
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giorgio Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 24/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Giorgio Caterina, con studio in Via di Valle Melaina, 46 - 00100 - Roma (RM), email digiorgio.cate@gmail.com, PEC caterina.digiorgio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio n.8, particella 5, sub. 1, Piano T-1, categoria A/4, consiste in una porzione di edificio situato nel Comune di Galluccio (Ce), in una frazione a nord del paese, in via Mieli n.16. L'unità si trova sull'estremità nord di un fabbricato composto da più abitazioni alla fine di una strada senza uscita. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'area, l'edificio sembra fare parte di un vecchio borgo edificato in epoca remota (verosimilmente originario del XIX secolo), tale ipotesi si evince da alcune peculiarità: la struttura è in muratura realizzata con pietrame irregolare, la strada comunale in asfalto termina su un viale pavimentato con scapoli di pietra, fiancheggiato da due muri di contenimento in filari di pietra, i due muri sono collegati da un arco sempre in pietra.

La strada comunale è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 2 km dal centro di Galluccio (e dai relativi servizi).

L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 140 mq e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala.

L'accesso all'unità si trova sulla strada comunale via Mieli, dalla quale si accede ad una zona di disbrigo al piano terra dove è situata la scala che conduce al piano superiore.

Il piano terra è composto, oltre che dal disimpegno di ingresso, da due vani ciechi. Essi sono posti su differenti quote (circa 40 cm di dislivello), sono collegati da una porta e utilizzati come cantine.

Il piano primo è composto da una sala, una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Tutti gli ambienti sono posti su livelli diversi e sono collegati da gradini; il disimpegno si apre sull'esterno con una porta che affaccia su uno spazio che un tempo deve essere stato un giardino o un'area verde, ma oggi è inaccessibile a causa della vegetazione infestante che neanche consente l'apertura completa della porta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/07/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Antonella Verrecchia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



L'accesso è stato effettuato con l'ausilio di un fabbro, che ha dovuto forzare la serratura poiché bloccata a causa dello stato di abbandono del bene, come indicato nel verbale del 24.05.2024 a firma del custode avv. Antonella Verrecchia. Nonostante sia stato rimosso il cilindro e sia stata sbloccata la serratura, la porta risultava comunque ostruita, verosimilmente a causa di un cedimento del telaio, pertanto è stato necessario forzare la porta stessa. Si segnala che al termine del sopralluogo non si è potuto ripristinare la serratura in quanto non è stato possibile ricondurre la porta alla posizione iniziale a causa dello spostamento del telaio, pertanto essa è stata accostata a quest'ultimo ed è stata applicata una fascia con il filo di ferro per mantenerla chiusa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART 567 C.P.C., COMMA 2, RISULTA COMPLETA; AD ECCEZIONE DELLE VISURE CATASTALI CHE IL SOTTOSCRITTO CTU HA PROVVEDUTO A PRODURRE ED ALLEGARE.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto la signora **** Omissis **** dichiarava di essere vedova.

CONFINI

L'immobile confina a est con la strada comunale, a nord con un'area verde di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, a ovest e a sud è in aderenza con l'abitazione di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	16,50 mq	26,70 mq	1	26,70 mq	2,80 m	T
Magazzino	28,00 mq	40,00 mq	0,33	13,20 mq	2,80 m	T
Abitazione	71,40 mq	100,10 mq	1	100,10 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1979 al 15/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria A6
Dal 15/03/1990 al 26/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria A6
Dal 26/03/1993 al 09/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria A4
Dal 09/11/1997 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria A4
Dal 06/02/2007 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 235,76 Piano T-1

SI PRECISA CHE, CATASTALMENTE, A SEGUITO DELLA VOLTURA D'UFFICIO (ESEGUITA IN DATA 20/12/2007) RELATIVA ALLA RETTIFICA DELLA DATA DI NASCITA DI UNA PRECEDENTE INTESTATARIA SIGNORA **** Omissis ****, QUESTA RISULTAVA ESSERE L'ULTIMA INTESTATARIA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.

