

TRIBUNALE
DI
SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

BARBARA APA ARCHITETTO

Concept Design, via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) Fax 081-19723939 cell. 3293545657

MAIL: info@studioapa.net

PEC: barbara.apa@pec.it

VERIFICA DOCUMENTALE ED AGGIORNAMENTO
RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 257/2022
PROMOSSO DA OMISSIS C/O OMISSIS

DATA: Gennaio 2026

L'Esperto
arch. Barbara Apa

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. VERIFICA DOCUMENTALE
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Elmelinda MERCURIO

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09.10.2025, la S.V.I. onerava la sottoscritta arch. Barbara Apa, in qualità di Esperto Stimatore nominato nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da OMISSIS contro OMISSIS, procedimento n° 257/2022, di eseguire una verifica documentale propedeutica all'udienza 569 c.p.c., nonché di accedere all'immobile al fine di verificare eventuali problematiche prima della vendita.

(Cfr. All. "A" – Provvedimento del 09.10.2025)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ossequio a quanto disposto dal G.E., la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, nella persona della dott.ssa Enza Pisano, esperirono un nuovo accesso presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti in Francolise (CE), frazione Sant'Andrea del Pizzone, via delle Monache, per il giorno 30.10.2025. Alle ore 09:50, sui luoghi di causa erano presenti, oltre la scrivente, il custode giudiziario ed il sig. *Omissis*, nato a Francolise (CE) il *Omissis*, in qualità di coniuge della debitrice esecutata, unitamente al proprio legale [REDACTED]. Alla presenza dei convenuti la scrivente esperì un sopralluogo di ricognizione ed un rilievo fotografico del lotto di terreno oggetto di pignoramento.

Alle ore 10:10 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" - Verbale di sopralluogo)

Al momento del sopralluogo, il terreno oggetto della presente procedura esecutiva si presentava presso a poco nelle medesime condizioni del primo accesso.

Di fatti, risultano immutati l'accesso che avviene dalla strada interpodereale a fondo cieco, perpendicolare a via Delle Monache, i confini e la natura.

Al momento del sopralluogo il fondo si presentava in evidente stato di abbandono.

Ad ogni buon conto, **non si evidenziano problematiche da segnalare e tali da ostacolare le operazioni di vendita.**



Foto 1: Vista satellitare del fondo pignorato e relativi manufatti su di esso insistenti



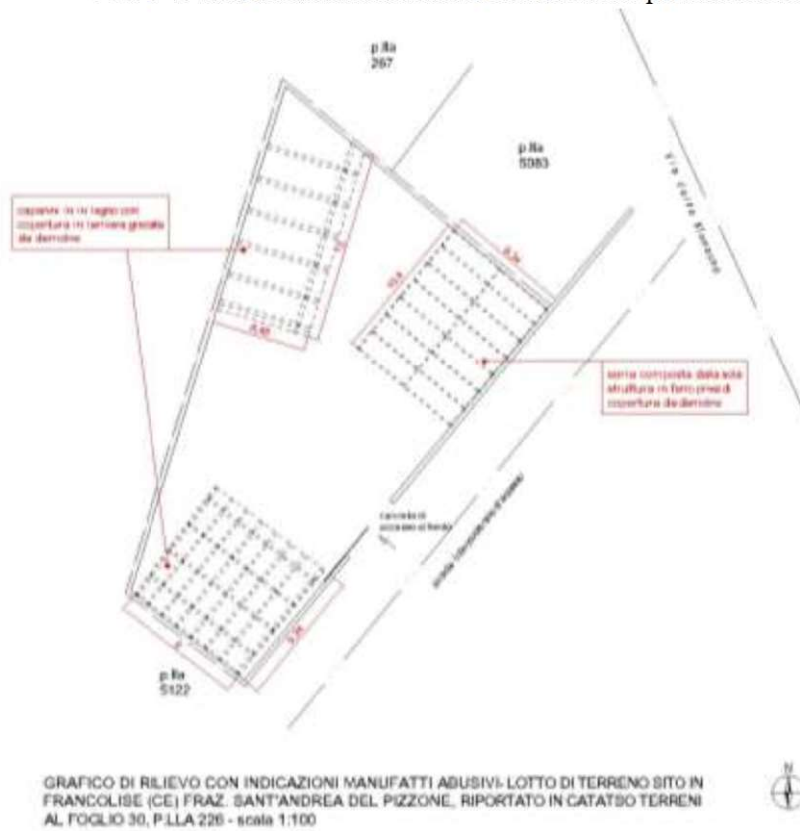
Foto 2-3: Vista del terreno dalla stradina interpodereale di accesso



