

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa MONICA MARRAZZO

PROC. n.287/2024 R.G.E.

Creditore procedente: **KERDOS SPV S.R.L.**

Difeso da: **Avv. Cristiano Augusto TOFANI**

Debitori: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Difesi da: -----

Custode Giudiziario: **Avv. Paolo BUFFARDI**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

***Esperto nominato:* Arch. Paola De Chiara**

Via Massimo Stanzione, 11- 80129 Napoli (NA)

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n.5374

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Sezione Civile al n.961

telefono: +39 081 5565776 cell. +39 360 636809

Mail: paola.dechiara@libero.it - P.E.C.: paola.dechiara@archinworldpec.it

SOMMARIO

ELENCO ALLEGATI alla presente RELAZIONE (da n.1 a n.47):.....	3
1. PARTE PRIMA	5
1.1 PREMESSE.....	5
1.2 CONTROLLO PRELIMINARE:.....	6
<i>Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i>	6
2. PARTE SECONDA - OPERAZIONI SVOLTE.....	7
2.1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
2.2 – SOPRALLUOGHI	9
3. PARTE TERZA - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	12
Risposta al QUESITO n. 1:.....	12
<i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	12
Risposta al QUESITO n. 2:.....	15
<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	15
Risposta al QUESITO n. 3:.....	27
<i>Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati</i>	27
Risposta al QUESITO n. 4:.....	33
<i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.</i>	33
Risposta al QUESITO n. 5:.....	36
<i>Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	36
Risposta al QUESITO n. 6:.....	46
<i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	46
Risposta al QUESITO n. 7:.....	46
<i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.</i>	46
Risposta al QUESITO n. 8:.....	47
<i>Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.</i>	47
Risposta al QUESITO n.9:.....	47
<i>Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.</i>	47
Risposta al QUESITO n.10:.....	48
<i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	48
Risposta al QUESITO n.11:.....	50
<i>Procedere alla valutazione dei beni.</i>	50
Risposta al QUESITO n.12.....	54
<i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.</i>	54
Risposta al QUESITO n.13.....	54
<i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i>	54
Risposta al QUESITO n.14.....	55
<i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	55
CONCLUSIONI.....	56

ELENCO ALLEGATI alla presente RELAZIONE (da n.1 a n.47):

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Rilievo fotografico (nn. 31 Foto);
2. Foto satellitare con inquadramento dell'immobile di cui sono parte i beni;

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

3. *Planimetria di rilievo BENE 1 - Appartamento;*
4. *Planimetria di rilievo BENE 2 – Box auto;*

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

5. Catasto Terreni - Estratto di mappa - Teverola F. 5 P.lla 5462;
6. *Sovrapposizione Mappa Catastale e foto satellitare;*
7. Catasto Fabbricati - Visura storica immobile F. 5 P.lla 5462 Sub 24;
8. Catasto Fabbricati - Visura storica immobile F. 5 P.lla 5462 Sub 30;
9. Catasto Terreni - Visura Storica F. 5 P.lla 5462;
10. Planimetria Catastale F. 5 P.lla 5462 Sub 24;
11. Planimetria Catastale F. 5 P.lla 5462 Sub 30;
12. *Sovrapposizione planimetria stato dei luoghi e planimetria catastale BENE 1 - Appartamento;*
13. “ “ “ “ “ “ “ BENE 2 – Box-auto;

DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

14. Concessione Edilizia in Variante n.280 del 04/07/2002 e Relazione Tecnica;
15. Concessione Edilizia Grafico 1;
16. Concessione Edilizia Grafico 2;
17. Certificato di Agibilità;
18. Certificato Destinazione Urbanistica;
19. Certificazione irreperibilità pratiche edilizie
20. *Sovrapposizione stato dei luoghi e grafici di concessione - APPARTAMENTO;*
21. *Sovrapposizione stato dei luoghi e grafici di concessione - BOX AUTO;*
22. *Sovrapposizione stato dei luoghi grafici di concessione - ASCENSORE E RAMPA;*

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

23. Compravendita Notaio Domenico FARINARO del 20/07/2001;
24. Compravendita Notaio Raffaele ORSI del 30/01/2006;

Visure Ipotecarie

25. Elenco Formalità C.F. Foglio 5 Particella 5462 sub 24;
26. Elenco Formalità C.F. Foglio 5 Particella 5462 sub 30;
27. Nota 1 trascrizione Compravendita RG 6542 RP 3056 del 02/02/2006;
28. Nota 2 Iscrizione ipoteca RG 6543 RP 2722 del 02/02/2006;
29. Nota 3 Trascrizione pignoramento RG 28020 RP 22706 del 15/07/2024;
30. Elenco Formalità Catasto Terreni Foglio 5 Particella 97;

31. Nota Trascr. Atto Notaio Farinaro – RG 23392 RP 19230 del 31/07/2001;

CONDOMINIO

- 32. Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali;
- 33. Informazioni ricevute dall'Amm.re di Condominio;

CERTIFICAZIONE USI CIVICI

- 34. Certificazione inesistenza terreni sottoposti a usi civici;

STATO DI POSSESSO

- 35. Istanza a Agenzia Entrate per ricerca contratti registrati;

CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE

- 36. Cumulativo (nascita, stato civile, matrimonio, residenza) debitrice;
- 37. Cumulativo (nascita, stato civile, matrimonio, residenza) debitore;
- 38. Stato di famiglia debitrice;
- 39. Residenza Storica debitore;
- 40. Certificato matrimonio debitori con annotazioni;

VERBALI

- 41. Verbale Sopralluogo 11 aprile 2025;

STIMA

- 42. Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia Entrate;
- 43. Listino Borsino Immobiliare;
- 44. Quotazioni REQuote;

PROVE INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

- 45. Prova dell'invio ai Debitori;
- 46. Prova dell'invio al Creditore;
- 47. Prova dell'invio al Custode Giudiziario.

* * * * *

1. PARTE PRIMA

1.1 PREMESSE

Con Ordinanza del 03/03/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo del Tribunale di Napoli Nord, Terza Sezione Civile, nominava la sottoscritta arch. Paola De Chiara (P.E.C.: paola.dechiara@archiworldpec.it), iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n.5374 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Napoli col n.961, quale Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva n.287/2024 R.G.E; in data 07/03/2025 la sottoscritta sottoscriveva il giuramento e l'accettazione dell'incarico, di seguito riportato in sintesi¹:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (controllo preliminare);

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 di ciascun lotto.

Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito n.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito n.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito n.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito n.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito n.8: Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.

Quesito n.9: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Quesito n.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Quesito n.11: Procedere alla valutazione dei beni.

Quesito n.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Quesito n.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Quesito n.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del bene.

Nel fissare udienza per il prosieguo del procedimento il giorno **08/07/2025 alle ore**

¹ Per il dettaglio dell'incarico si rimanda al Modulo di Accettazione Incarico Esperto Stimatore, depositato in fascicolo.

10:30, il G.d.E. concedeva alla sottoscritta *il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione di C.T.U. e per l'invio delle copie alle parti.*

* * * * *

1.2 CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

L'Esperto provvedeva al preliminare controllo della documentazione e al deposito telematico del *Modulo*.

Le principali risultanze di tale controllo -risultato positivo- si riassumono di seguito.

CREDITORE PROCEDENTE

KERDOS SPV S.R.L. con sede in Milano, (MI) Via Valtellina 15/17 C.F.: 11924580696;

Difeso da: Avv. Cristiano Augusto TOFANI con studio in Via Sardegna, 50 Roma (p.e.c.: cristianoaugusto.tofani@avvocato.pe.it);

TITOLO ESECUTIVO POSSEDUTO

ATTO DI ACCETTAZIONE MUTUO E COSTITUZIONE IPOTECA del 30/01/2006 redatto dal Notaio Raffaele Orsi del distretto di Santa Maria Capua Vetere, Rep. n.80.152 Racc. n.43.175, registrato a S.M.C.V. il 01/02/2006 al n.396. Iscritto a S.M.C.V. il 02/02/2006 ai nn.6543/2722, a favore di BANCA 24-7 S.P.A. Sede di Bergamo C.F.: 028050490162.

ESTREMI DEL PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 21/06/2024;

Trascritto il 15/07/2024 presso il *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta*, Reg. Gen. n.28020 Reg. Part. n.22706;

Istanza di vendita depositata in data 26/07/2024;

Relazione notarile sostitutiva depositata in data 26/07/2024.

IMPORTO DEBITO

Atto di precetto notificato per la somma complessiva di € 37.179,15 oltre interessi e spese.

DEBITORI

1) [.....OMISSIS.....]

[.....OMISSIS.....]
2) [.....OMISSIS.....]
[.....OMISSIS.....]

CREDITORI INTERVENUTI

Nessuno.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

Il creditore procedente ha depositato in data 26/07/2024 la certificazione notarile sostitutiva redatta il 22/07/2024 dalla Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, iscritto al *Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini*.

La certificazione in parola risale ad un atto tra vivi -compravendita² del 20/07/2001, trascritto il 31/07/2001, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (15/07/2024); in detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili.

ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI STATO CIVILE DEI DEBITORI

Non rinvenuti nel fascicolo, i certificati contestuali anagrafici di nascita, di stato civile, anagrafico di matrimonio, di residenza dei due debitori, sono stati acquisiti dal Custode Giudiziario. [All. 36 e 37]

L'Esperto ha acquisito certificato di stato di famiglia e estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei debitori. [All. 40]

Per le risultanze si rimanda alla [Risposta al Quesito n.13](#).

* * * * *

2. PARTE SECONDA - OPERAZIONI SVOLTE

2.1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'Esperto svolgeva le operazioni peritali di seguito descritte.

Provvedeva al preliminare controllo della documentazione e in data 16/04/2025

² Atto di compravendita del 20/07/2001 per Notaio Domenico FARINARO, Notaio in Aversa, Rep. n.41.145 Racc. n.20.021, Trascritto il 31/07/2001 Reg. Gen. n.23392 Reg. Part. n.19230. [All. 23]

depositava telematicamente il relativo *Modulo* presso il Tribunale.

Si recava n.2 volte presso i beni nelle date 09/04 e 11/04/2025.

Svolgeva le ricerche documentali di seguito elencate.

Allo scopo di accertare la consistenza e i diritti reali, identificare catastalmente e ricostruire i passaggi di proprietà dei beni oggetto del pignoramento:

Nelle date 11/03 e 13/03/2025, presso l'*Agenzia delle Entrate-Territorio di Caserta*, acquisiva lo stralcio della mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle uu.ii. Sub 24 e Sub 30 e la visura storica della Particella 5462 del Foglio 5 del Catasto Terreni.

Allo scopo di accertare i diritti reali, la continuità delle trascrizioni e ricostruire i passaggi di proprietà dei beni oggetto del pignoramento:

Nelle date 11/03 e 13/03/2025, presso l'*Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Caserta*, acquisiva le visure ipotecarie per immobile del Sub 24 e del Sub 30 e ed altre note attinenti e ritenute di interesse.

Allo scopo di delineare la provenienza dei beni:

In data 11/03/2025, presso l'*Archivio Notarile di S.M.C.V.* richiedeva ed acquisiva copia dell'Atto di Compravendita notaio Raffaele Orsi Rep. 80151 del 30/01/2006 e copia dell'Atto notaio Domenico Farinaro Rep. 41145 del 20/07/2001.

Allo scopo di definire la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile:

In data 07/04/2025 presso l'*Ufficio Tecnico del Comune di Teverola*:

- depositava istanza di accesso agli Atti Tecnici (Concessione Edilizia, Variante, eventuali altri Titoli autorizzativi, Certificati di agibilità, istanze di condono etc.);
- in data 05/05/2025 non avendo ricevuto riscontro depositava al protocollo, istanza di sollecito;
- depositava, in data 09/05/2025, istanza di *Certificato di Destinazione Urbanistica*;
- in data 14/05 e 16/05/2025 visionava e acquisiva:
 1. *Concessione Edilizia in Variante n. 280/2002 (Titolo, Relazione e Grafici)*;
 2. *Certificato di agibilità*;
 3. *Certificato di destinazione Urbanistica*;
 4. *Certificato di irreperibilità di altre pratiche edilizie*.