PERTANTO, IN DATA 05/09/2024, E' STATA INOLTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CASERTA UNA ISTANZA ONLINE DI RETTIFICA/AGGIORNAMENTO INTESTAZIONE CATASTALE (NUMERO IDENTIFICATIVO 23458883) PER RIPORTARE ALL'ATTUALITA' L'INTESTAZIONE IN CAPO ALL'ESECUTATA SIGNORA **** Omissis ****. L'AGGIORNAMENTO E' STATO ESEGUITO IN DATA 12/09/2024, PROT.CE0113263 E L'IMMOBILE RISULTA CORRETTAMENTE INTESTATO ALL'ESECUTATA.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	1		A4	2	5,5	140 mq	235,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

SI PRECISA CHE, CATASTALMENTE, A SEGUITO DELLA VOLTURA D'UFFICIO (ESEGUITA IN DATA 20/12/2007) RELATIVA ALLA RETTIFICA DELLA DATA DI NASCITA DI UNA PRECEDENTE INTESTATARIA SIGNORA **** Omissis ****, QUESTA RISULTAVA ESSERE L'ULTIMA INTESTATARIA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.

PERTANTO, IN DATA 05/09/2024, E' STATA INOLTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CASERTA UNA ISTANZA ONLINE DI RETTIFICA/AGGIORNAMENTO INTESTAZIONE CATASTALE (NUMERO IDENTIFICATIVO 23458883) PER RIPORTARE ALL'ATTUALITA' L'INTESTAZIONE IN CAPO ALL'ESECUTATA SIGNORA **** Omissis ****. L'AGGIORNAMENTO E' STATO ESEGUITO IN DATA 12/09/2024, PROT.CE0113263 E L'IMMOBILE RISULTA CORRETTAMENTE INTESTATO ALL'ESECUTATA.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, chiaramente disabitato da molto tempo, si mostra in uno stato di avanzato degrado e fatiscenza. La vegetazione e l'umidità hanno preso il sopravvento sulle superfici. In particolare al piano terra non si rileva la presenza di pavimento ma del solo sottofondo, gli intonaci delle pareti e del soffitto risultano ammalorati e parzialmente distaccati dal supporto, le putrelle in ferro del solaio nell'ambiente più interno presentano segni di corrosione; il vano scala ha subito gli effetti degli eventi atmosferici e della vegetazione infestante a causa della mancanza di alcune tegole, che scoprono la copertura in legno: sia il pavimento che le pareti sono coperti da patina biologica e sulle superfici verticali sono manifesti distacchi di intonaco. Al piano primo sono evidenti i segni di infiltrazione dall'alto, in diversi punti l'intonaco si è in parte polverizzato, in parte distaccato, mostrando la struttura del solaio in putrelle, arrugginite a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici. Nel disimpegno c'è un secondo accesso dall'esterno, ma non è praticabile in quanto ricoperto dalla vegetazione e dai rovi, che impediscono la totale apertura della porta. Gli impianti sono obsoleti, insufficienti e non rispondenti alle attuali norme di sicurezza.

In generale, viste le condizioni di obsolescenza delle strutture e delle finiture, l'abitazione si può definire non abitabile e non sicura per le condizioni degli elementi costruttivi.

All'esterno l'intonaco è mancante nella parte bassa della facciata su via Mieli (l'unica visibile), mentre presenta diverse aree di distacco nella parte superiore, in generale il prospetto è parzialmente coperto dalla vegetazione. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche non assolve correttamente la sua funzione in quanto è visibile un pluviale decisamente danneggiato.

PARTI COMUNI



Da quanto esaminato non risultano esservi parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA

L'immobile è composto da un corpo principale con pianta a L cui si affianca un corpo rettangolare aggiunto successivamente. La struttura del corpo principale è in muratura, realizzata con pietrame irregolare. I solai interni sono del tipo a volta a semibotte per il primo impalcato, in latero-cemento con putrelle in ferro per gli altri impalcati. La copertura è in morali di legno con manto di tegole marsigliesi direttamente posate sui travetti.

Da un punto di vista puramente strutturale, il corpo di fabbrica non sembra presentare criticità del quadro fessurativo, tuttavia vista la vetustà dell'immobile e dunque l'assenza delle caratteristiche antisismiche secondo la normativa attuale, si ritiene opportuno eseguire indagini ed analisi specifiche in merito, nonché la verifica della copertura, della quale non solo si segnala la lacuna di una parte del manto in corrispondenza del vano scala, ma la vetustà degli elementi portanti lignei, almeno nella parte visibile.

ESPOSIZIONE

L'esposizione è a est e a ovest, a nord l'immobile è in aderenza con il terrapieno che corrisponde ad un'altra proprietà, a sud è in aderenza con un'altra unità abitativa.

ALTEZZA INTERNA

L'altezza interna utile è di circa 280 cm. Il piano è collegato verticalmente tramite una scala in linea realizzata tra i due muri portanti.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE E INFISSI

La facciata su via Mieli (l'unica visibile) è intonacata, sebbene l'intonaco sia piuttosto degradato anche a causa della vegetazione infestante e mancante nella parte bassa del prospetto.

