

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 193/25

Creditore procedente: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Esecutati: SIG. XXXXXX XXXXXE SIG.RA XXXXXX XXXXXX

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE Dott. Emiliano Vassallo

LOTTO UNICO

Proprietà superficciaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974 XXXXXX in regime di separazione dei beni.

Proprietà superficciaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973 XXXXXX in regime di separazione dei beni.

✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 40**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, R.C. € 486,76;

✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 54**, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, R.C. € 36,31.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Il LOTTO Unico è costituito da due unità immobiliari, ubicate nel territorio comunale di **San Tammaro** e precisamente in Via Foresta n. 5 Parco "I Gattici" ed ha una Superficie Commerciale complessiva pari a **127 mq**. L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da ingresso/salone, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto, un ripostiglio e tre balconi. Il box auto è situato al piano interrato ed ha una superficie di circa 18 mq.

La pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno/alluminio protetti da inferriate e tapparelle avvolgibili, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione; mentre il box auto è occupato da materiale accatastato di vario genere.

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato con **Piano di Zona Legge 18/04/1962 n.167** - Parere Favorevole Commissione Edile del 28/06/1983 - Progetto di Alloggi con caratteristiche economiche e popolari Soc. Coop. "I Gattici" Polo 2 Lotto n. 8.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ulteriori interventi urbanistici, effettuati secondo i seguenti titoli edilizi: **Concessione di Costruzione n. 32/93** del 12/07/1993 Prot. 346 del 25/01/93 – Variazione ubicazione garages, **Variante in Sanatoria n.34/93 ex art. 13 Legge 47/85** – Sistemazione esterna, **Concessione di costruzione n. 26/98 del 12/10/98** - Variazione a lavori ultimati in sanatoria L. 47/85 per accesso garages e sistemazione esterna.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO
€ 93.600,00 (EURO Novantatremilaseicento/00)

G.E.: Dott. EMILIANO VASSALLO

Esperto Stimatore: arch. TERESA ALOIS

Udienza: 19.03.2026 ore 9:30

SOMMARIO

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni preliminari relative all'incarico.....	2
QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	13
QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto ...	21
QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	22
QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico ...	22
QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile	23
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale	25
QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	25
QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	26
QUESITO n.12: Valutazione dei beni	26
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa.....	29
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	30
CONCLUSIONI.....	30
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE	32

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n. 193/25, **promossa** da "BARCLAYS BANK IRELAND PLC (C.F./PIVA: 10508010963) con sede in Milano (MI), Via della Moscova n. 18, elettivamente domiciliata, rappresentata e difesa dall'avv. Avv. FRANCESCO GRASSIA in Via San Pietro all'Orto n. 10, 20121 Milano (MI) **contro** i sigg. XXXXXX XXXXXXnato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 cf XXXXXX e XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974 cf XXXXXX ; tramite PEC in data 13/10/2025, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Emiliano Vassallo, con provvedimento del 13/10/2025, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 15/10/2025.

Unitamente alla mia nomina è stata indicata come Custode Giudiziario l'avv. Enrica Castelluzzo, con la quale ho effettuato un accesso presso gli immobili pignorati.

Svolgimento delle operazioni preliminari relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.) non sono emerse carenze nella relazione accompagnatoria redatta in data 12/08/2025, dal DR. BAIARDI MAURO con sede in Via Ugone Visconti n. 3 - 15057 TORTONA (AL), che risale fino all'atto d'acquisto derivativo trascritto in data antecedente di vent'anni la trascrizione del pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Dopo accordi intercorsi con il Custode Giudiziario, che si impegnava ad inviare le comunicazioni di rito agli esecutati, è stato effettuato un accesso presso gli immobili oggetto di stima in data **30/10/2025** alle ore 10.30, durante il quale si è proceduto alla verifica e identificazione della posizione delle unità immobiliari site in San Tammaro (CE) Parco "I Gattici". Durante l'accesso si è effettuato il rilievo metrico e fotografico per descrivere al meglio lo stato dei luoghi ed esporne le caratteristiche in maniera dettagliata nella relazione che segue. L'insieme di tali operazioni si è

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

concluso alle ore 11.05 così come specificato nel Verbale di accesso (All.n.1 Verbale di primo accesso).

Per concludere, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento della ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti (Agenzia delle Entrate di Caserta -ex Catasto, U.T. del Comune di San Tammaro, Ufficio Usi civici Regione Campania, ecc.), al fine di acquisire gli atti e i documenti essenziali, volti a fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi, e qui di seguito riportati.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati, e data la tipologia e la consistenza degli immobili periziati, ho ritenuto appropriato la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

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

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974 C.F. XXXXXX

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973 C.F. XXXXXX

I beni sono ubicati in San Tammaro (CE) alla via Foresta n. 5 Parco "I Gattici" e sono identificati catastalmente come di seguito elencati:

- ✓ Fg. 3, p.lla 376 sub. 40, cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, R.C. € 486,76;
- ✓ Fg. 3, p.lla 376 sub. 54, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, R.C. € 36,31.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è ubicata al secondo piano, ed è composta da un ingresso – soggiorno, cucina, corridoio distributivo, tre camere da letto, due bagni e tre balconi. La condizione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

L'unità immobiliare ad uso box è ubicata al piano interrato del fabbricato, ed è il secondo box a destra rispetto alla rampa di discesa carrabile; esso è composto da un unico vano di circa 19 mq. La condizione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali identificativi dei bene pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e coincidono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, secondo quanto verificato mediante il reperimento delle visure catastali storiche (All. n.5 Documentazione Catastale); pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale; non sono state riscontrate difformità nei confronti della condizione catastale a confronto con lo stato di fatto dell'immobile.