Per la verifica di esistenza di usi civici:

In data 27/04/2025 depositava, presso l'*Ufficio Usi Civici della Regione Campania*, istanza di certificazione, che acquisiva in data 08/05/2025;

Allo scopo di definire lo stato di occupazione dell'immobile:

In data 05/05/2025 depositava presso l'*Agenzia delle Entrate di Caserta* istanza di ricerca degli estremi di eventuali contratti di locazione e/o comodato riferiti all'immobile.

In data 20/05/2025, non avendo ottenuto riscontro, inviava sollecito. Ad oggi l'istanza non ha avuto riscontro.

Per le certificazioni di stato civile e anagrafiche:

In data 09/04/2025 acquisiva presso il *Comune di Frignano* certificato di matrimonio con annotazioni dei debitori;

In data 09/04/2025 acquisiva presso il *Comune di Casaluce* certificato di residenza storica di uno dei due debitori;

In data 11/05/2025 acquisiva presso il *Comune di Teverola*, il Certificato dello stato di famiglia di uno dei debitori;

Allo scopo di ottenere informazioni sul condominio e sulle spese:

In data 17/04/2025 richiedeva ed acquisiva presso l'*Amministratore p.t.* il *Regolamento di Condominio con allegate le Tabelle millesimali*, nonché le informazioni sulle spese, gli importi annuali dovuti per la gestione delle spese ordinarie, l'esistenza eventuale di delibere di spese straordinarie, gli eventuali oneri pregressi insoluti.

Per la ricerca di beni comparabili per la stima:

In data 10/05 e 13/05 eseguiva visure catastali ed ipocatastali presso l'*Agenzia delle Entrate*, allo scopo di reperire Atti di compravendita stipulati nel semestre precedente; Svolgeva indagini di mercato consultando banche dati e portali specializzati nelle compravendite di immobili nella zona del bene pignorato.

* * * * *

2.2 – SOPRALLUOGHI

Il primo accesso ai beni veniva fissato per il giorno 09/04/2025 alle ore 10:00; in tale data, nonostante la regolare comunicazione alle parti, l'accesso non aveva luogo a causa dell'assenza dei debitori.

Come stabilito a seguito di contatti tra il Custode G. e i debitori, il successivo sopralluogo veniva fissato per il giorno 14/04/2025 alle ore 9:30.

In tale data erano presenti sui luoghi oltre al Custode Giudiziario ed all'Esperto, uno dei debitori - identificato e generalizzato come da allegato verbale- il quale consentiva l'accesso ai beni pignorati.

Nel corso del sopralluogo erano svolte le necessarie operazioni finalizzate a: verificare l'ubicazione dei beni, i confini e le modalità di accesso, rilevarne la consistenza, comparare lo stato di fatto e lo stato derivante dagli atti catastali e dal titolo di proprietà, accertare le caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, verificare lo stato e la conformità degli impianti, accertare l'esistenza di eventuali servitù apparenti, verificare lo stato di occupazione. L'Esperto provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni ispezionati.

Il *Verbale di primo accesso*, redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti i presenti, è parte integrante di questa Relazione a cui è allegato. [All. 41]

* * * * *

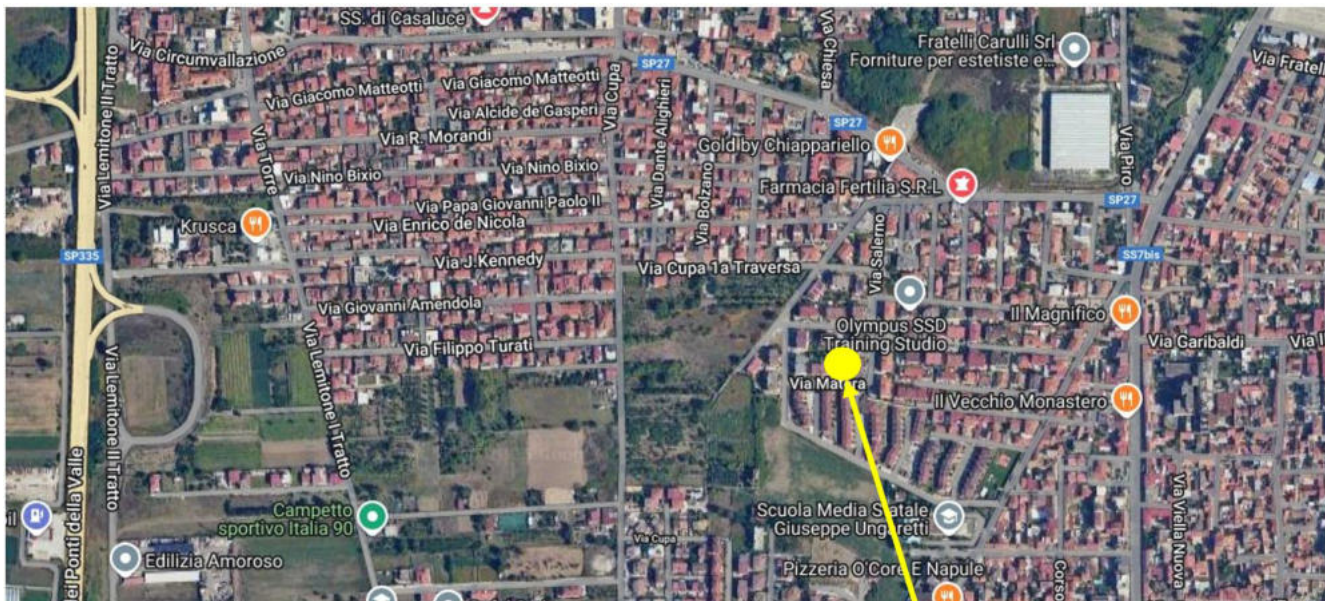


Foto satellitare
con individuazione dell'edificio ubicato in Via
Matera di cui sono parte i due beni pignorati.



Figura 1 – Foto satellitare e individuazione dell'edificio di cui sono parte i beni pignorati.

3. PARTE TERZA - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposta al QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI

Il pignoramento in esame colpisce:

<< *i seguenti immobili di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione tra loro ed unitamente dell'intero, [...] con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, del seguente compendio immobiliare sito in Teverola (CE) e precisamente in Traversa Napoli snc, lottizzazione Masseria De Rosa, p.co Santa Chiara:*

- 1) *appartamento sito al piano 1, scala G, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al **Foglio 5, P.Ila 5462, Sub 24**, Categ. A/2, classe 2, 4 vani, R.C. € 351,19;*
- 2) *autorimessa sita al piano S1, censita al Catasto Terreni del Comune di Teverola ³ al **Foglio 5, Part. 5462, Sub 30**, mq 28, C/6, classe 1, R.C. € 62,18 >>.*

[Cfr.: Atto di Pignoramento]

PROPRIETÀ

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri, risulta infatti che i beni pignorati -come sopra identificati- sono proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, e unitamente per l'intera e piena proprietà, di:

- 1) [.....OMISSIS.....]
- 2) [.....OMISSIS.....]

in forza di **atto di compravendita** rogitato il giorno 30 gennaio 2006 dall'Avv. Raffaele ORSI, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), Rep. n.80151 Racc.

³ N.d.r.: L'Atto di pignoramento, alla pag.5, riporta -si deduce per un refuso- l'immobile n.2 come sito nel Comune di Ancona; nella nota di trascrizione il bene è riportato correttamente nel Comune di Teverola (CE).

n.43174, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/02/2006 Reg. Gen. n.6542 Reg. Part. n.3056, per acquisto dalla società "MASSERIA DE ROSA s.r.l." C.F.: 02791010610. [All. 24]

INDIVIDUAZIONE BENI

Dalla sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto della mappa del Catasto Terreni, si rileva la corrispondenza tra il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, con l'immobile che insiste sulla particella 5462 del Foglio 5 del Comune di Teverola. [All. 6]

CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali dei beni, si rileva sostanziale conformità (salvo lievi differenze nella posizione e nelle dimensioni di alcune aperture esterne).

Si assumono come oggetto del pignoramento i beni nello stato di fatto e si rimanda alla [Risposta al Quesito n.3.](#)

FORMAZIONE DI LOTTO UNICO

Accertate le caratteristiche dei beni pignorati, *allo scopo di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi*, si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da:

BENE 1 – APPARTAMENTO - Unità immobiliare con destinazione **civile abitazione**, ubicata nel Comune di Teverola (CE) via Matera s.n.c., Parco Santa Chiara, Scala G, piano primo. *Riportata nel Catasto Fabbricati* del Comune di Teverola (CE) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 24**. *Confinante*: con cassa scale, ballatoio comune e cortile comune a NORD; con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 (Piano Terra, Int. 2) ad EST, a SUD e ad OVEST.

BENE 2 – BOX-AUTO – unità immobiliare con destinazione **box-auto** ubicata nel Comune di Teverola (CE) via Matera s.n.c., Parco Santa Chiara, Scala G, piano interrato. *Riportata nel Catasto Fabbricati* del Comune di Teverola (CE) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 30**. *Confinante*: con Box di proprietà aliena a NORD; con terrapieno a EST; con Box di proprietà aliena a SUD; con corsia di manovra OVEST.

* * * * *

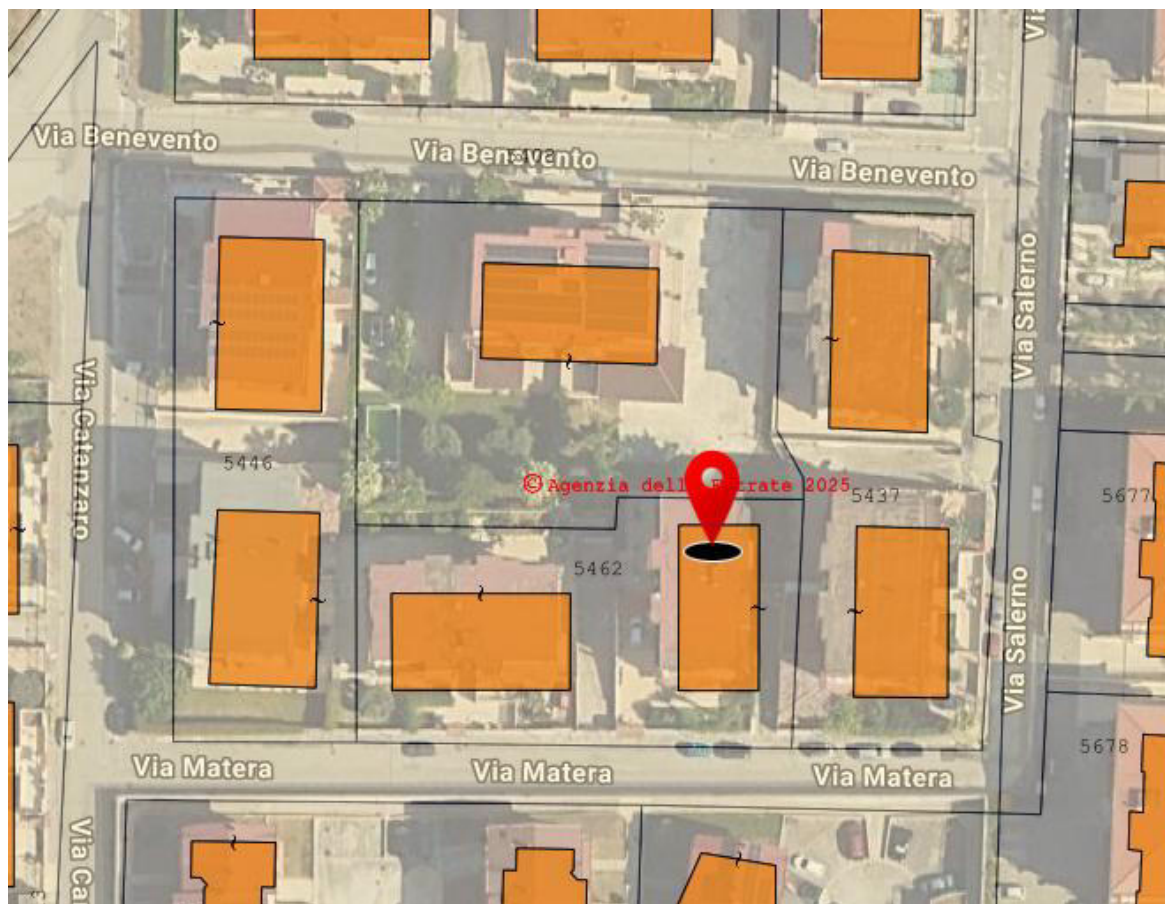


Figura 2 – Sovrapposizione ortofoto e mappa catasto terreni Foglio 5 con individuazione della Particella 5462 e dell'immobile.

Risposta al QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

È stato formato **LOTTO UNICO** costituito da **due unità immobiliari**, ubicate nel Comune di Teverola (CE) nel medesimo fabbricato, ubicato a via Matera s.n.c. *Lottizzazione Masseria De Rosa Parco Santa Chiara*, Scala G, e precisamente:

BENE 1 - APPARTAMENTO - Unità immobiliare con destinazione **civile abitazione**, al piano primo, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi. *Riportata nel Catasto Fabbricati* del Comune di Teverola (CE) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 24**, Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara s.n.c. Scala G Piano 1. *Confinante*: con cassa scale, ballatoio comune e cortile comune a Nord; con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 ad Est; con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 a Sud; con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 ad Ovest.

BENE 2 – BOX-AUTO - Unità immobiliare con destinazione **box-auto** sita al piano interrato. *Riportata nel Catasto Fabbricati* del Comune di Teverola (CE) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 30**, Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara s.n.c. Scala G Piano S1. *Confinante*: con altro box auto di proprietà aliena a Nord, con terrapieno a Est, con altro box auto di proprietà aliena a Sud e con corsia di manovra Ovest.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I due beni pignorati sono ubicati nel Comune di Teverola (CE), a via Matera s.n.c. e sono parte del complesso edilizio denominato “*Parco Santa Chiara*”, facente parte della cosiddetta “*Lottizzazione Masseria De Rosa*”.

Teverola⁴ è un comune della provincia di Caserta in Campania situato nell'agro aversano e nella pianura campana. Ha un territorio di circa 6,7 Km² ed una popolazione di circa 15.000 abitanti. Confina con i Comuni di Aversa, Carinaro e Casaluce, con i quali forma una unica conurbazione, nonché con i comuni di San Tammaro e Santa Maria Capua Vetere, dai quali tuttavia il centro abitato risulta distaccato.

È collegata ai comuni limitrofi dalla Strada Statale 7 bis (SS7bis) di Terra di lavoro e dalla Strada Statale 265 (SS265) dei Ponti della Valle. Il centro abitato è attraversato dalla Strada Statale 7

⁴ Informazioni tratte da Wikipedia.

bis che collega Capua ad Atripalda.

La località è servita dalla Stazione Ferroviaria di Gricignano-Teverola, posta all'incrocio delle linee Napoli-Foggia e Villa Literno-Cancello; da essa si diparte anche un'interconnessione per la linea ad alta velocità Roma-Napoli.

L'edificio di cui sono parte i beni pignorati è situato nella zona nord-ovest del Comune, in via Matera, strada secondaria tra via Catanzaro e via Salerno.

La zona è caratterizzata da edifici di medie dimensioni (4 piani) e di medio pregio, con destinazione residenziale; è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e sufficientemente prossima ai principali servizi pubblici collettivi.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI SONO PARTE I BENI PIGNORATI

I due beni pignorati sono parte di un complesso edilizio costituito da un unico corpo di fabbrica con cortili esterni, denominato fabbricato "G", facente parte del *Parco Santa Chiara*, ubicato in Teverola alla Via Matera.

La Palazzina "G" è disposta con il fronte sud lungo la Via Matera da cui ha l'accesso carrabile, attraverso una rampa (in comune per il primo tratto con il fabbricato posto ad est e denominato "F") che conduce al piano interrato ove sono posizionati i box; l'accesso pedonale, disposto anch'esso sul lato sud, avviene attraverso un viale che conduce all'atrio, all'ascensore ed alle scale.

La Palazzina "G" si articola in quattro piani fuori terra (Piano Terra, 1°, 2° e 3° piano) più un piano interrato; è servita da una scala e fornita di ascensore.

Si compone di n. 8 abitazioni, disposte in numero di due per piano, e n. 8 box auto al piano interrato.

La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato con solai a struttura mista con travetti e pignatte. La copertura è piana.

Le caratteristiche architettoniche dell'edificio sono semplici, rifinite con intonaco liscio tinteggiato di colore crema e definite dalla presenza di balconi e finestre; le facciate lunghe presentano ciascuna un falso timpano decorativo.

Non vi è servizio di portierato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato si può definire, nel complesso, normale.

* * * * *



(a sin.) Foto 1 – Via Matera. Sulla destra il Parco Santa Chiara.



Foto 3 – Ingresso all'Edif. "G".



**(Sotto a destra)
Foto 2 – Edificio "G" di cui sono parte i beni pignorati: al Piano Primo l'appartamento.**

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

BENE 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Teverola (CE) via Matera s.n.c. Lottizzazione Masseria De Rosa, Parco Santa Chiara, Scala G, piano primo.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 24**, Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara s.n.c. Scala G Piano 1.

Confinante:

- con cassa scale, ballatoio comune e cortile comune a NORD;
- con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 (Piano T, Int. 2) ad EST;
- con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 a SUD;
- con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 ad OVEST.

Composto da: ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio e tre balconi.

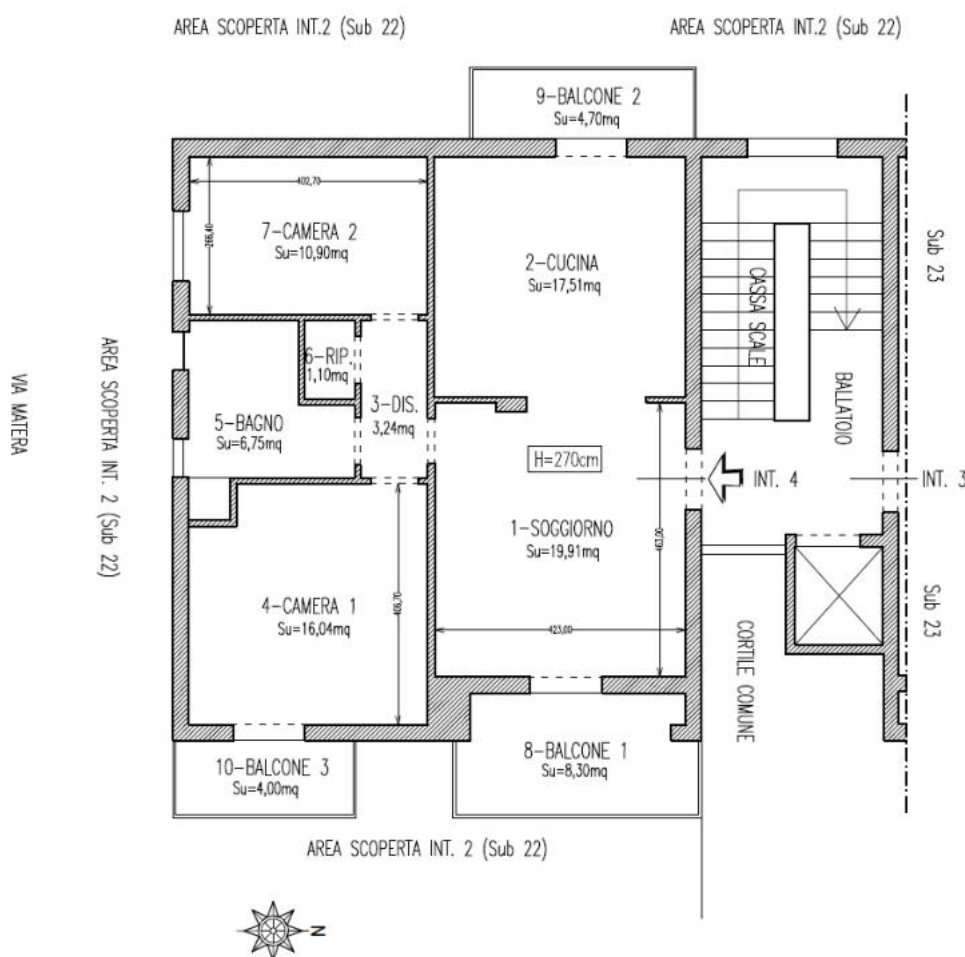


Figura 3 – Planimetria di rilievo del BENE 1 - Appartamento.

L'altezza interna, misurata dalla quota dei pavimenti ai soffitti, risulta 2,70 metri.

Accesso: dalla via Matera, percorrendo il vialetto pedonale condominiale, si ha accesso, attraversato un cancello in ferro posto sul lato sinistro, al cortiletto comune e dunque al portoncino del palazzo identificato come "Scala G" ed infine all'atrio.

Salite le due rampe di scale tra il piano terra ed il piano primo, l'ingresso all'abitazione avviene attraverso la seconda porta che si incontra procedendo in senso orario.

Distribuzione interna: (n.d.r.: i numeri indicati tra le parentesi fanno riferimento all'individuazione dell'ambiente nell'Allegato 3: planimetria di rilievo dello stato di fatto)

dalla porta di ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno (1) che è collegato sulla destra all'ambiente cucina (2). Dal soggiorno si entra in un piccolo disimpegno (3) da cui si ha accesso, in senso orario: alla camera 1 (4), al bagno (5), al ripostiglio (6) ed alla camera 2 (7).

Aperture: tutti gli ambienti, tranne il ripostiglio, godono di aerazione ed illuminazione naturale essendo dotati di finestra o di porta/finestra. Il soggiorno, la cucina e la camera 1 sono cadauno dotati di distinti balconi. La camera 2 ed il bagno sono dotati di finestra.

Esposizione e luminosità: l'abitazione è dotata di triplice affaccio con esposizione Est, Sud ed Ovest; la cucina ha affaccio verso Ovest, il soggiorno e la camera 1 hanno affaccio verso Est, il bagno e la camera 2 affacciano a Sud. La luminosità è buona.

Finiture: i pavimenti ed i rivestimenti dell'alloggio sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato di medio formato (45x45cm) colore crema. Nella cucina, la sola parete della zona cottura è rivestita con piastrelle di medio formato nei toni del grigio; il bagno presenta pavimenti in gres color grigio/verde e rivestimenti fino all'altezza di 2,10 metri di piastrelle di medio formato nei toni color tortora.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro; nel soggiorno e nella cucina alcune pareti sono rifinite con pittura effetto spatolato.

Infissi esterni: gli infissi hanno il telaio in legno con vetrocamera; all'esterno sono protetti da ante in ferro leggero del tipo a persiana di colore marrone.

Infissi interni: le porte interne hanno le ante a battente, di tamburato di legno, cieche, con finitura tipo legno essenza faggio. La porta di accesso all'appartamento è in lamina di acciaio (blindata).

Impianti e dotazioni tecnologiche - L'abitazione è dotata di:

- **impianto citofonico** collegato al cancello esterno del fabbricato;
- **impianto elettrico** sottotraccia con elementi a vista di media qualità di cui non è

stata fornita la certificazione di sicurezza;

- **impianto idrico-sanitario** allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua. L'acqua calda per uso cucina e sanitario è prodotta da scaldabagno elettrico installato all'esterno, sulla parete del balcone della cucina.

- allacciato alla rete di fornitura del gas.

Forniture del bagno: il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca (170x70 cm) e piatto doccia in porcellana bianca.

Impianto di riscaldamento: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo di tipo tradizionale, con tubazioni sottotraccia ed elementi radianti in alluminio, installati in tutti gli ambienti principali. Come riferito dal debitore, non è installata caldaia per la produzione di acqua calda per l'impianto che, dunque, non è funzionante.

Impianto di climatizzazione: nel soggiorno è installato un apparecchio climatizzatore a parete (*split*) con l'unità collocata sulla parete esterna.

Certificazioni: l'immobile non risulta dotato di alcuna certificazione né di *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.). Il costo per l'ottenimento dell'A.P.E. è stimato in circa €500,00.

Stato manutentivo: l'alloggio presenta finiture di qualità normale in stato di uso e manutenzione normale.

Pertinenze: come riportato nell'*Atto di Acquisto all'Art. 3* la vendita è comprensiva di ogni diritto *accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende inoltre i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio.* [All. 24]

Consistenza: per il computo della consistenza dell'immobile si è fatto riferimento alla *Superficie Interna Netta (SIN)*⁵.

⁵ La SIN (*Superficie Interna Netta*) rappresenta l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzii per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m.1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre (*sgusci*), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (*corridoi, disimpegno, ecc.*) e verticale (*scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.*). Non sono inclusi: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle

Nelle tabelle che seguono sono raccolti i dati relativi alla *Superficie Interna Netta* (o *superficie calpestabile*) ed alla *superficie scoperta* (balconi) derivanti dal rilievo metrico eseguito dall'Esperto nel corso del sopralluogo.

(n.d.r.: i numeri identificativi degli ambienti fanno riferimento alla loro individuazione nell'Allegato 3: *Planimetria di rilievo dello stato di fatto*). [All. 3]

Tab. 1 - SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)

N. identif.	Vano	Superficie netta (mq)
1	soggiorno	19,91
2	cucina	17,51
3	disimpegno	3,24
4	camera 1	16,04
5	bagno	6,75
6	ripostiglio	1,10
7	camera 2	10,89
TOTALE SIN		75,43

TAB. 2 - SUPERFICIE SCOPERTA

N. identif.		Superficie netta (mq)
8	balcone 1 (soggiorno)	8,30
9	balcone 2 (cucina)	4,70
10	balcone 3 (camera 1)	4,00
TOTALE		17,00

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato e dunque la superficie complessiva è arrotondata per eccesso o per difetto.

Pertanto,

- la **Superficie Interna Netta (SIN)** risulta circa **75,00 mq**;
- la **Superficie Scoperta** risulta circa **17,00 mq**;

* * * * *

pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri. Tecnoborsa, Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare – Ed. II 2008.



Foto 4 – Ballatoio e ingresso all'appartamento.



Foto 5 – Soggiorno.



Foto 6 – Cucina.



Foto 7 – Soggiorno.



Foto 8 – Camera 1.



Foto 9 – Camera 1.



Foto 10 – Camera 2.



Foto 11 – Bagno.



Foto 12 – Bagno.



Foto 13 – Balcone della cucina.



Foto 14 – Balcone soggiorno.



Foto 15 – Balcone della Camera 1.

BENE 2 - BOX/AUTO ubicato nel Comune di Teverola (CE) via Matera s.n.c. Lottizzazione Masseria De Rosa, Parco Santa Chiara, Scala G, piano interrato.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) (L155) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 30**, Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara s.n.c. Scala G Piano S1.

Confinante: con box auto di proprietà aliena a Nord; con terrapieno a Est; con box auto di proprietà aliena a Sud; con corsia di manovra Ovest.

Composto da un ambiente unico, cieco, con la pianta di forma pressoché rettangolare, con il lato minore che misura circa 2,90 m ed il lato maggiore che misura circa 9,70 m. Il varco di accesso dalla corsia di manovra al box-auto ha una larghezza di circa 2,50 m. ed è chiuso da una porta basculante in alluminio.

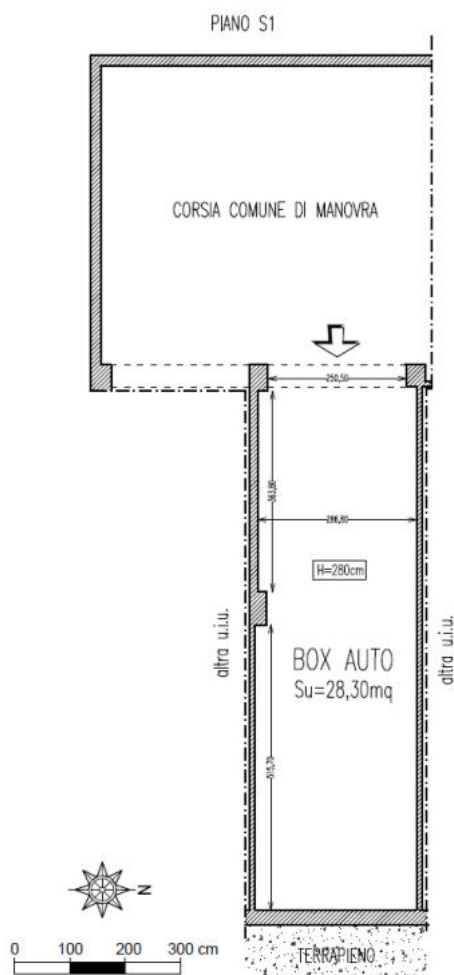


Figura 4 – Rilievo del BENE 2 – BOX AUTO

L'altezza interna, misurata dalla quota pavimento al soffitto, risulta circa 2,80 m.

Il piano di calpestio è in cemento; le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile ed attintate di colore bianco.

Il locale è collegato alla rete di alimentazione elettrica ed è fornito di un punto luce a soffitto ed un punto presa a parete, i cavi di alimentazione sono posti in canaline fuori traccia, che corrono posate sulla parete e sul soffitto del box.

Accesso: l'accesso carrabile al box-auto è dalla via Matera: dopo essere entrati nel cancello carrabile della "Scala G", ed aver disceso la rampa si perviene, svoltando a destra, alla corsia di manovra; da qui si ha accesso diretto al box che risulta essere il penultimo in senso orario.

Al box-auto è possibile anche accedere, pedonalmente, dall'interno del palazzo; dall'atrio si discendono le due rampe di scala che dal piano terra conducono al piano interrato e si attraversa una porta in ferro che conduce all'area di manovra.

Stato manutentivo: il box è in uno stato di uso e manutenzione che si può definire normale.

Pertinenze: come riportato nell'Atto di Acquisto all'Art. 3 la vendita è comprensiva di ogni diritto *accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende inoltre i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio.*

Consistenza: la **Superficie Interna Netta (SIN)** risulta circa **28,00 mq.**

* * * * *

**Foto 16 – Cannello di accesso alla
rampa che conduce al box-auto.**



**Foto 17 – area di manovra antistante il
box-auto.**

Foto 18 – Box auto



Risposta al QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

[Allegati da 5 a 11]



Figura 5 – Stralcio dell'estratto di Mappa: Catasto Terreni del Comune di Teverola, Foglio 5, particella 5462

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'EDIFICIO DI CUI SONO PARTE I BENI PIGNORATI

L'immobile, di cui sono parte i beni pignorati, insiste su suolo ubicato nel:

Comune di Teverola (L155) (CE) - via Matera

censito, all'attualità, nel Catasto di detto Comune con i seguenti identificativi:

- Catasto Terreni Foglio **5 Particella 5462**;
- Catasto Fabbricati **Foglio 5 Particella 5462**;
- la particella è classata come **ENTE URBANO**;
- Superficie: **1.636 m²**

STORIA CATASTALE DEL SUOLO OVE INSISTE L'EDIFICIO DI CUI SONO PARTE I BENI PIGNORATI [All. 5 e All. 9]

Il terreno censito attualmente al Foglio 5 **P.Illa 5462** (1.636 m²) risulta passato all'ENTE URBANO dal 14/09/2004, derivato dalla **P.Illa 5405** (1.636 m²), classificata SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 01, con il TIPO MAPPALE del 14/09/2004 Pratica n. CE0233291.

L'immobile predecessore, cioè il terreno censito al Foglio 5 P.Illa 5405 (1.636 m²) era derivato dalla maggiore **P.Illa 5355** (19.906 m²), classificata SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 01, a seguito di FRAZIONAMENTO del 23/01/2004 Pratica n. CE0009749;

Il terreno Foglio 5 P.Illa 5355 (19.906 m²) era derivato dalla maggiore **P.Illa 5225** (22.194 m²), classificata SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 01, a seguito di FRAZIONAMENTO del 06/06/2003 Pratica n.172430;

Il terreno Foglio 5 P.Illa 5225 (22.194 m²) era derivato dalla maggiore **P.Illa 97** (29.964 m²), classificata SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 01, a seguito di FRAZIONAMENTO del 24/07/2002 Pratica n.198614;

L'immobile predecessore, **Foglio 5 P.Illa 97** (29.964 m²), classificato SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 01, alla Partita ****, risulta censito con questi identificativi dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 fino al 24/07/2002.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Dall'esame della documentazione si rileva esatta **rispondenza formale** tra i dati relativi ai due beni indicati nell'Atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'Atto di Compravendita con le risultanze catastali.

Si rileva, che nell'Atto di Pignoramento, alla Pag. 5, il bene è riportato -per un chiaro refuso- erroneamente ubicato nel Comune di Ancona.

BENE 1 - l'unità immobiliare **APPARTAMENTO**, come risulta dalle visure catastali [All.7] è, all'attualità, censita al:

Catasto Fabbricati del Comune di TEVEROLA (L155) (CE)

Foglio:	5
Particella:	5462
Subalterno:	24
Categoria:	A/2 (abitazione di tipo civile)

Classe: 2
Consistenza: vani 4,0
Superficie Totale: 92 mq
Superficie Totale escluse aree scoperte: 87 mq
Rendita: Euro 351,19

Indirizzo:

LOTT. MASSERIA DE ROSA P.CO S. CHIARA n. S.N.C. Scala G Piano 1

Intestato a:

1. [.....OMISSIS.....]; Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [.....OMISSIS.....];
2. [.....OMISSIS.....]; Diritto di: Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [.....OMISSIS.....].

Particelle corrispondenti al **Catasto Terreni:**

Comune di **TEVEROLA (L155) (CE):**

Foglio 5 Particella 5462

L'immobile in oggetto non ha subito variazioni catastali significative e risulta censito

PIANTA PIANO PRIMO H = 2.70



Figura 6 - Planimetria catastale.

con identificativi invariati dalla costituzione del 20/01/2005.

La attuale planimetria catastale risulta depositata il 20/01/2005. [All. 10]

Si evidenzia l'opportunità di presentare presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio*, pratica di **rettifica toponomastica** per correggere l'indirizzo attuale riportato in visura, privo di numero civico, << Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara N. s.n.c.>>, con quello corretto, <<Via Matera >>.

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale - Dalla sovrapposizione della planimetria catastale del BENE 1-APPARTAMENTO con la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, emerge **sostanziale corrispondenza**. [All. 12]

L'immobile è pertanto dotato della conformità catastale.