Foto 4-5: vista dei manufatti abusivi ed attrezzature presenti sul fondo



Foto 6-7: vista dei manufatti abusivi ed attrezzature presenti sul fondo



Caratteristiche della zona.

Il terreno ricade in una zona periferica rispetto al centro cittadino di Francolise, a confine con la zona agricola del paese. L'area non presenta molti negozi, servizi e/o centri commerciali. Ad ogni modo, secondo quanto previsto dal P.U.C. adottato del Comune di Francolise, l'area ricade in zona edificabile ovvero in Zona B-completamento denso del tessuto edilizio consolidato.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici:

TERRENO p.lla 226

- seminativo

MQ 547

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Francolise (CE) fraz. Sant'Andrea del Pizzone; detto terreno ha un'estensione effettiva di 547 mq; riportato in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 30, p.lla 226**, qualità seminativo, classe 1, mq 660, R.D. € 12,10, R.A. € 4,09; confinante a nord con p.lle 267 e 5083, ad est con strada interpoderale, a sud con p.lla 5122 e ad ovest con p.lle 5255, 5237 e 201; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto il confine est del lotto risulta arretrato per la realizzazione della strada interpoderale; detto terreno, secondo il vigente P.U.C. adottato dal Comune di Francolise, ricade in Zona B – completamento denso del tessuto edilizio consolidato. Si precisa che, su detto terreno insistono alcuni manufatti obsoleti, utilizzati per l'essiccazione del tabacco, realizzati in assenza di titoli edilizi autorizzativi, per i quali si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. **PREZZO BASE euro 26.000,00.**

3. VERIFICA DOCUMENTALE

Nel procedere alla verifica documentale della presente procedura esecutiva, la scrivente ha provveduto ad aggiornare la visura catastale dell'immobile *de quo*, dalla quale è emerso che, ad oggi **non sono intervenute variazioni catastali, non vi è stata modifica d'identificativo, di consistenza né di categoria catastale**, il tutto come meglio riportato nelle visure allegate.

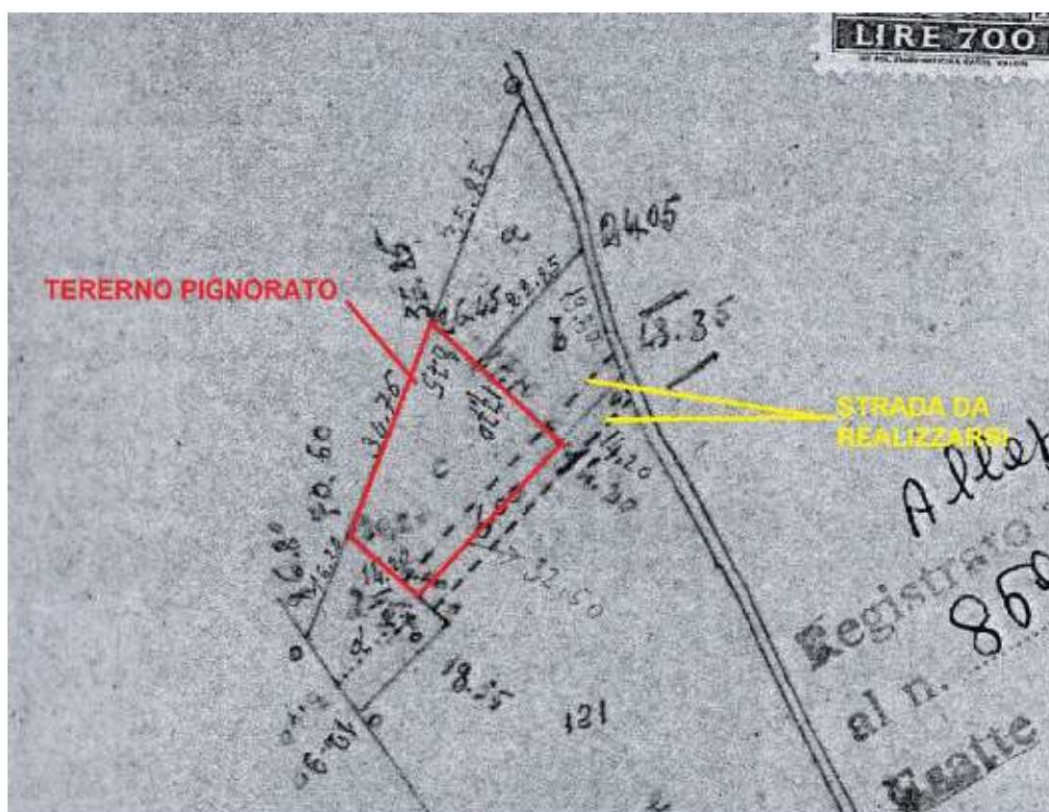
I dati catastali attuali del bene staggito, corrispondono a quelli riportati nell'atto di

pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, e sono i seguenti:

1- Terreno sito in Francolise (CE), Frazione Sant'Andrea del Pizzone, riportato al NCT al foglio 30, p.lla 226, qualità seminativo, classe 1, mq 660, R.D. € 12,10, R.A. € 4,09; confinante a nord con p.lle 267 e 5083, ad est con strada interpoderale, a sud con p.lla 5122 e ad ovest con p.lle 5255, 5237 e 201; intestato alla sig.ra Omissis, per i diritti di piena proprietà in regime di bene personale.

(Cfr. All. "C" – Visure catastali)

Come già precisato nella perizia originaria depositata nel fascicolo telematico, la scrivente fa osservare che, i dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali, tuttavia, l'effettiva estensione del terreno allo stato attuale è di 547 mq, mentre, dalla visura catastale vi è riportata un'estensione di 660 mq. Tale discrepanza deriva dalla realizzazione della strada interpoderale, e quindi dall'arretramento del confine del lotto, rispetto al limite originario stabilito dal frazionamento 15.03.1977. Frazionamento all'interno del quale, già veniva indicata con una linea tratteggiata la realizzazione della stradina di accesso al fondo "d". il tutto come meglio indicato nel grafico del frazionamento allegato all'atto di compravendita del 24.04.1977.



Stralcio del frazionamento allegato all'atto di compravendita del 24.04.1977

Altresì, la scrivente ha provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria in capo alla debitrice esecutata, sig.ra *Omissis*, ed all'immobile.

Da tale indagine è emerso che, non vi sono state variazioni nelle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

(Cfr. All. "D" – Ispezione Ipotecaria)

Per tanto le formalità gravanti sul bene sono le seguenti:

- 1) **Trascrizione contro del 17.02.2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 02.03.2016 ai nn. 6908/732, derivante da **ipoteca volontaria, concessione a garanzia di debito; a favore di *Omissis*; contro *Omissis*; gravante** sul terreno sito in Francolise (CE), e riportato in Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 30, p.lla 226 di 660 mq.

- 2) **Verbale pignoramento immobili del 11.10.2022**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 27.10.2022 ai nn. 40069/31738; **a favore di *Omissis*; contro *Omissis*; gravante** sul terreno sito in Francolise (CE), e riportato in Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 30, p.lla 226 di 660 mq.

Infine, la scrivente ha esperito una verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Francolise, dalla quale è emerso che, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente è il PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 10.10.2023, pubblicato su (BURC n. 75 del 23.10.2023), secondo il quale, già in sede di relazione della perizia di stima, veniva certificato che il terreno de quo ricade in Zona B – Completamento denso del tessuto edilizio consolidato.

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 27.01.2026

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa