetto, nella documentazione tecnica visionata e acquisita in copia, risulta il rilascio in data 21.06.2001 (prot. 18509) di "parere favorevole" da parte della

Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta per la pratica di sanatoria richiesta, acquisita agli atti del Comune di S. Maria Capua Vetere in data 09.07.2001 (prot. 21673) e, nello specifico, dall'Ufficio Tecnico in data 10.07.2001 (prot. 6135) [All.4c].

• **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura →[All.5a→5d]:**

1) [ISCRIZIONI] → Nulla.

2) [TRASCRIZIONI CONTRO]

- R.G. 35044/R.P. 27767 del 18/09/2023 [All.5c]

Verbale di Pignoramento Immobili del 28/07/2023, Rep. n. 5301/2023, Tribunale di S. Maria Capua Vetere, a favore di [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. [REDACTED], contro il debitore esecutato, [REDACTED] per quota di diritto 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), gravante sugli immobili oggetto del presente pignoramento, censiti al C.F. del Comune di S. Maria Capua Vetere (CE), Fg.8, p.la 948, sub 2/appartamento, sub 3/locale deposito.

Si precisa che il credito vantato dall'istante creditore è di Euro 182.992,22, oltre interessi maturati e maturandi, spese e competenze legali, sino al soddisfo.

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

- Costo per il completamento della C.E. in Sanatoria, forfettariamente stimato in circa euro 5.000,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici;
- Costo "a corpo" per demolizione volumi abusivi, forfettariamente stimato in circa euro 3.000,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici;
- Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità, forfettariamente stimato in euro 1.200,00, comprensivo delle certificazioni a norma degli impianti, di spese ed oneri tecnici;
- Costo per pratica DOCFA (aggiornamento catastale visura/planimetria), laddove risultante la regolarizzazione edilizio-urbanistica, forfettariamente stimato in circa euro 800,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici.

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE),

relativamente al Fg. 8 di tale comune e, in specifico, sulla attuale particella 948, sulla quale è stato edificato lo stabile contenente i cespiti oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che la stessa risulti essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali [All.3c]

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), relativamente a tutto il territorio di tale comune (v. Decreto n.84-Usi Civici) [All.3c] e, quindi, in specifico anche per la particella 948 del Fg.8, sulla quale è stato edificato lo stabile contenente i cespiti oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che sia gravata da censo, livello o uso civico o altro tipo di vincolo.

N.B.: L'unica eccezione, lo si ribadisce, riguarda l'area contenente la particella, che è assoggettata, per ogni eventuale intervento edilizio, a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza, ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle "Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G." n.8926 del 22.10.1983 dell'Assessore regionale All'Urbanistica della regione Campania", che confermano la normativa precedente [All.4c].

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

- L'ipotesi non ricorre.
In riferimento a quanto richiesto si rappresenta che trattasi di fabbrica a soluzione indipendente nella piena proprietà e possesso del debitore esecutato (unitamente al proprio nucleo familiare).

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

- Il criterio di stima scelto dalla scrivente è la stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato all'attualità. Infatti, la stima suddetta è quella che fornisce un risultato più attendibile e che tiene conto delle oscillazioni del mercato immobiliare, che è molto dinamico ed oggi particolarmente influenzato dalle condizioni di crisi economica. Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto è stata effettuata una ricerca dei prezzi attuali di mercato, prendendo in esame le vendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle riscontrate nel caso in analisi. Tali

informazioni sul ‘valore’ sono state rilevate sia mediante contatti diretti sul territorio, sia attraverso enti pubblici che pubblicano prezzi aggiornati (OMI/FIAIP). Altri dati, poi, sono pervenuti anche attraverso indagini telematiche da soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato (Tecnocasa, Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it, etc.).

Tra i valori più rappresentativi presi in considerazione, si segnalano anche quelli ricavati dalla Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio, pubblicati con riferimento al II semestre 2023, infatti essa pur non avendo finalità commerciali, è nata con lo scopo di effettuare una revisione degli estimi catastali, dispone quindi di un ufficio che raccoglie tutti i dati sulle compravendite immobiliari, li elabora e, quindi, determina le tariffe per mq, aggiornandole di anno in anno. Tale valore, con riferimento al Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) e alla Fascia/Zona: Periferica/Oltre Linea ferroviaria, Anfiteatro (...), Codice Zona D3, per abitazioni civili di tipo normale, destinazione residenziale, oscilla tra €/mq 850,00 (min) ed €/mq 1.100,00 (max) di superficie lorda [All.7a]. Pertanto, alla luce delle considerazioni espresse - relative all’anno di edificazione (1975), alla consistenza dell’immobile, alla qualità delle tipologie strutturali e di finitura, all’attuale condizione manutentiva, alle eventuali difformità, tutti fattori ai quali risulta necessario aggiungere la condizione di modesta ripresa in cui ancora versa il mercato immobiliare - tenendo presente l’insieme dei valori riscontrati, in alcuni casi rispondenti a prezzi di mercato particolarmente bassi (€/mq circa 500,00/600,00) o, comunque, alquanto contenuti (OMI: €/mq circa 850,00/1.050,00), ritengo che una adeguata valutazione debba corrispondere al valore minimo espresso dall’OMI e, quindi, pari ad €/mq 850,00, dato al quale saranno poi anche apportati i dovuti adeguamenti.

- **Calcolo e stima dell’immobile**

LOTTO UNICO, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni), in ditta [REDACTED] (nato a [REDACTED]), corrispondente ad una **porzione di fabbrica a soluzione indipendente, ad uso civile abitazione, composta da un Appartamento (sub 2/PT) con annessi Locale deposito (sub 3/PS1) e area esterna di pertinenza esclusiva**, ubicata in S. Maria Capua Vetere (CE), località “S. Andrea dei Lagni”, con accesso esterno, lungo il muro di recinzione, sia dal vicolo III di via Bolzano per mezzo di un varco pedonale al civ. n.8, sia da un ampio varco carrabile disposto lungo la

perpendicolare traversa interna (civ. n.6), che introduce anche alla rampa d'accesso per il sottoposto locale deposito (sub 3/PS1).