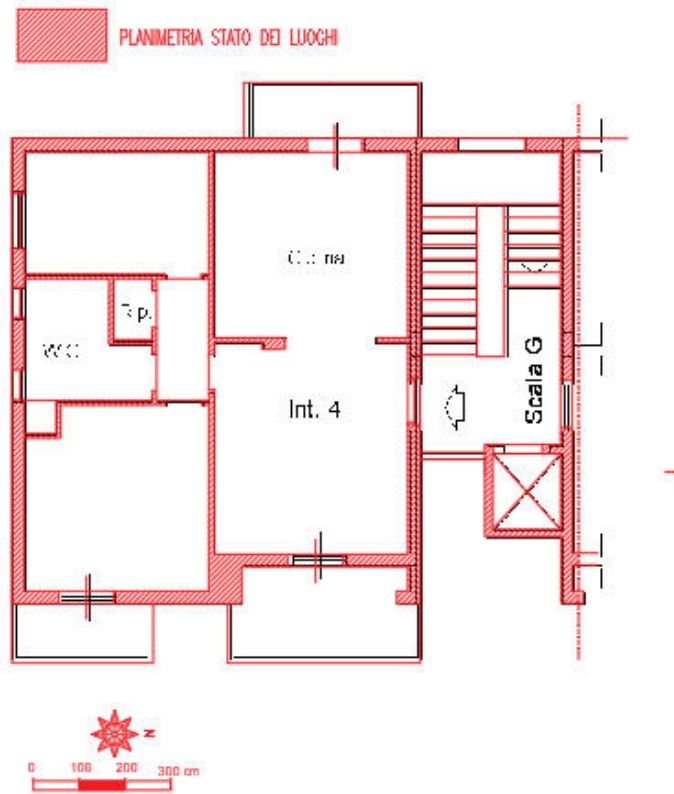


Figura 7 – sovrapposizione planimetria dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

* * * * *

BENE 2 - l'unità immobiliare **BOX-AUTO** come risulta dalle visure catastali [All.8] è, all'attualità, censita nel:

Catasto Fabbricati del Comune di **TEVEROLA (L155) (CE)**

Foglio: 5
Particella: 5462
Subalterno: 30
Categoria: C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)
Classe: 1
Consistenza: 28 m²
Superficie Totale: 29 m²
Rendita: Euro 62,18

Indirizzo: LOTT. MASSERIA DE ROSA P.CO S. CHIARA n. S.N.C. Scala G Piano S1;

Intestato a:

1. [.....OMISSIS.....]; Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [.....OMISSIS.....];
2. [.....OMISSIS.....]; Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [.....OMISSIS.....].

Particelle corrispondenti al *Catasto Terreni*:

Comune di **TEVEROLA (L155) (CE): - Foglio 5 Particella 5462**

L'immobile risulta censito con i medesimi identificativi sin dalla costituzione del 20/01/2005.

La attuale planimetria catastale risulta depositata il 20/01/2005. [All. 11]

Si evidenzia l'opportunità di presentare presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio*, pratica di **rettifica toponomastica** per correggere l'indirizzo attuale riportato in visura, privo di numero civico, << Lott. Masseria De Rosa P.co S. Chiara N. s.n.c.>>, con quello corretto <<Via Matera >>.

Confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali - dalla sovrapposizione della planimetria catastale del bene pignorato con la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, emerge sostanziale corrispondenza. [All. 13]

L'immobile è pertanto dotato della conformità catastale.

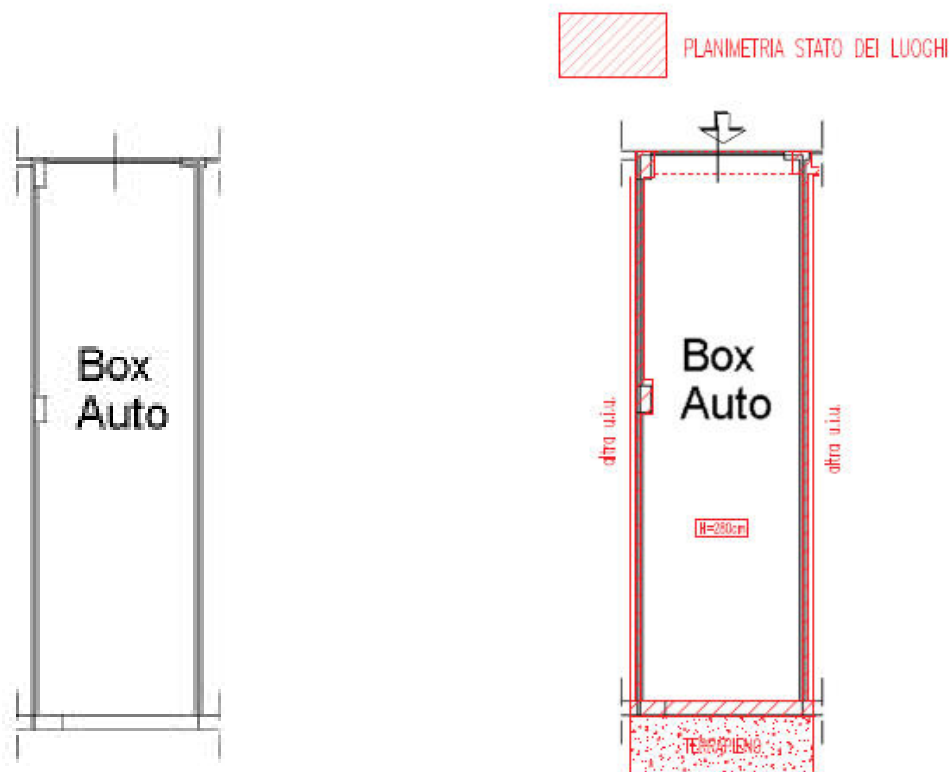


Figura 8 - Planimetria catastale box-auto

Figura 9 – sovrapposizione planimetria dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

[.....OMISSIS.....]

Figura 10 – Schema dei passaggi di proprietà dei beni pignorati.

Dall'esame dei titoli di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri, risulta che:

[All. 24] i beni pignorati sono proprietà di 1. [.....omissis.....] e [.....omissis.....] 2. [.....omissis.....] [.....omissis.....], acquistati, ciascuno per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di **Atto di Compravendita** rogitato dall'Avv. Raffaele ORSI, Notaio del *Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere*, il **giorno 30 Gennaio 2006**, Repertorio n. 80151 Raccolta n. 43174, trascritto all'*Agenzia delle Entrate di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare* il 02/02/2006 Registro Generale n. 6542 Registro Particolare n. 3056, per acquisto dalla Società “MASSERIA DE ROSA s.r.l.”, Codice Fiscale 02791010610.

*Per gli immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Teverola (CE) alla via Cupa snc, detto lottizzazione Masseria De Rosa P.co Santa Chiara, -riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al **Foglio 5 Particella 5462-** e precisamente:*

- 1) appartamento al primo piano della scala G, composto da vani 4 [...] **Sub 24**, cat. A/2
- 2) locale garage al piano interrato di mq. 28 [...] **Sub 30** Categ. C/6.

I beni pignorati erano stati edificati dalla dante causa “MASSERIA DE ROSA s.r.l.”, su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni foglio 5 particella 5462. Come dettagliato nella [Risposta al Quesito n.3](#), la particella 5462 era derivata dalla Particella 5405 con Tipo Mappale, e prima dalla particella 5355, dalla particella 5255 e dalla particella 97, rispettivamente con tre successivi frazionamenti.

La Particella 5462 del Foglio 5 dunque è derivata, per frazionamenti multipli dalla originaria **Particella 97 del Foglio 5**.

[All. 23] il terreno, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Teverola (CE) al *Foglio 5 Particella 97* era pervenuto alla “MASSERIA DE ROSA – S.r.l.” Società a responsabilità limitata, Codice Fiscale 02791010610, in virtù di **Atto di Compravendita**, rogitato dal Notaio Domenico FARINARO di Aversa (CE) iscritto al Collegio di Santa Maria Capua Vetere, in data **20 luglio 2001** Repertorio n.41145 Raccolta n.20021, Trascritto all'*Agenzia delle Entrate di Caserta* il 31/07/2001 Registro Generale n.23392 Registro Particolare n.19230, per acquisto dai germani:

[.....omissis.....] [.....omissis.....]
[.....omissis.....] [.....omissis.....]
[.....omissis.....] [.....omissis.....]
[.....omissis.....] [.....omissis.....]

Per il fondo rustico in Teverola (CE) alla località "La Salzana", esteso Ettari 3, Are quattro e Centiare settantuno (HA. 3.14.71) [...] in Catasto Terreni, Foglio 5:

1) Particella 5159, Are 43.07;

2) Particella 97, di Ha. 2.69.64;

3) Particella 5160, Are 2.00;

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da Certificazione Urbanistica aggiornata, l'edificio di cui sono parte i beni pignorati, identificato in Catasto Terreni al Foglio 5 Particella 5462, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Teverola ⁶, rientra in <<Zona B2 – Residenziale Attuale Saturata>>, sottoposta agli art. 21 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione – Tavola P 8. [All. 18]

L'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive che:

<<La zona omogenea B2 comprende le aree sature di recente urbanizzazione che, per le tipologie edilizie in essa ricorrenti, costituiscono una zona urbana che non richiede opere di completamento.

Nelle zone B2 possono effettuarsi interventi che riguardano:

- manutenzione ordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n°3, lettera a);
- manutenzione straordinaria (D.P.R. n.380/01, articolo n°3, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n.380/01, articolo n°3, lettera c);
- ristrutturazione edilizia (D.P.R. n.380/01, articolo n°3, lettera d)>>.

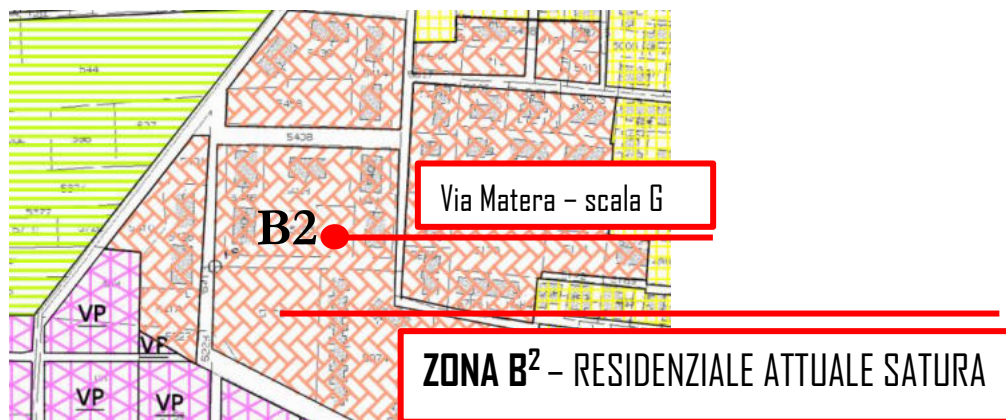


Figura 11 – Stralcio di P.U.C. – Tav. P 1 a - Zonizzazione catastale

⁶ Adottato con *Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30/07/2012*; Approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18/11/2013*.

I documenti reperiti agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, allegati alla Concessione in Variante n.280/02 e ritenuti attinenti ai beni pignorati, sono stati acquisiti ed allegati a questa Relazione. [All. 14, 15, 16, 17]

In riferimento all'esistenza di altra documentazione, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Teverola ha certificato che <<da un riscontro degli atti di ufficio risultano rilasciate da questo Ente nell'ambito della lottizzazione "Masseria De Rosa" le concessioni edilizie nn. 125/2002 – 126/2002 – 127/2002 – 128/2002. Tuttavia sebbene le concessioni edilizie, con i relativi elaborati tecnici trovano riscontro nei registri presso lo scrivente ufficio, a seguito di una accurata ricerca presso l'archivio dell'Ente è stato accertato che le stesse figurano tra quelle non rinvenute in posizione utile e per le quali sono tuttora in corso attività di ricerca presso gli uffici comunali. A tanto va aggiunto che in data 14.12.2010 protocollo n.13655, questo Ente ha inoltrato agli organi competenti apposita denuncia circa la mancanza di faldoni contenenti pratiche edilizie dell'archivio sopradescritto. >> [All. 19]

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

In data 12 settembre 2005 Prot. n. 9413, risulta rilasciato **Certificato di Agibilità** per <<il complesso immobiliare [...] autorizzato con Concessioni Edilizie n.125/02, n.126/02, n.127/02, n.128/02 e n.280/02>>. [All. 17]

ALTRI TITOLI EDILIZI – CONDONI

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, non risultano depositate istanze di condono e/o altre pratiche edilizie in riferimento agli immobili oggetto del pignoramento.

CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI ED I GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA [All. 20-22]

Si premette che, come risulta dalla *Relazione allegata alla Concessione in Variante*⁸, il progetto prevedeva l'edificazione di n.4 parchi e di complessivi n.18 edifici, distinti per "tipologia" in "A" e "B".

I grafici di progetto reperiti in allegato alla Concessione, oltre allo schema generale della lottizzazione e dei parchi, con il posizionamento degli edifici distinti per tipologia ("A"

⁸ Cfr.: All. 14.

e “B”), contengono il progetto dell’edificio “tipo” di ciascuna tipologia.

Si evidenzia pertanto, che non sono stati riscontrati grafici di progetto relativi ai singoli e distinti edifici, posizionati nelle effettive sedi.

Dallo schema generale della lottizzazione, rappresentato nel grafico “Progetto di Variante” e nella Relazione allegata, si evince che la palazzina di cui sono parte i beni pignorati era identificata in progetto come Fabbricato di Tipo “B”. [All. 14]

Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione, relativi al “Fabbricato tipo “B”, [All. 16] con lo stato dei luoghi, è emerso quanto di seguito dettagliato.

BENE 1 - APPARTAMENTO

Dalla sovrapposizione dei grafici di progetto della Concessione in Variante n.280/02 con lo stato dei luoghi [Cfr.: All. 20] si rilevano le seguenti difformità:

1. *diversa distribuzione interna;*
2. *difformità nei prospetti* consistenti in differenti dimensioni e traslazioni delle posizioni delle aperture esterne (più rilevanti in pianta, meno nei prospetti).

L’appartamento, pertanto, secondo i grafici reperiti disponibili, deve essere considerato **privo della conformità edilizia**.

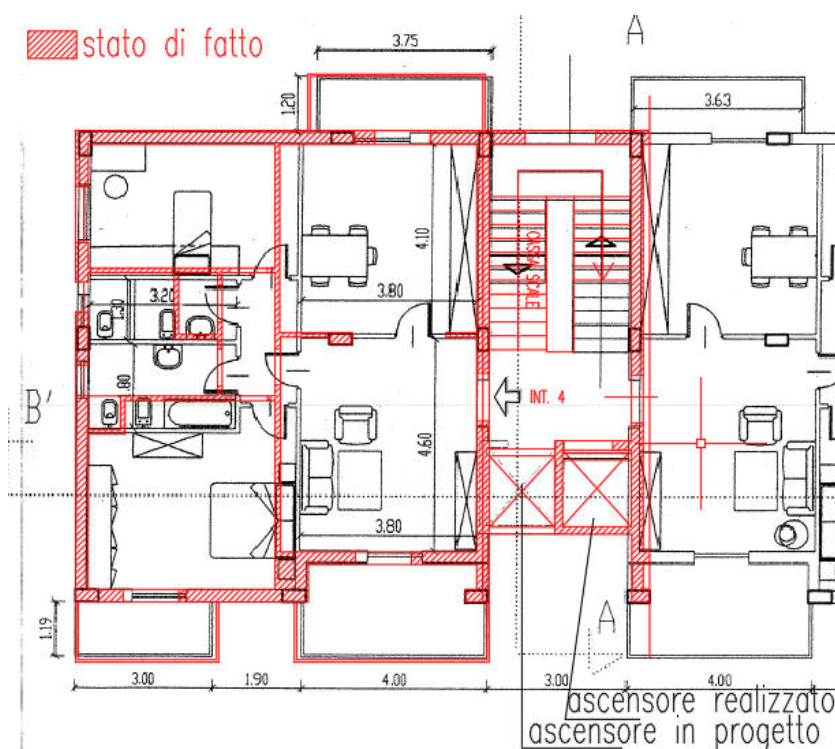


Figura 13 - Sovrapposizione planimetria dello stato dei luoghi e planimetria di progetto allegata alla Concessione.

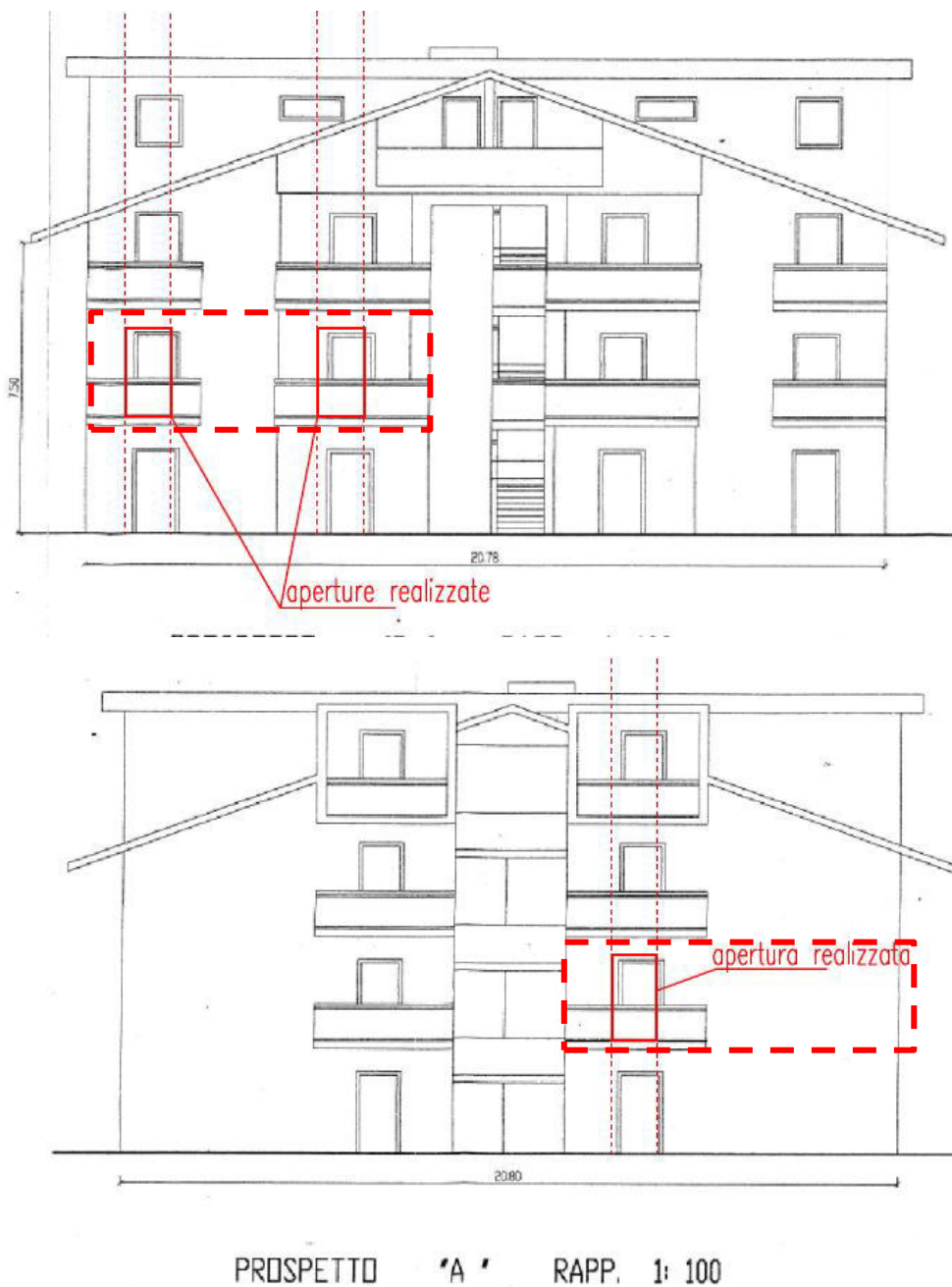


Figura 14 – I due prospetti con le posizioni delle aperture dell'appartamento, di fatto in posizione lievemente traslata rispetto al progetto, e di altezza maggiore.

BENE 2 – BOX

Si riscontra la sostanziale **conformità** tra la planimetria di progetto della Concessione n.280/02 dell'u.i. SUB 30 e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione dei relativi grafici. [All. 21]

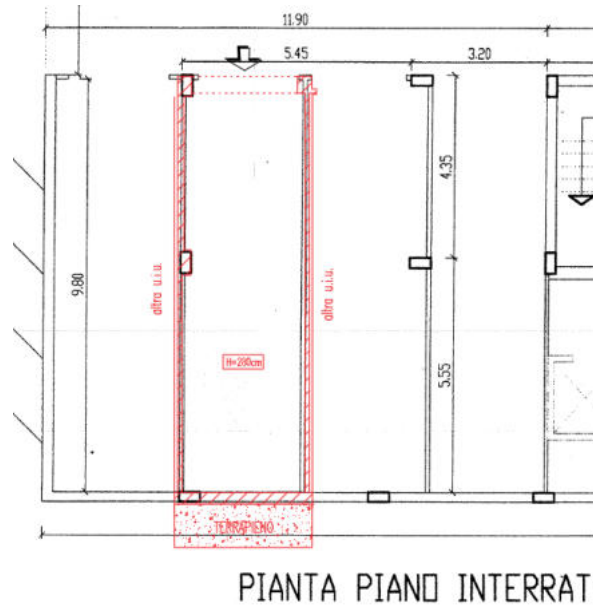


Figura 15 – sovrapposizione planimetria di progetto e di stato dei luoghi.

* * * * *

Le difformità rilevate nel BENE 1-Appartamento, dal punto di vista tipologico, costituiscono:

- 1) *Diversa distribuzione interna (variazioni della pianta);*
- 2) *Variazioni dei prospetti dell'edificio.*

Possono essere sanate con permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis D.P.R. n.380/01.

È esclusa la possibilità di usufruire di condono ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge n. 269/2003 (c.d. sanatoria speciale) poiché le ragioni di credito si sono formate successivamente all'entrata in vigore di questa Legge.

COSTI DA SOSTENERE:

Per la pratica edilizia di *permesso di costruire in sanatoria* (D.P.R. n.380/01 Art. 36-bis) da richiedere al Comune di Teverola, i costi da sostenere comprendono circa € 600,00 per diritti di segreteria⁹, diritti di istruttoria e marche da bollo, cui va aggiunta l'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (compresa tra € 516 e € 5.164) al momento non stimabile poiché determinata dal responsabile del procedimento dopo la presentazione della pratica; a queste cifre vanno aggiunti gli onorari da corrispondere al tecnico, stimati in circa € 1.500,00 (escluso IVA e contributi). Il costo della pratica si stima in circa **€ 2.100,00 (escluso IVA e contributi) ed esclusi l'oblazione da corrispondere al Comune.**

Tab. 3 - COSTI DA SOSTENERE PER ADEGUAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO DELL' APPARTAMENTO	
Permesso di Costruire in Sanatoria (T.U. Art. 36-bis)	
Diritti di Segreteria (fino a 500 mc)	€ 300,00
Diritti di Istruttoria (fino a 500 mc)	€ 250,00
N.3 marche bollo x € 16,00	€ 48,00
Onorari da corrispondere al Tecnico	€ 1.500,00 (escluso IVA e contributi)
COSTO TOTALE PRATICA (stimato)	€ 2.098,00 escluso IVA e contributi ed esclusa oblazione (**)
(**) Oblazione (determinata dal responsabile del procedimento)	€ 516 – € 5.164

L'importo sopra indicato sarà detratto dal valore finale della stima.

L'Esperto stimatore, in merito a quanto sopra riportato, precisa ed evidenzia che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti.

Tutti gli importi stimati devono essere considerati indicativi.

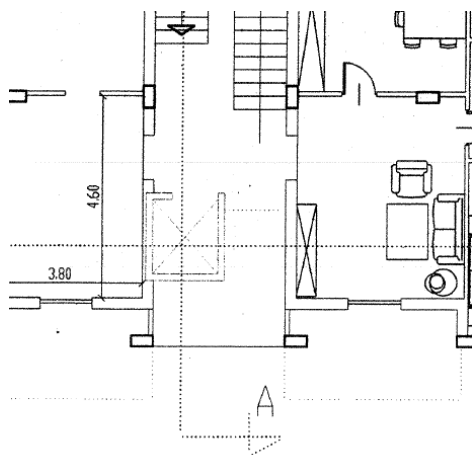
* * * * *

⁹ Deliberazione della giunta comunale del Comune di Teverola n.45 del 11-05-2022.

IRREGOLARITA' EDILIZIA DELL'EDIFICIO

Dal confronto dell'edificio con i Grafici allegati alla Concessione in Variante n.280/02, relativi ai due prospetti del Fabbricato "Tipo B1", [Cfr.: All. 22], si rilevano le seguenti difformità:

1 - P'ascensore e P'accesso all'edificio sono realizzati in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nei grafici di Progetto;



PIANO TERRA RAPP. 1: 1

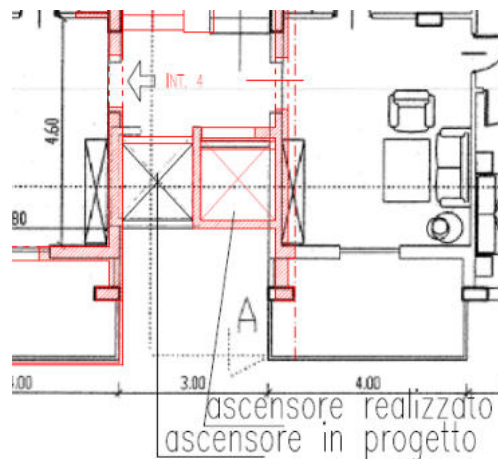


Figura 16 – Sovrapposizione grafici di concessione edilizia e stato dei luoghi.

2 - Difformità nelle facciate per differenze nelle aperture e nello sviluppo dell'elemento decorativo spiovente e in generale degli elementi dell'ultimo piano;

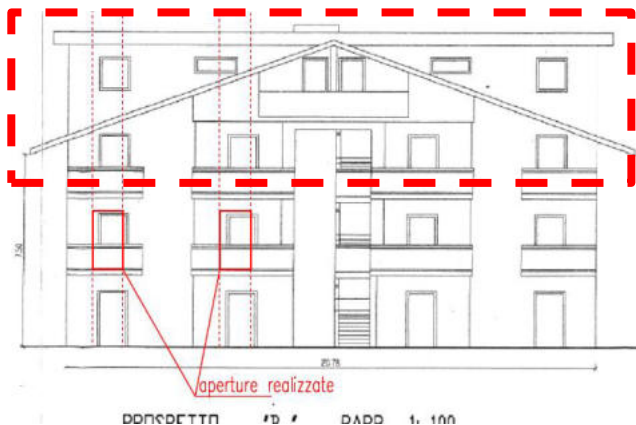


Figura 17 – A sinistra il grafico del prospetto allegato alla C.E., a destra la foto dell'edificio. Nei riquadri le più evidenti difformità.

2 - La rampa condominiale di accesso ai box-auto di fatto è in una posizione differente da come è rappresentata nel progetto dell'edificio "tipo".

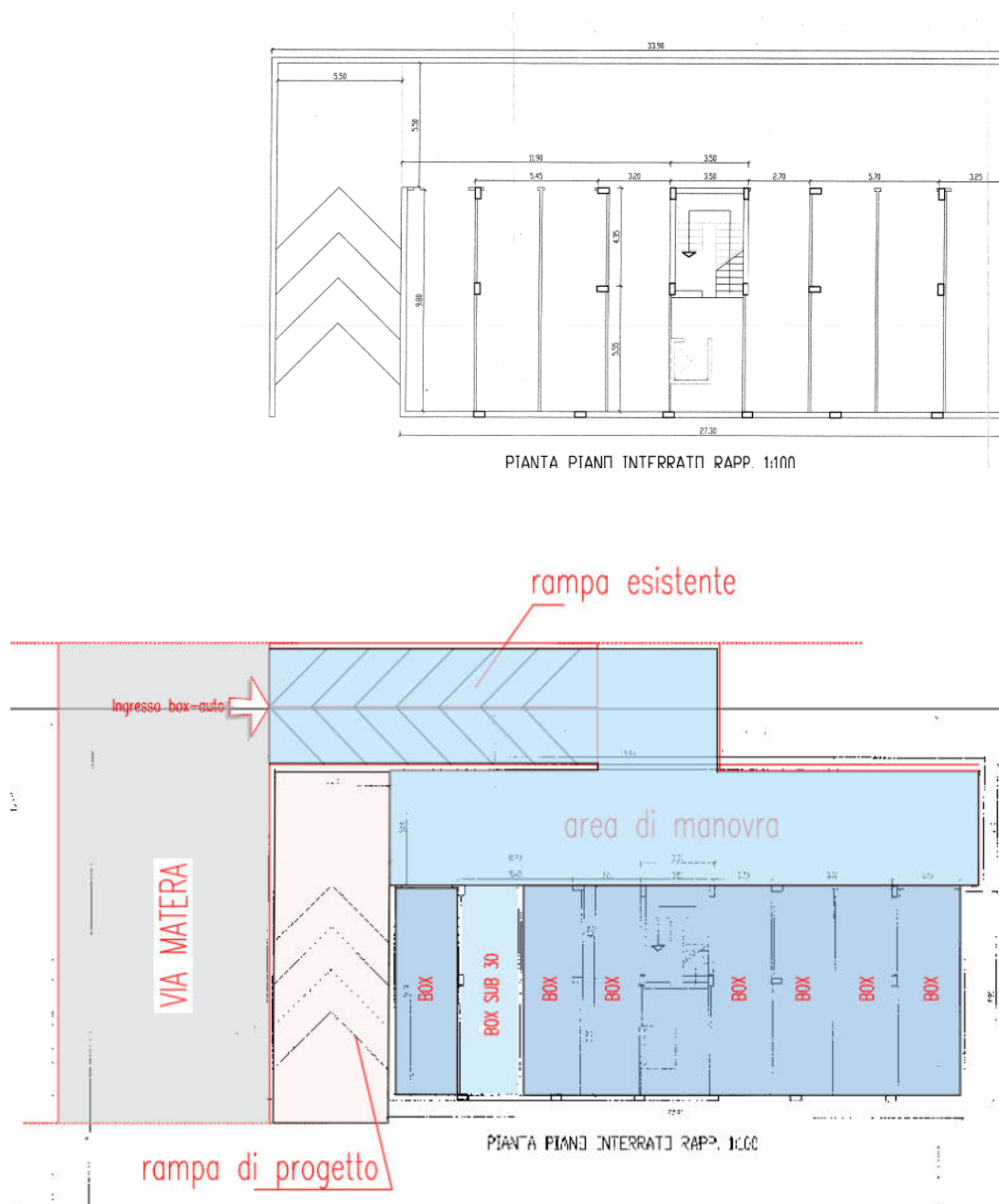


Figura 18 – Sovrapposizione schematica del grafico della C.E. n.280/02 dell'edificio tipo con lo stato dei luoghi.

Le dette difformità edilizie non risultano sanate; sono sanabili con pratica di permesso di costruire in sanatoria (D.P.R. n.380/01 art. 36-bis).

Poiché riguardano parti comuni dell'edificio sono di competenza di tutti i comproprietari ovvero dell'intero Condominio.

Per la pratica edilizia di *permesso di costruire in sanatoria* (D.P.R. n.380/01 Art. 36-bis) da richiedere al Comune di Teverola, i costi da sostenere comprendono circa € 1.000 per diritti di segreteria, diritti di istruttoria e marche da bollo, cui va aggiunta l'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (compresa tra € 516 e € 5.164) al momento non stimabile poiché determinata dal responsabile del procedimento dopo la presentazione della pratica; a queste cifre vanno aggiunti gli onorari da corrispondere al tecnico, stimati in circa € 3.000,00 (escluso IVA e contributi). Il costo della pratica si stima in circa **€ 4.000 escluso IVA e contributi ed esclusa l'oblazione da corrispondere al Comune.**

Tab. 4 - COSTI DA SOSTENERE PER ADEGUAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL FABBRICATO	
Permesso di Costruire in Sanatoria (T.U. Art. 36-bis)	
Diritti di Segreteria ¹⁰ (oltre 500 mc)	€ 516,00
Diritti di Istruttoria ¹³ (oltre 500 mc)	€ 350,00
N.3 marche bollo x € 16,00	€ 48,00
Onorari da corrispondere al Tecnico	€ 3.000,00 (escluso IVA e contributi)
COSTO TOTALE PRATICA (stimato)	€ 3.914,00 escluso IVA e contributi ed esclusa oblazione (**)
(**) Oblazione (determinata dal responsabile del procedimento)	€ 516 – € 5.164

La quota di spesa a carico dei beni staggiti, considerando la ripartizione millesimale secondo la Tab. A, si stima in circa € 400,00 esclusa la quota di oblazione da corrispondere al Comune ed esclusi iva e contributi.

L'importo sopra indicato sarà detratto dal valore finale della stima.

L'Esperto stimatore, in merito a quanto sopra riportato, precisa ed evidenzia che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti. Tutti gli importi stimati devono essere considerati indicativi.

¹⁰ Diritti di segreteria e di istruttoria come da Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Teverola n.45 del 11-05-2022.

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come accertato e verbalizzato nel corso del sopralluogo, nonché comprovato dal *Certificato di Stato di Famiglia*, gli immobili staggiti sono occupati da uno dei due debitori con i due figli. [All. 38]

Ai fini di questa valutazione, i beni saranno considerati liberi e disponibili.

Si precisa che per completezza, in data 05/05/2025 (Prot. 107150 del 07/05/2025) ed in data 19/05/2025 (Prot. 122755 del 21/05/2025) l'Esperto depositava presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio di Caserta*, istanza e sollecito di ricerca di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei debitori. Ad oggi l'istanza risulta inesitata. [All. 35]

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 7:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

- 1) *Domande giudiziali:* **Nessuna**
- 2) *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:* **Nessuno**
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ecc.) anche di natura condominiale:* **Nessuno**
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:* **Nessuno**

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

[All. 28] ISCRIZIONE del 02/02/2006 R.G. n.6543 R.P. n.2722 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/01/2006 in forza di Atto Notaio Raffele ORSI di Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio 80152/43175. Capitale: Euro 100.000 Totale: 150.000,00 Durata: 25 anni *a favore di* BANCA 24-7 S.P.A. con Sede a Bergamo (BG) Codice Fiscale 02805490162; contro i debitori; gravante sui due immobili oggetto del pignoramento.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

[All. 29] TRASCRIZIONE del 15/07/2024 R.G. n.28020 R.P. n.22706 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/06/2024 Repertorio 5978 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Napoli Nord con sede in Aversa (CE). Per la complessiva somma di Euro 37.179,15 oltre ad interessi e spese.

A favore di: KERDOS SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) Codice Fiscale 11924580696 Contro i debitori; gravante sugli immobili in oggetto.

1) *Difformità urbanistico-edilizia e costi regolarizzazione;*

Il descritto stato dei luoghi non è conforme al titolo edilizio ¹¹ [Cfr.: Risposta [al Quesito n.5](#)]; il costo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia si stima in circa **€ 2.500,00 escluso IVA e contributi, ed escluse oblazione ed eventuali sanzioni.**

Tale costo sarà detratto dal prezzo a base d'asta se la regolarizzazione non verrà eseguita nel corso della procedura.

* * * * *

Risposta al QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadono su un suolo demaniale.

I beni pignorati non insistono su area demaniale non risultando inclusi nell' *Elenco delle aree del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio*, aggiornato al Dicembre 2024.

* * * * *

Risposta al QUESITO n.9:

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Come da certificazione dell'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e clima, Sezione Usi Civici della Regione Campania, nel territorio di pertinenza del Comune di Teverola (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici, così come riportato nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise del 23/09/1938, relativo al Comune di Fertilia (costituito all'epoca dagli ex Comuni di Casaluce, Casalnuovo a Piro e Teverola ora Comuni autonomi). [All. 34]

¹¹ *Concessione Edilizia Variante n°280/02.*

* * * * *

Risposta al QUESITO n.10:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

[All. 32 e All. 33]

Come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore *pro-tempore*¹², risulta che:

Il complesso immobiliare "Parco Santa Chiara - Edificio G", di cui sono parte i beni staggiti, è dotato di *Condominio* e di *Regolamento Condominiale*.

A questo sono allegati le *Tabelle Millesimali*:

Tabella A – Diritti di proprietà sulle parti comuni a tutto il Complesso Edilizio ai fini:

- *delle spese di Amministrazione;*
- *delle spese di assicurazione;*
- *delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni a tutto il complesso;*
- *delle spese di rifacimento facciate;*
- *delle spese inerenti le tasse comunali;*
- *delle spese inerenti oneri e tributi amministrativi*

Tabella A/0 – Manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa di accesso ai Box Auto del Piano Interrato, relativamente al primo tratto ed in comune con il Fabbricato F.

Tabella A/1 – Manutenzione ordinaria e straordinaria della corsia di manovra dei Box Auto del Piano Interrato.

Tabella B – Manutenzione ordinaria e straordinaria del primo tratto della Scala (dal Piano Interrato al Piano Terra) del Fabbricato.

Tabella B/1 – Manutenzione ordinaria e straordinaria del secondo tratto della scala (dal Piano Terra al Piano Terzo) del Fabbricato.

Tabella C – Manutenzione ordinaria ed esercizio relativo all'ascensore del Fabbricato.

Tabella C/1 – Manutenzione straordinaria relativa all'ascensore del Fabbricato.

Tabella E - Manutenzione ordinaria e straordinaria locale autoclave ed energia elettrica motore autoclave del Fabbricato.

¹² [.....*omissis*.....] [.....*omissis*.....] ;

Da dette *Tabelle* risulta che ai due beni pignorati, BENE 1 - APPARTAMENTO Int.24 (Sub 24) e BENE 2 - BOX-AUTO (Sub 30), sono attribuiti i seguenti millesimi:

TAB. 5 - TABELLE MILLESIMALI								
allegate al REGOLAMENTO DI CONDOMINIO								
MILLESIMI ASSEGNATI	TABELLA							
	A	A/0	A/1	B	B/1	C	C/1	E
BENE 1) APPARTAMENTO INT. 4 SUB 24	110	-	-	-	123	118	151	100
BENE 2) BOX AUTO SUB 30	8	65	157	157	-	5	10	-
<i>Millesimi totali</i>	118	65	157	157	123	123	161	100

In riferimento ai due beni staggiti, complessivamente:

2) L'importo annuo ammonta a € 750,00 salvo conguaglio derivante dal rendiconto consuntivo;

3) Rate straordinarie già deliberate:

- € 83,60 per competenze professionali¹³ ;
- € 1.557,60 per lavoro di manutenzione straordinaria da eseguirsi presso il tetto condominiale (di cui € 623,04 già versati, la restante somma in attesa di deliberare l'affidamento incarico alla ditta da individuare).

[All. 33]

¹³ Competenze professionali dovute all'Avv. [...omissis...] per la Causa R.G. n. 3212/2020 che pende dinanzi al Giudice di Pace di Napoli Nord.

Risposta al QUESITO n.11:

Procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima – Per la valutazione di beni staggiti, applicando i principi definiti dagli standards di valutazione internazionali, si è ricercato il valore di mercato degli immobili stessi.

Il *valore di mercato*, secondo gli standard internazionali di valutazione¹⁴ (IVS 2007 – S1), è il più *probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*¹⁵.

Nel caso in esame, essendo disponibili dati relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili agli immobili oggetto della stima, si ritiene adeguato adottare il metodo del confronto di mercato (Marketing Approach); questo permette di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, attraverso la loro comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche analoghe, ricadenti nello stesso segmento¹⁶ di mercato e di cui sono noti gli apprezzamenti sul mercato.

Il parametro oggettivo di riferimento utilizzato è il *Valore Unitario di Mercato* al metro quadrato di *Superficie Convenzionale Vendibile* (superficie commerciale) espresso in euro al metro quadrato.

Indagini di mercato - Considerate le caratteristiche dei beni da stimare (appartamento di taglio medio, localizzato in zona semicentrale, con finiture normali, in stato di uso e manutenzione normale, prossimo ai servizi pubblici, dotato di box-

¹⁴ IVS *International Valuation Standards* e EVS *European Valuation Standards*.

¹⁵ Cfr.: Tecnoborsa, *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare* – Edizione II, 2008

¹⁶ *Con segmento di mercato si intende l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Un segmento è costituito da parametri quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi. Tecnoborsa – Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare -Ed. II, 2008.*

auto, etc.), sono stati ricercati dati riferiti ai prezzi di compravendita praticati e dati reali relativi a compravendite concluse, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della stima e ubicati nella medesima zona.

È stata svolta una indagine di mercato, consultando le più importanti banche dati del settore della compravendita immobiliare.

Di seguito si riportano le informazioni ottenute.

La BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, posiziona l'immobile pignorato nel Comune di Teverola Provincia di Caserta in zona *Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE* (codice zona B4) e con riferimento al semestre II dell'anno 2024 riporta per le ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo NORMALE *Valori di Mercato* compresi tra 830 €/mq e 1.150 €/mq; [All. 42]

La banca dati del BORSINO IMMOBILIARE (*borsinoimmobiliare.it*) assegna per il Comune di Teverola (CE), zona *CENTRO URBANO ED ESPANSIONE*, per le ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA, valori di vendita compresi tra 753 €/mq e 1.232 €/mq con valori medi di 992 €/mq; per i BOX AUTO riporta Valori di Mercato compresi tra 412 €/mq e 686 €/mq con valori medi di 549 €/mq (*dati Maggio 2025*); [All. 43]

La banca dati di REquot (*requot.com*) assegna per il Comune di Teverola (CE), zona VIA MATERA, per le CIVILI ABITAZIONI, valori di vendita compresi tra 693 €/mq e 1.012 €/mq; (*dati Maggio 2025*); [All. 44]

Allo scopo di reperire prezzi reali, sono stati cercati, presso il *Servizio P.I. dell'Agenzia delle Entrate Napoli 2*, dati relativi a compravendite concluse nell'ultimo semestre.

La ricerca, avvenuta incrociando i dati catastali degli immobili di categoria catastale simile a quella dei beni oggetto della stima (A/2, abitazioni di tipo civile) e ubicati nella medesima zona degli immobili da stimare (Foglio 5, particelle limitrofe) con i dati degli immobili che sono stati oggetto di compravendite nel periodo dal 01/10/2024 al 30/05/2025, ha permesso di reperire alcuni atti di compravendita. Dai dati così reperiti, attualizzando i valori, è stato possibile ricavare che il prezzo minimo corrisposto risulta circa 980 €/mq e il prezzo più alto risulta circa 1.190 €/mq.

Detti valori, come si può riscontrare, sono compresi negli intervalli indicati dalle banche dati consultate.

Il valore medio, che risulta circa **€ 1.085,00 € al metro quadro** di Superficie Commerciale è stato assunto come *Valore Unitario di Mercato* posto a base del calcolo.

Determinazione della superficie commerciale - La *superficie commerciale* o *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* è stata calcolata secondo il principio del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, cioè considerando la somma: *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; computando al 100% i muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., e al 50% i muri in comunione, fino ad uno spessore massimo di 25 cm; della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a mq.25.*

Nella tabella che segue sono raccolti i dati relativi alla *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* dei beni pignorati, con l'indicazione della superficie lorda e degli indici di ponderazione adottati:

TAB. 6 - SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)			
<i>Tipologia Ambiente</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie ponderata (mq)</i>
Appartamento	86,88	100%	86,88
Balconi	17,00	30%	5,10
Box-Auto	29,00	50%	14,50
Totale SCV			106,48

La *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* totale dell'immobile, così calcolata, risulta circa 106,48 metri quadri che si arrotondano a **106 mq.**

Il *Valore di Mercato (VM)* dell'immobile è dunque calcolato come prodotto del *Valore Unitario di Mercato (VMU)* espresso in *euro al metro quadrato (€/mq)* per la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* dell'immobile, espressa in *metri quadrati*:

$$VM = VMU \times SCV = 1.085 \text{ €/mq} \times 106 \text{ mq} = \text{€ } 115.010,00$$

Il *Valore di Mercato* dell'immobile pignorato, così calcolato, risulta:

€ 115.010,00 (1.085,00 €/mq x 106 mq commerciali)

* * * * *

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al *Valore di Mercato* dell'immobile così calcolato, sono stati applicati adeguamenti e correzioni¹⁷ quali la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto, la redazione dell'A.P.E., i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Gli adeguamenti applicati sono riportati nella Tabella che segue.

Valore di stima	115.010,00 €
TAB. 7 - Adeguamenti e correzioni della stima	
Assenza di garanzia per vizi occulti (- 10%)	11.501,00 €
Regolarizzazione edilizio-urbanistica appartamento (PDC in sanat.)	2.100,00 €
Regolarizzazione edilizio-urbanistica parti comuni edificio (PDC in sanat.)	500,00 €
Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)	500,00 €
Totale detrazioni	14.601,00 €
Totale valore di stima epurato dalle detrazioni	100.409,00 €
Prezzo di base d'asta	100.400,00 €
Valore al metro quadro commerciale	947,17 €/mq

Detratto l'importo totale degli adeguamenti e correzioni, che ammonta a Euro 14.601,00 il *Valore di Mercato* dell'immobile pignorato, risulta pari a Euro 100.409,00 che arrotondato risulta:

€ 100.400,00 (947,17 €/mq x 106 mq commerciali)

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Valore dell'immobile costituente il LOTTO UNICO, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente € 100.400,00

¹⁷ Come previsto dall'Art. 568 Codice di Procedura Civile.

Risposta al QUESITO n.12

Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

I beni costituenti il LOTTO UNICO risultano pignorati per due quote di ½ e unitamente per l'intera e piena proprietà. Il valore dell'intera consistenza del LOTTO UNICO, pertanto risulta:

€ 100.400,00 (947,17 €/mq x 106 mq commerciali)

* * * * *

Risposta al QUESITO n.13

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In relazione allo stato civile e patrimoniale dei debitori, dalle risultanze delle certificazioni fornite dagli Uffici Anagrafe, a data attuale, risulta quanto di seguito indicato.

- 1) [.....omissis.....] [.....omissis.....]; [All. 36]
[.....omissis.....]
- [.....omissis.....] [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
[All. 40]
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];[All. 38]
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
- 2) [.....omissis.....];
- [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];
 - [.....omissis.....];

– [.....omissis.....][All. 40]

– [.....omissis.....];

* * * * *

Risposta al QUESITO n.14

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO composto da:

BENE 1 – APPARTAMENTO - due quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione e unitamente dell'intera e piena proprietà di **appartamento**, ubicato nel Comune di Teverola (CE) alla via Matera s.n.c., Lottizzazione Masseria De Rosa “Parco Santa Chiara”, Scala G, piano primo, interno 4. *Composto da:* soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio e tre balconi. *Confinante con:* cassa scale, ballatoio comune e cortile comune a NORD; con area scoperta annessa all'appartamento sub 22 ad EST, a SUD, ad OVEST. *Riportato nel C.F.* del Comune di Teverola (CE) (L155) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 24**. *Conformità catastale:* il descritto stato dei luoghi **corrisponde alla consistenza catastale**. *Conformità urbanistica:* vi è concessione edilizia n.280/02, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna e diversa posizione aperture esterne.

BENE 2 – BOX-AUTO - due quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione, e unitamente dell'intera e piena proprietà di **box-auto** ubicato nel Comune di Teverola (CE) alla via Matera s.n.c., Lottizzazione Masseria De Rosa “Parco Santa Chiara”, Scala G, piano interrato; *composto da:* ambiente unico; *confina con:* box-auto di proprietà aliena a Nord, con terrapieno a Est, con box-auto di proprietà aliena a Sud e con corsia di manovra ad Ovest. *Riportato nel C.F.* del Comune di Teverola (CE) (L155) al **Foglio 5 Particella 5462 Sub 30**. *Conformità catastale:* il descritto stato dei luoghi **corrisponde alla consistenza catastale**. *Conformità urbanistica:* vi è concessione edilizia n.280/2002, cui lo stato dei luoghi è **conforme**.

PREZZO BASE € 100.400,00 (euro centomila quattrocento/00).

* * * * *

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente relazione - composta di pagg. 56 e nn. 47 allegati - ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

L'Esperto Stimatore
Arch. Paola De Chiara