Relativamente alla titolarità degli esecutati sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che ai sigg. Xxxxxx Xxxxxxe Xxxxxx Xxxxxxil cespite è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita per Notaio Concetta Palermi in S. Maria Capua Vetere (CE) il 11/10/2010 rep.236829/30202, trascritto a Caserta il 14/10/2010 al RG n.ro 38721 RP n.ro 26388.

In merito al regime patrimoniale della parte esecutata i sigg. Xxxxxx Xxxxxxe Xxxxxx Xxxxxxhanno contratto matrimonio il 14/10/1996 in Capua in cui avevano scelto la comunione dei beni; ma ad oggi con provvedimento del Tribunale di S.M.C.V. in data 24/05/2019 n.13412/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e il Presidente ha ordinato lo *scioglimento della comunione* ai sensi dell'art. 191 co 2 L. 55/2015 (All.n.4 Certificati).

Il LOTTO Unico è costituito da due unità immobiliari aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ Unità immobiliare ubicata in San Tammaro (CE), riportata al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. 3, p.lla 376 sub. 40, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, rendita € 486,76;

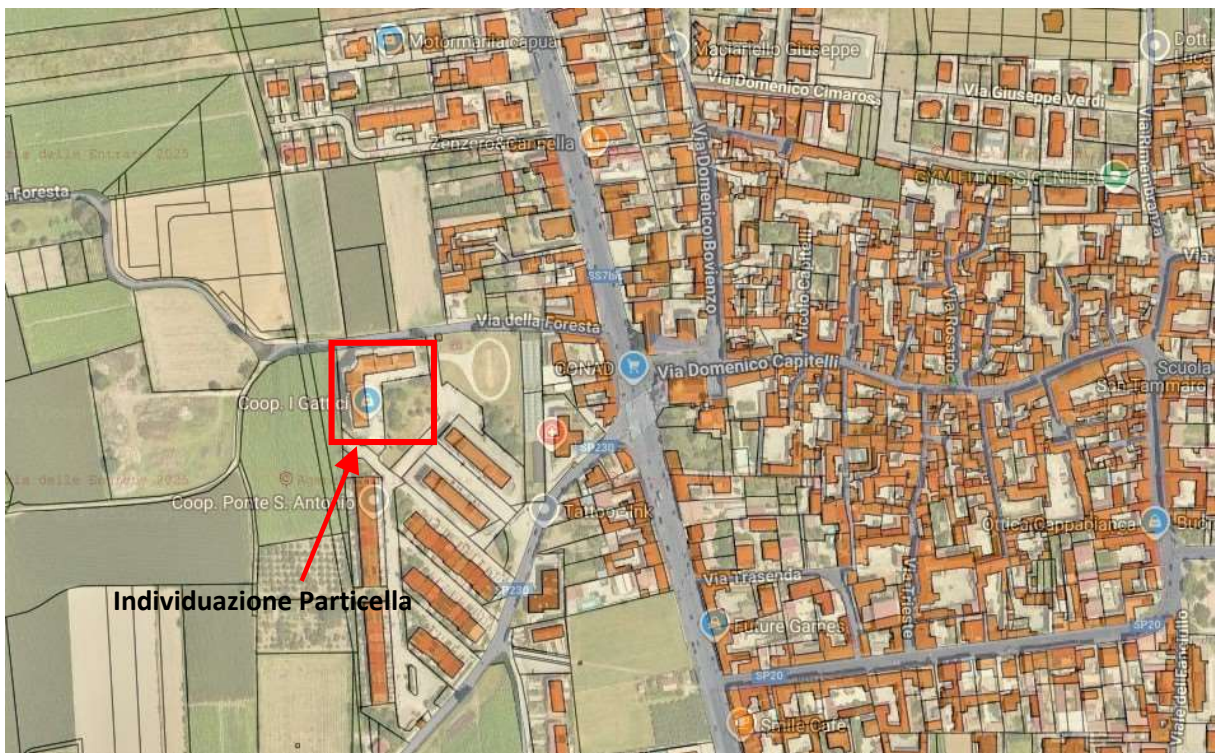
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

✓ Unità immobiliare ubicata in San Tammaro (CE), riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al Fig. 3, p.lla 376 sub. 54, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, rendita € 36,31.

Inoltre, al fine della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata anche una individuazione su mappa catastale e googlemaps del foglio 3 del comune di San Tammaro (CE).



Sovrapposizione Google maps e Mappa catastale

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

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

LOTTO UNICO - Unità immobiliari Foglio 3, particella 376, subalterni 40 e 54

Descrizione della zona- Il LOTTO in oggetto è costituito da due unità immobiliari, di cui una a destinazione residenziale e un'altra destinata a box auto, ubicate entrambe nel Comune di San Tammaro (CE), in Via Foresta n.5 Parco "I Gattici".

L'immobile in oggetto è sito in zona semicentrale del Comune di San Tammaro (CE), a circa 500 m dal centro cittadino e a circa 3 km dalla SS7 Appia. La zona è urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come supermercati e bar.

Il terreno individuato in NCT al **foglio 3 p.lla 376** sul quale è stato edificato il fabbricato, contenente i cespiti pignorati, è classificato urbanisticamente come zona B4- RESIDENZIALE di Completamento, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica sul quale viene richiamato il PUC, Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.C. n.38 del 21/12/2017 e pubblicato sul BURC n.2 del 08/01/2018 (All.n.6 Documentazione Urbanistica).

Descrizione delle unità immobiliari, distribuzione e stato di conservazione

Il LOTTO è costituito da due unità immobiliari, appartamento e box auto, ubicate rispettivamente al secondo piano e al piano interrato di un fabbricato, composto da più abitazioni, che si sviluppa su 6 piani fuori terra.

Il fabbricato planimetricamente presenta una forma ad L ed ha due accessi: uno carrabile e uno pedonale, posti entrambi su Via Foresta n.5 (Foto n.1/2/3/4).

L'**appartamento** è posizionato al secondo piano della scala C del fabbricato; e presenta un'altezza interna utile pari a 2,75 m, la superficie interna netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, è di circa 95 mq;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

esso ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è composto da un ingresso/salone che presenta un balcone sul lato sud e un'ampia cucina con balcone lato nord; dal salone

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

si accede al corridoio/disimpegno che conduce verso la zona notte composta da tre camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio (Foto n. 5/6/7/8).



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7

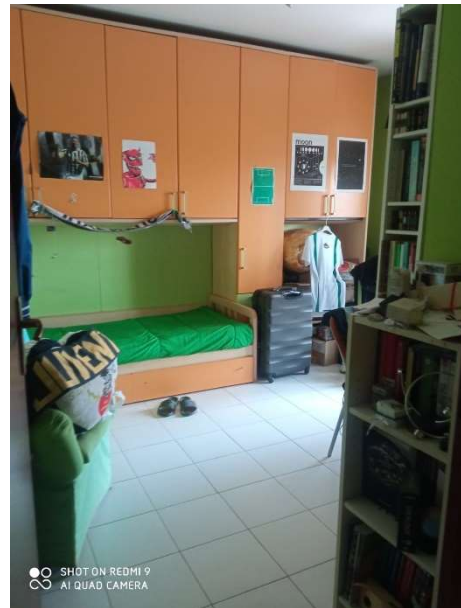


Foto n.8

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione visto che recentemente sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione di riqualificazione energetica (Ecobonus).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Internamente l'appartamento presenta discrete condizioni e finiture ordinarie. La pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco, ed è uguale per tutta la superficie dell'appartamento; entrambi i bagni presentano un rivestimento in gres porcellanato, in tinta con il pavimento. Nel primo bagno si sono rilevate sul soffitto ampie macchie di umidità da condensa superficiale e muffa, causata dall'incontro tra aria umida interna e pareti fredde. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con doppio vetro, di colore bianco panna; sono protetti da tapparelle e da inferriate. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro. (Foto n. 9/10/11).



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Esposizione e Illuminazione

L'esposizione (sud-nord) risulta buona; tutti i vani dell'unità immobiliare sono ben aerati ed illuminati tramite finestre di sufficienti dimensioni; pertanto, il rapporto aeroilluminante è adeguato.

Impianti

L'appartamento ha un impianto termico autonomo, che serve sia il riscaldamento, che l'impianto di ACS, ed è alimentato da una caldaia a condensazione collocata all'esterno. Gli impianti risultano essere adeguati alla vigente normativa (Foto n. 12/13/14).



Foto n.12



Foto n.13



Foto n.14

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Il **box auto** afferente al sub 54 è ubicato nel piano interrato; vi si accede sia percorrendo la scala condominiale, sia dalla rampa carrabile. Esso ha un'altezza interna di 3,30 m e presenta all'ingresso una serranda basculante. Attualmente è completamente occupato da numerose scatole e pacchi contenenti materiali di vario genere.

La pavimentazione è costituita da cemento industriale (Foto n. 15/16/17).



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

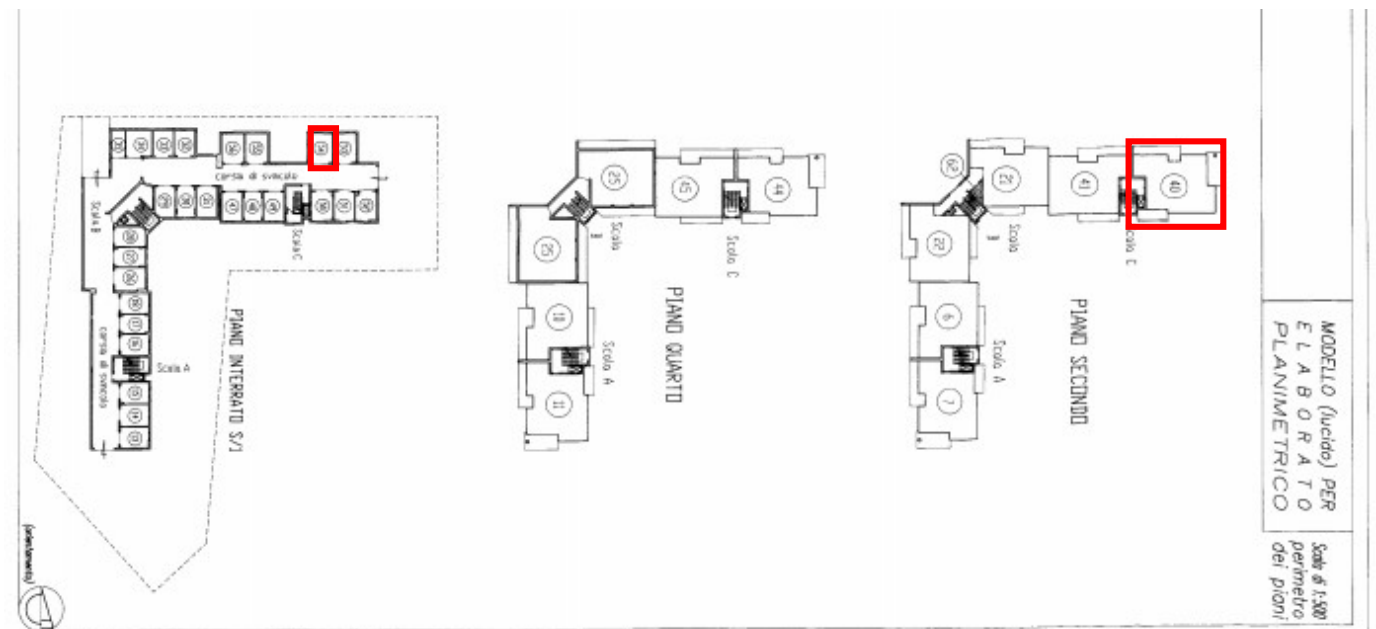
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Confini delle unità immobiliari

Per quanto concerne i confini, a cui afferiscono le due unità immobiliari che compongono il Lotto Unico (P2 e PS1) p.lla 376 subb. 40 e 54, in base alle visure effettuate, a quanto riscontrato **sull'elaborato planimetrico** (All. n.5 Documentazione Catastale) ed infine sui luoghi in sede di accesso, si precisa che:

- **Sub 40** risulta confinante a nord, sud e est con BCNC (area comune) e ad ovest con sub 41;
- **Sub 54** risulta confinante a nord con area di manovra, ad est con sub 53 e a sud e ovest con terrapieno.



Elaborato Planimetrico

Calcolo Superfici Commerciali

I dati metrici dell'immobile 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 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 100%;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

b) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente;

c) la superficie dei vani accessori e parcheggi come locali adibiti a box auto in autorimessa collettiva è computata nella misura del 45%;

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.

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 pari a mq **127** così calcolato:

TABELLA SUPERFICI

PIANO	AMBIENTI	SUPERFICIE MQ	COEFF.%	SUP. COMM.
PIANO SECONDO	Appartamento	113,60	100%	113,60
	Balconi	13,36	25%	8,6
		13,10		
		8		
PIANO SEMINTERRATO	Box auto	18,70	25%	4,6
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				126,80

La superficie commerciale totale del LOTTO unico risulta essere di 126,80 mq ~ **127 mq**

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

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974 XXXXXX

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973 XXXXXX

✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 40**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, R.C. € 486,76; Indirizzo: Via Foresta n. 5 “Parco I Gattici”, San Tammaro (CE)

✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 54**, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, R.C. € 36,31; Indirizzo: Via Foresta n. 5 “Parco I Gattici”, San Tammaro (CE)

Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati

Dalla documentazione acquisita relativa alle visure storiche effettuate (All.n.5 Documentazione Catastale) sugli immobili pignorati, si riporta la storia catastale dei cespiti che compongono il LOTTO unico, ovvero le variazioni che gli stessi hanno subito nel corso degli anni sia relativamente alle due unità immobiliari, che agli intestatari catastali:

APPARTAMENTO -Situazione dell'unità immobiliare Fg. 3, p.lla 376 sub. 40

Dati di classamento

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/1993

CLASSAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 02/12/1997 (n. 1230/ A.1/1993)

COSTITUZIONE del 04/06/1993 in atti dal 23/06/1997 (n. 1230/ A.40/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/1993

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1993 in atti dal 05/05/1999

ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 8399.1/1993)

Unità immobiliare dal 09/11/2015 ad Immobile attuale

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestatari:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/1993

COOPERATIVA EDILIZIA I GATTICI Proprietà fino al 21/06/1993

COSTITUZIONE del 04/06/1993 in atti dal 23/06/1997 (n. 1230/A.40/1993)

Situazione degli intestati dal 21/06/1993

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Xxxxxxxxxx nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 07/07/1966
Proprietà 1000/1000 fino al 25/02/2002 - DATI DERIVANTI DA Atto del
21/06/1993 Pubblico ufficiale LA PORTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE
(CE) Repertorio n. 61043 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n.
8399.1/1993 in atti dal 05/05/1999

Situazione degli intestati dal 25/02/2002

Proprietà per l'area 1000/1000 - Xxxxxxxxxx nato a SANTA MARIA CAPUA
VETERE (CE) il 07/07/1966

Proprietà superficiaria 1/2 - Xxxxxxxxxx nato a ERCOLANO (NA) il 08/10/1973

Proprietà superficiaria 1/2 - Xxxxxxxxxx nata a NAPOLI (NA) il 17/01/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/02/2002 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE
Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 62060 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4794.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV
in atti dal 11/03/2002

Situazione degli intestati dal 25/02/2002

Proprietà per l'area - COMUNE DI SAN TAMMARO

Proprietà superficiaria 1/2 Xxxxxxxxxx nato a ERCOLANO (NA) il 08/10/1973

Proprietà superficiaria 1/2 Xxxxxxxxxx nata a PORTICI (NA) il 19/01/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/02/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO ORSI
RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 62060 -
UU Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Registrazione n. 708 registrato
in data 18/03/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15364.1/2010 - Pratica n.
CE0430484 in atti dal 28/09/2010

Situazione degli intestati dal 11/10/2010

Proprietà superficiaria 1/2 Xxxxxx Xxxxxxnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974

Proprietà superficiaria 1/2 Xxxxxx Xxxxxxnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/10/2010 Pubblico ufficiale
PALERMITI Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 236829
- COMPRAVENDITA Voltura n. 16854.1/2010 - Pratica n. CE0484463 in atti dal
21/10/2010

BOX AUTO- Situazione dell'unità immobiliare Fig. 3, p.lla 376 sub. 54

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Dati di classamento

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/1993

CLASSAMENTO del 04/06/1993 in atti dal 02/12/1997 (n. 1230/ A.1/1993)

COSTITUZIONE del 04/06/1993 in atti dal 23/06/1997 (n. 1230/ A.40/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/1993

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1993 in atti dal 05/05/1999

ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 8399.1/1993)

Unità immobiliare dal 09/11/2015 ad Immobile attuale

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestatari:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/1993

COOPERATIVA EDILIZIA I GATTICI Proprietà fino al 21/06/1993

COSTITUZIONE del 04/06/1993 in atti dal 23/06/1997 (n. 1230/A.40/1993)

Situazione degli intestati dal 21/06/1993

Xxxxxxxxxx nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 07/07/1966

Proprietà 1000/1000 fino al 25/02/2002 - DATI DERIVANTI DA Atto del

21/06/1993 Pubblico ufficiale LA PORTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE

(CE) Repertorio n. 61043 - ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. Voltura n.

8399.1/1993 in atti dal 05/05/1999

Situazione degli intestati dal 25/02/2002

Proprietà per l'area 1000/1000 - Xxxxxxxxxx nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 07/07/1966

Proprietà superficiaria 1/2 - Xxxxxxxxxx nato a ERCOLANO (NA) il 08/10/1973

Proprietà superficiaria 1/2 - Xxxxxxxxxx nata a NAPOLI (NA) il 17/01/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/02/2002 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE

Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 62060 -

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4794.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV

in atti dal 11/03/2002

Situazione degli intestati dal 25/02/2002

Proprietà per l'area - COMUNE DI SAN TAMMARO

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Proprietà superficiaria 1/2 XXXXXXXXXXXX nato a ERCOLANO (NA) il 08/10/1973

Proprietà superficiaria 1/2 XXXXXXXXXXXX nata a PORTICI (NA) il 19/01/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 25/02/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 62060 - UU Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Registrazione n. 708 registrato in data 18/03/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 15364.1/2010 - Pratica n. CE0430484 in atti dal 28/09/2010

Situazione degli intestati dal 11/10/2010

Proprietà superficiaria 1/2 XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974

Proprietà superficiaria 1/2 XXXXXX XXXXXXnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/10/2010 Pubblico ufficiale PALERMITI Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 236829 - COMPRAVENDITA Voltura n. 16854.1/2010 - Pratica n. CE0484463 in atti dal 21/10/2010

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Difformità tra la situazione reale e quella catastale.

Non vi sono difformità e lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MU. BR (MEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S TAMMARO** via CIV.

PIANO SECONDO
SCALA "C" INT. 5

AREE COMUNI

SECONDO PIANO

AREE COMUNI

SERVIZIO 6

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:250

1230A
h-6-93

Dichiarazione di N.C.
Presentazione di variazione

Compilata dal Geom. Loris Baroni
(Titolo, cognome, e nome)
A. Alois

presentazione al Catasto - Data: 21/10/2025 - Il Quadro: 1 SA 757 P 518635
Le schede: 3 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampato: 4 (210x297)

in 376 sub 60

data 193 Firm. Stefania Alois

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 21/10/2025 - Comune di SAN TAMMARO (DM) - < Foglio 1 - Piano 2 - Subalbero 40 >
VIA BENEDETTO CROCE - Scala C Interno 5 Piano 2

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Procedura esecutiva RGE 193/25

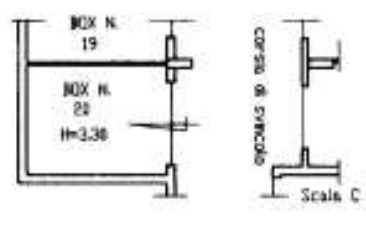
MODULINO
F. 10 - 1987 - 887

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.t.u. in Comune di S. Maria Capua Vetere Civ. 01011

**PIANO SEMINTERRATO
SCALA "C" BOX N. 20**



BOX N. 19
BOX N. 20
H=2.38

CORSO DI SINCRO
Scala C

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Carato 29 - P. address 35 - Numero 01011 - Comune di SAN BAMBANO (CE) - Foglio 3 - Particella 376 - Suballemo 54 - VIA BAMBANO (CE) - Scala C Piano S1

Dichiarazione di N.C.
Provveduto all'art. 28

Completata dal GEOM. LOMBARDI
(foto copione e nome)
ANTONIO

Prodotto da GEOMETRI

Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato standard: A4 (210x297)
n. 376 sub. 54 data provincia di AR del 29/09/2012

data 12/10/2012

RISERVATO ALL'UFFICIO

1730/2
1-5-12

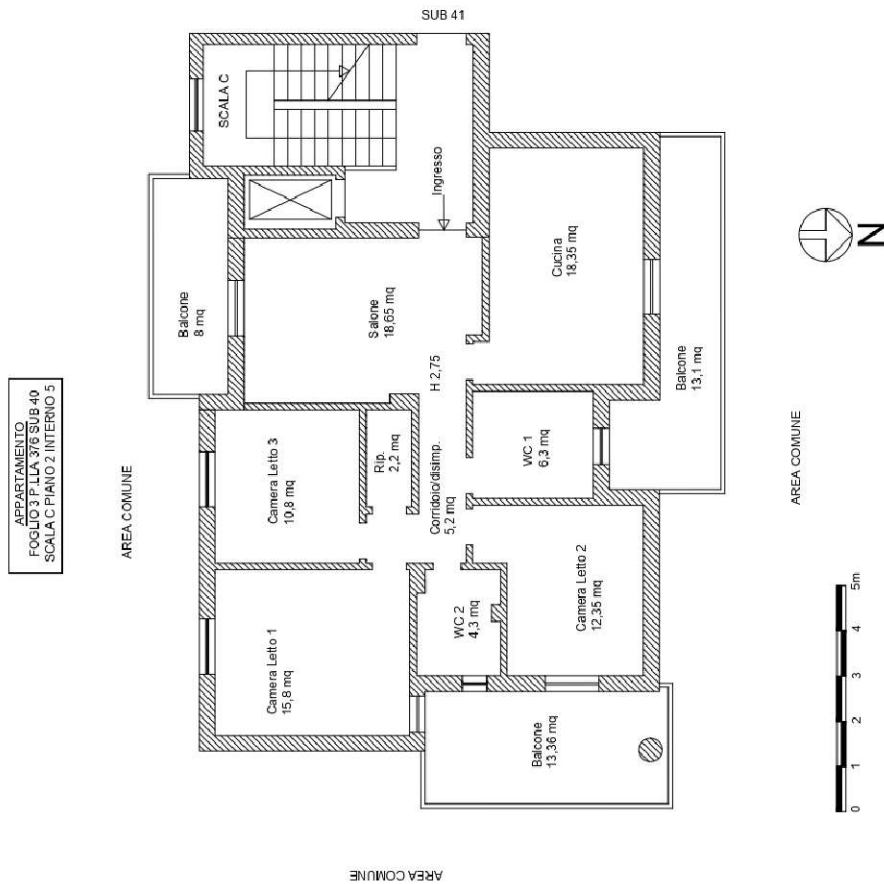
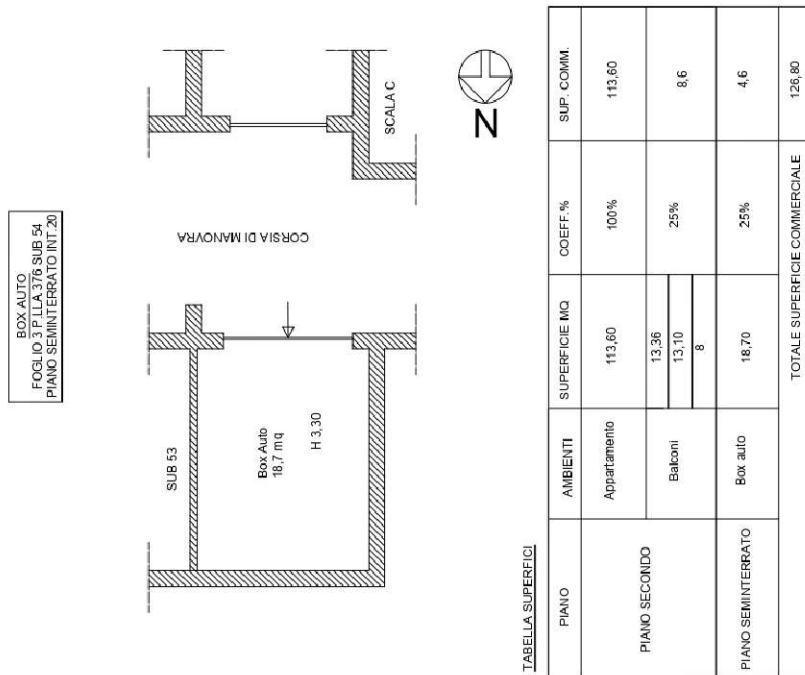
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Procedura esecutiva RGE 193/25



PLANIMETRIA LOTTO UNICO - Stato di fatto

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

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

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnata a CAPUA (CE) il 31/05/1974 XXXXXX

Proprietà superficiaria 1/2 in capo a XXXXXX XXXXXXnato a CAPUA (CE) il 05/08/1973 XXXXXX

- ✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 40**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, R.C. € 486,76;
- ✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 54**, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, R.C. € 36,31.

Il LOTTO Unico è costituito da due unità immobiliari, ubicate nel territorio comunale di **San Tammaro** e precisamente in Via Foresta n. 5 “Parco I Gattici”

Il lotto unico ha una Superficie Commerciale complessiva pari a 127 mq.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da ingresso/salone, cucina, due servizi igienici, tre camere da letto, un ripostiglio e tre balconi.

La pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno/alluminio protetti da inferriate e tapparelle avvolgibili, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato con **Piano di Zona Legge 18/04/1962 n.167** - Parere Favorevole Commissione Edile del 28/06/1983 - Progetto di Alloggi con caratteristiche economiche e popolari Soc. Coop. “I Gattici” Polo 2 Lotto n. 8.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ulteriori interventi, effettuati secondo i seguenti titoli edilizi: Concessione di Costruzione n. 32/93 del 12/07/1993 Prot. 346 del 25/01/93 – Variazione ubicazione garages, Variante in Sanatoria n.34/93 ex art. 13 Legge 47/85 – Sistemazione esterna, Concessione di costruzione n. 26/98 del

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

12/10/98 - Variazione a lavori ultimati in sanatoria L. 47/85 per accesso garages e sistemazione esterna.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 93.600,00 (EURO Novantatremilaseicento/00)

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra l'iscrizione a ruolo del pignoramento avvenuto il 24/07/2025, e a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative ai debitori eseguiti presso l'Agenzia del Territorio. L'esito delle quali è di seguito riportato (All. n. 7 Titoli di provenienza):

- ✓ Atto di ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL del 21/06/1993 Pubblico ufficiale LA PORTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 61043 Registrato a Santa Maria C.V. l'08/07/1993 n. 3719
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 25/02/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 62060 – Registrato a Santa Maria C.V il 18/03/2002 n.708
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 11/10/2010 Pubblico ufficiale PALERMITI Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 236829, Registrato a Santa Maria C.V. il 13/10/2010 n. 3765.

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

LOTTO UNICO - Unità immobiliari Foglio 3, particella 376, subalterni 40 e 54

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Tammaro è emerso che le unità immobiliari pignorate sono state realizzate e modificate nel tempo, in virtù di alcuni atti urbanistici.

Qui di seguito si è ricostruito l'iter urbanistico autorizzativo, secondo il quale le unità costituenti il Lotto Unico non hanno subito variazioni:

- ✓ Piano di Zona Legge 18/04/1962 n.167 - Parere Favorevole Commissione Edile del 28/06/1983 - Progetto di Alloggi con caratteristiche economiche e popolari Soc. Coop. "I Gattici" Polo 2 Lotto n. 8
- ✓ Concessione di Costruzione n. 32/93 del 12/07/1993 Prot. 346 del 25/01/93 – Variazione ubicazione garages
- ✓ Variante in Sanatoria n.34/93 ex art. 13 Legge 47/85– Sistemazione esterna
- ✓ Concessione di costruzione n. 26/98 del 12/10/98- Variazione a lavori ultimati in sanatoria L. 47/85 per accesso garages e sistemazione esterna

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

LOTTO UNICO

- ✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 40**, cat. A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, piano 2, interno 5, Scala C, R.C. € 486,76;
- ✓ **Fg. 3, p.lla 376 sub. 54**, cat. C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, piano S1, R.C. € 36,31.

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **30/10/2025** (All. n° 1 Verbale di primo accesso), il LOTTO UNICO come precedentemente identificato e descritto, è attualmente occupato dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxxxe dai figli.

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

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche effettuate presso gli Uffici preposti del Comune di San Tammaro risulta quanto segue:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

SEZIONE A: Oneri e vincoli 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.
- 1) **Non sussiste** la pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli immobili pignorati;
 - 2) **Non Esistono** Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - 3) **Non Esiste** provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
 - 4) **Esistono** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Dalle indagini eseguite si è acquisito che gli immobili oggetto della presente stima sono soggetti al **diritto di superficie**, diritto reale consistente nell'avere la proprietà di una costruzione su un terreno altrui (Comune di San Tammaro) come da Convenzione tra il Comune di San Tammaro e la Società Coop. I Gattici n.369 del 07/04/1988 Registrata a Caserta il 19/05/1988 al n. 3243 in esecuzione alla Delibera Consiliare n. 49 del 29/05/1987
 - 5) **Non Risultano** vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedimento.

Per quanto attiene il punto 1) dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/regolarizzati al momento della vendita:

- ✓ ISCRIZIONE del 14-10-2010 - Registro Particolare 6378 Registro Generale 38727 Pubblico ufficiale Notaio Concetta Palermi di S. Maria Capua Vetere Rep.236830/30203 del 11-10-2010 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO su Immobili siti in SAN TAMMARO (CE);
- ✓ TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro generale n. 33421 Registro particolare n. 26237 Pubblico ufficiale UNEP - Numero di repertorio 6489 del 23/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN TAMMARO (CE).

Difformità urbanistico-edilizie: **Non Presenti.**

Difformità catastali: **Non Presenti.**

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Tammaro (CE), relativamente al fg. 3 di tale comune e, nello specifico, sulla particella su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste la condizione che lo stesso ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, così come dichiarato a seguito di richiesta fatta presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si dichiara: «*Gent. Arch. Alois in riscontro alla sua e-mail del 14/01/2026, di cui all'oggetto, dalla visione del Provvedimento commissariale del 09/04/1932, relativo all'ex Comune di San*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Tammaro (prima frazione di Santa Maria Capua Vetere ora Comune autonomo), si comunica che nel territorio di pertinenza dello stesso attuale Comune non vi sono terreni gravati da usi civici.».

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

L'ipotesi ricorre. Gli immobili oggetto di stima sono due unità facenti parte di un condominio; infatti, l'amministratore pro tempore avv. Marcello Stanislao, dopo formale richiesta ha inviato una PEC in data 29/01/2026 informandomi della situazione condominiale degli esecutati, che risulta essere la seguente:

“Con riferimento alla V/s PEC inviata in data 27/01/2026, partecipo quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie: Detto importo ammonta ad € 564,00 pari ad € **47,00 mensili** salvo conguaglio di fine gestione di solito elevato stante l'inadeguatezza del preventivo rispetto alle reali necessità del condominio;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: l'assemblea del 21.11.2025 ha deliberato l'adeguamento antincendio del locale autorimessa, la fornitura ad installazione delle nuove cassette postali; la sostituzione dei portoncini di ingresso pedonali; l'assemblea del 31.01.2023 ha deliberato la tinteggiatura delle scale A, B e C;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: il debito gravante sull'immobile di cui si fa richiesta ammonta ad € **4.602,96** come da allegato estratto conto;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati: il condominio ha chiesto ed ottenuto il D.I. n. 2795/2025 (R.G. 7768/2025) per € 4.304,06 che, ad oggi, non è stato azionato.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Si premette che per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento non si adotterà il criterio di stima del *valore di mercato*, secondo gli standards internazionali (IVS), ma essendo i beni pignorati soggetti al **diritto di superficie** (diritto reale consistente nell'avere la proprietà di una costruzione su un terreno altrui) stipulato attraverso una **Convenzione tra il Comune di San Tammaro e la Società Coop. I Gattici** n.369 del 07/04/1988 Registrata a Caserta il 19/05/1988 al n. 3243 in esecuzione alla Delibera Consiliare n. 49 del 29/05/1987, l'indicazione del prezzo massimo di cessione del compendio immobiliare di cui sopra, è stata specificata nell'art. 8 in cui si dichiara: *“Decorsi dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, l'alienazione e la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti di assegnazione per alloggi economici e popolari al prezzo stabilito secondo i criteri della Delibera Consiliare n. 49 del 29/05/1987”* da qui la Delibera anzidetta prevede che il prezzo di cessione degli alloggi sia determinato sul prezzo medio degli appalti di costruzione dell'edilizia residenziale pubblica relativamente all'anno precedente la cessione diminuito di una percentuale di deprezzamento derivante dall'età dell'edificio.