La **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 306,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
P.T.	Alloggio	174,00 mq	200,00 mq	100 %	200,00 mq
	Vano verandato (abusivo)	5,90 mq	7,40 mq	30 %	2,20 mq
	Balconi	39,90 mq	39,90 mq	30 %	12,00 mq
	Area esterna (pertinenza esclusiva)	320,00 mq	320,00 mq	10 %	32,00 mq
P.S1	Locale garage	70,00 mq	96,50 mq	50 %	48,25 mq
Superficie complessiva		609,80 mq	663,80 mq	/	306,45 mq

- Valore: €/mq 850,00;

- Prezzo Immobile: [mq 306,00 x € 850,00] = [Euro 260.100,00] →
[Euro 260.000,00].

• **Adeguamenti e correzioni di stima**

- **Atti di asservimento urbanistici:** Nulla;
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:** lungo il fronte sud (dove è l'accesso al lotto per mezzo di un ampio varco carrabile al civ. n.6), la strada privata (porzione della p.lla 5009, confinante con il lotto in oggetto) è gravata da una servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato.
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** Nulla;
- **Regolarizzazione urbanistica:**
 - Costo per il completamento della C.E. in Sanatoria, forfettariamente stimato in circa euro 5.000,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici;
 - Costo "a corpo" per demolizione volumi abusivi, forfettariamente stimato in circa euro 3.000,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici;
 - Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità, forfettariamente stimato in euro 1.200,00, comprensivo delle certificazioni a norma degli impianti, di spese ed oneri tecnici;
- **Regolarizzazione catastale:**
 - Costo per pratica DOCFA (aggiornamento catastale visura/planimetria), laddove risultante la regolarizzazione edilizio-urbanistica, forfettariamente stimato in circa euro 800,00, comprensivo di spese ed oneri tecnici.

▪ **Adeguamento in relazione alla vendita forzata ed allo stato d'uso e manutenzione.**

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato.

-a) L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato insieme al proprio nucleo familiare, quindi al momento dell'acquisto potrebbe non essere immediatamente disponibile;

-b) L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non può rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e, pertanto, le condizioni dell'immobile potrebbero variare. Pertanto, l'adeguamento in relazione ai punti succitati, ossia vendita forzata e stato manutentivo, viene effettuato sull'intero nella misura massima del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da cui: [20% di € 260.000,00] = Euro **52.000,00**.

Valore Lotto Unico al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale: 306,00 mq	Valore	Decurtazioni
Valore fabbricato (quota 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni)	€ 260.000,00	
Costo per il completamento della C.E. in Sanatoria		- € 5.000,00
Costo "a corpo" per demolizione volumi abusivi		- € 3.000,00
Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità		- € 1.200,00
Costo per pratica DOCFA (aggiornamento catastale)		- € 800,00
Adeguamento per vendita forzata e stato d'uso/manutenzione		- € 52.000,00
SOMMANO	€ 260.000,00	- € 62.000,00
VALORE FINALE DEL BENE	[€ 198.000,00]	

LOTTO UNICO: Prezzo a base d'asta = [€ 198.000,00].

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

L'ipotesi non ricorre. Infatti, non si tratta di **quota indivisa**, in quanto sono stati pignorati i beni (Lotto Unico) per diritti pari ai 1/1 della piena proprietà (in regime di separazione dei beni) a [REDACTED] (debitore esecutato).

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.

- 1) Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (n.90/parte P.2/Serie B/anno 2003) del 28/02/2024 [All.6a] rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) – Ufficio Stato Civile, risulta che [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED], hanno contratto matrimonio il [REDACTED] in **Giugliano in Campania (NA)**.

A margine, alla sezione 'annotazioni' risulta: "Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotato in data 04/11/2003".

- 2) Dal **Certificato di Residenza Storico del 28/02/2024 [All.6b]**, rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) – Ufficio Anagrafe, risulta che [REDACTED] (debitore esecutato), nato a [REDACTED], risulta iscritto in APR (Anagrafe Popolazione Residente) dal 16/10/1976 a seguito di immigrazione da Frignano (CE) e riconfermato in data 10/05/2018, sempre presso il suddetto comune al vicolo terzo di via Bolzano n.8 e, quindi, presso la porzione di fabbrica a soluzione indipendente contenente i cespiti oggetto della presente procedura.
- 1) Dal **Certificato di Stato di Famiglia del 28/02/2024 [All.6c]**, rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) – Ufficio Anagrafe, Del Villano Domenico (debitore esecutato), nato a [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare, risiede presso il suddetto comune al vicolo terzo di via Bolzano n.8, quindi presso i cespiti oggetto della presente procedura.

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti è pari ad: **[Euro 198.000,00]**.

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Copia delle relazioni in formato word e pdf con nomi;
- Copie delle relazioni in word e pdf senza riferimenti;
- Rilievo fotografico in formato word e pdf;
- Tavola di rilievo in formato pdf o jpeg;
- Allegati alla relazione in pdf o jpeg.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo mail ordinaria all'indirizzo del debitore esecutato (previo consenso), mentre per PEC all'Avv. Antonella Arpaia (legale del creditore procedente) e al dott. Arcangelo Sessa (custode giudiziario), il tutto come da ricevute allegate.

San Nicola la Strada, 24.04.2024

L'Esperta stimatrice
arch. Erminia Pepe