Verificato che la Regione Campania ha decretato di approvare la nuova disciplina di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) e di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) con le caratteristiche progettuali, adeguate alle nuove normative, e con l'aggiornamento dei limiti di costo, di cui all'allegato “A” del Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023 - AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA REGIONALE INERENTE LE CARATTERISTICHE PROGETTUALI E I LIMITI DI COSTO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) E DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS); in cui è specificato all'Art. 1 – Comma 4.1 *“Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), per gli interventi di nuova costruzione: € 1.000,00 per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 5”* Comma 4.3 *“La somma degli elementi di cui ai commi 4.1 e 4.2 espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova costruzione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il **limite massimo di € 1.440,00 (C.B.N. x 1,44)** per mq di superficie complessiva (Sc)”*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Detto ciò, si dovrà considerare che il fabbricato è stato costruito più di 30 anni fa è facendo una media tra il Costo Base e il Limite Massimo del costo di costruzione, si avrà un prezzo pari a € 1.220,00; tale importo sarà deprezzato, in base all'età dell'edificio come appresso indicato:

da 0-5 anni 0%

da 5-10 anni 5%

da 10-20 anni 10%

da 20-30 anni 20 %

oltre 30 anni 30%

I lavori di costruzione del fabbricato sono terminati nel 1996, pertanto si applicherà un deprezzamento del prezzo sopra calcolato pari al 30 %, ottenendo così il prezzo definitivo di cessione di **€ 854,00**

Pertanto, definito che il prezzo di cessione degli alloggi è pari a € 854,00 si può stabilire che il valore economico commerciale del Lotto sarà il seguente:

LOTTO UNICO

$$127,00 \text{ mq} \times 854,00 \text{ €/mq} = 108.458,00$$

A questo punto si effettueranno le relative detrazioni e gli adeguamenti necessari:

- Redazione APE **€ 150,00**
- Debiti condominiali **€ 4.602,96**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 103.705,04 ~ € 104.000,00

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore alea del 10% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 10.400,00

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 104.000,00 - € 10.400,00 = € 93.600,00

Per completezza di esposizione si chiarisce che una proprietà immobiliare con diritto di superficie solitamente viene acquistata ad un prezzo inferiore rispetto a quello della piena proprietà; difatti, la proprietà superficiaria ha un valore commerciale minore rispetto alla piena proprietà; a tale scopo il Comune e il costruttore stipulano un vero e proprio contratto (Convenzione) per disciplinare le modalità di costituzione del diritto di superficie, nonché i diritti e i vincoli a carico delle parti contraenti.

Un aspetto importante dell'edilizia convenzionata riguarda la possibilità di rimuovere i vincoli sul prezzo massimo di cessione, un procedimento noto come “**affrancazione**”; tale rimozione del *vincolo* relativo al prezzo massimo di cessione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, sarà effettuata a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale ai sensi della legge 448 del 23.12.1998 art. 31 co. 49 bis, così come modificato dal Decreto del MEF n. 151 del 28.09.2020 art. 1., secondo la formula CRV (Corrispettivo Rimozione Vincolo con Diritto di Superficie) $=Ct*Qm*0,5*(Adc-Atc)/Adc$; dove:

- ✓ Ct = Corrispettivo di trasformazione risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n.448 del 1998 e successivi pronunciamenti;
- ✓ Qm = quota millesimale dell'unità immobiliare;
- ✓ Adc = numero degli anni di durata della convenzione;
- ✓ Atc = numero di anni trascorsi dalla data di stipula della convenzione

Tale importo viene calcolato all'atto della richiesta di affrancazione dall'Ufficio Comunale preposto.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Dalla disamina dei documenti inerenti i bene pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare del LOTTO UNICO per la vendita, la scrivente conferma che i soggetti eseguiti risultano proprietari dei due beni pignorati. Pertanto, non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione dell'intera consistenza dei cespiti costituenti il Lotto.

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) Dal Certificato di Residenza Storico dall'ANAGRAFE del Comune di San Tammaro (CE) risulta che il debitore eseguito sig. XXXXXX XXXXXX è emigrato a Santa Maria Capua Vetere dal 2020, mentre la sig.ra XXXXXX XXXXXX è residente attualmente in via Foresta n.5, "Parco I Gattici" San Tammaro (CE).
- 2) Dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Capua risulta che i debitori eseguiti sig. XXXXXX XXXXXX e la sig.ra XXXXXX XXXXXX, hanno contratto matrimonio in data 14/10/1996 in Capua (CE) e con provvedimento del Tribunale di S.M.C.V. in data 24/05/2019 n.13412/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e il Presidente ha ordinato lo *scioglimento della comunione* ai sensi dell'art. 191 co 2 L. 55/2015.
I certificati sono allegati alla presente relazione (All. n.4 Certificati).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione che si compone di 31 pagine nonché degli allegati riportati nel successivo elenco. Ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento. Si dichiara altresì che copia della presente perizia e i relativi allegati sono stati inviati all'avv. Enrica Castelluzzo (Custode giudiziario) alla PEC: enrica.castelluzzo@avvocatismcv.it, all'avvocato del creditore procedente avv. Francesco Grassia alla PEC: francescomaria.grassia@milano.pecavvocati.it ed

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano Vassallo

Procedura esecutiva RGE 193/25

infine agli esecutati sigg. XXXXXX XXXXXXe XXXXXX XXXXXXtramite raccomandata
A/R all'indirizzo indicato sull'iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare, il tutto
come da ricevute allegate

Caserta, 15/02/2026

L'Esperto Stimatore



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato n.1: Verbale di primo accesso

Allegato n.2: Rilievo fotografico

Allegato n.3: Rilievo metrico

Allegato n.4: Certificati

Allegato n.5: Documentazione Catastale

Allegato n.6: Documentazione Urbanistica

Allegato n.7: Titoli di provenienza

Allegato n.8: Ispezioni ipotecarie

Allegato n.9 Attestazione di invio relazione alle parti

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it