All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestiti con materiale ceramico. I pavimenti del piano primo sono in ceramica, al piano terra non si rileva la presenza di pavimenti, ma del solo sottofondo in massetto cementizio.

Il portone di ingresso, montato su un'imbotte ad arco, è in ferro e, dopo l'apertura forzata, è privo di serratura e legato al telaio con un filo di ferro.

Gli infissi esterni, ad ante battenti, sono costituiti da profili in alluminio e persiane in alluminio.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno tipo tamburate, eccetto quella della zona ampliata, dove sono in alluminio. Sulla finestra che si apre su via Mieli è montata una tettoia in ferro con lastra ondulata in materiale plastico.

IMPIANTI

Gli impianti presenti, sebbene vetusti, sono i seguenti: elettrico e idrico-sanitario. Nella cucina al piano primo è situato un camino. I sanitari in ceramica (lavabo, tazza, bidet e vasca) sono in cattivo stato d'uso.

POSTI AUTO

Poco lontano dall'abitazione (circa 100 m) c'è un largo con una piccola piazza dove è possibile parcheggiare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2007 al 09/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO PULCINI	06/02/2007	43994	8965
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASERTA-SMCV	16/02/2007	11896	5674
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ALL'ESECUTATA SIG.RA **** Omissis **** L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO IN FORZA DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO VINCENZO PULCINI, DI NAPOLI, DEL 06/02/2007, REP. 43994, TRASCritto A CASERTA-SMCV IL 16/02/2007, AI NN. 11896-5674, DA **** Omissis ****;

- A **** Omissis **** ERA PERVENUTO IN FORZA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA MADRE **** Omissis ****, APERTASI IL 09/11/1997, GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 25/08/2003, N.23/363, TRASCritTA A CASERTA-SMCV IL 02/09/2004, AI NN. 41073-31074; RISULTA ALTRESI' TRASCritTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN DATA 15/01/2024, AI NN. 2192-1914;

- A **** Omissis **** ERA PERVENUTO IN NUDA PROPRIETA' IN FORZA DI ATTO DI DONAZIONE A ROGITO NOTAIO LUIGI GAMBERALE, DI CASSINO, DEL 19/11/1979, REP. 36817, REGISTRATO IVI IL 03/12/1979, AL N.3177 E TRASCritto A SANTA MARIA CAPUA VETERE IL 18/12/1979, AI NN. 24958-22181, DA **** Omissis ****, CHE SI RISERVAVA L'USUFRUTTO VITALIZIO; DETTO DIRITTO SI E' ESTINTO PER MORTE DELL'USUFRUTTUARIA IN DATA 15/03/1990. SI PRECISA CHE, IN RIFERIMENTO ALLA SOPRA CITATA ULTIMA TRASCRIZIONE, E' STATA ESEGUITA UNA RETTICA, TRASCritTA IN DATA 16/02/2007 AI NN. 11897-5675, CON CUI SI E' INTESO CORREGGERE LA DATA DI NASCITA DELLA SIGNORA **** Omissis ****; IN LUOGO DELL'ERRATA DATA **** Omissis ****, SI E'INDICATA L'ESATTA DATA **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASERTA-SMCV aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASERTA-SMCV il 16/02/2007
Reg. gen. 11898 - Reg. part. 4640
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: VINCENZO PULCINI
Data: 06/02/2007
N° repertorio: 43995
N° raccolta: 8966

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASERTA-SMCV il 02/02/2010
Reg. gen. 4021 - Reg. part. 2854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASERTA-SMCV il 03/01/2024
Reg. gen. 439 - Reg. part. 400
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nei seguenti ambiti di pianificazione

NORMATIVA COMUNALE

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.23 del 25/07/2024):

Zona "A" Residenziale a tutela, costruzioni disciplinate in particolare dall'art. 13 delle N.T.A.

VINCOLI E PRESCRIZIONI

Piano per l'assetto idrogeologico (approvato con D.P.C.M. il 12/12/2006 e pubblicato in G.U. n.122 del 28/05/2007):

Zona "Area di alta attenzione - A4"

L'area ricade inoltre in:

Area S.I.C. IT 8010017 Monti di Mignano M.L.

Area Boschi e Vincolo Idrogeologico del D.Lgs. 42/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risale ad un'epoca antecedente al 1939, probabilmente al secolo XIX, da quanto si evince dalle caratteristiche delle murature. In data 10.03.1983 è stata concessa alla sig.ra Elisa Antonino la Concessione edilizia n°2/83 per l'ampliamento del fabbricato, finalizzato all'adeguamento igienico sanitario, con realizzazione di un servizio igienico.

L'ultima visura planimetrica in atti è del 1993 ed è legata alla concessione citata.

L'edificio non risponde alla normativa attuale sulle norme antisismiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Fermo restando la conformità del nucleo centrale ante '67, si evince una difformità rispetto alla Concessione edilizia n.2/83: nell'ampliamento realizzato è stata ricavata una camera da letto, un bagno ed un disimpegno in luogo del solo bagno previsto nel titolo edilizio. Tale modifica è stata effettuata variando la sagoma della porzione di ampliamento, con un conseguente lieve incremento della superficie (e relativa volumetria).

Questa difformità, ad oggi, non risulta sanabile nella porzione di S.U.L. eccedente quella assentita.

Il volume eccedente quello assentito, in teoria, dovrebbe essere abbattuto, ma vista l'unità costruttiva del fabbricato tale operazione si ritiene difficilmente applicabile. E' plausibile dunque considerare percorribile l'ipotesi di escludere dalla superficie abitabile la porzione eccedente quella autorizzata, regolarizzando, nel rispetto della volumetria assentita, la diversa sagoma realizzata rispetto a quella indicata nella pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1

L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio n.8, particella 5, sub. 1, Piano T-1, categoria A/4, consiste in una porzione di edificio situato nel Comune di Galluccio (Ce), in una frazione a nord del paese, in via Mieli n.16. L'unità si trova sull'estremità nord di un fabbricato composto da più abitazioni alla fine di una strada senza uscita. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'area, l'edificio sembra fare parte di un vecchio borgo edificato in epoca remota (verosimilmente originario del XIX secolo), tale ipotesi si evince da alcune peculiarità: la struttura è in muratura realizzata con pietrame irregolare, la strada comunale in asfalto termina su un viale pavimentato con scapoli di pietra, fiancheggiato da due muri di contenimento in filari di pietra, i due muri sono collegati da un arco sempre in pietra. La strada comunale è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 2 km dal centro di Galluccio (e dai relativi servizi). L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 140 mq e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. L'accesso all'unità si trova sulla strada comunale via Mieli, dalla quale si accede ad una zona di disbrigo al piano terra dove è situata la scala che conduce al piano superiore. Il piano terra è composto, oltre che dal disimpegno di ingresso, da due vani ciechi. Essi sono posti su differenti quote (circa 40 cm di dislivello), sono collegati da una porta e utilizzati come cantine. Il piano primo è composto da una sala, una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Tutti gli ambienti sono posti su livelli diversi e sono collegati da gradini; il disimpegno si apre sull'esterno con una porta che affaccia su uno spazio che un tempo deve essere stato un giardino o un'area verde, ma oggi è inaccessibile a causa della vegetazione infestante che neanche consente l'apertura completa della porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.360,00

Per una determinazione più obiettiva del valore del bene si sono utilizzati 2 metodi di valutazione:

- il primo tiene conto dell'attuale offerta di appartamenti con analoghe caratteristiche nella zona;
- il secondo metodo permette di valutare l'appetibilità dell'immobile in base allo stato manutentivo e alle sue caratteristiche intrinseche.

PRIMO METODO Le fonti dirette propongono, per immobili con caratteristiche analoghe a quello analizzato, un costo medio di 244 €/mq. Questo prezzo, applicato all'immobile oggetto di stima, equivale ad un importo complessivo di € 34.160,00

SECONDO METODO Secondo questo criterio ogni caratteristica è sintetizzata da un coefficiente K, derivante da percentuali di incremento o riduzione applicate secondo le condizioni medie che l'edificio rispetta. Tale coefficiente andrà a modificare il valore medio di mercato desunto dalle quotazioni di fonti autorevoli del mercato immobiliare (Borsino Immobiliare e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, zona E1, dati secondo semestre 2024), pari a 450 €/mq. In particolare le caratteristiche analizzate sono le seguenti: standard di manutenzione e lo stato dell'immobile. Tutti questi fattori sommano un coefficiente K pari a 0,563, che moltiplicato al valore medio di € 450 da un valore al mq di € 253,50, quindi un importo complessivo di € 35.490,00.

La determinazione del più probabile valore di mercato è data attraverso la media dei valori precedentemente trovati: € 34.825,00.

Inoltre, data la particolarità delle condizioni dell'immobile, si ritiene di applicare una percentuale di riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene del 10%.

In conclusione il valore dell'immobile, applicata la percentuale di riduzione, risulterebbe pari a € 31.342,50 (223,87 €/mq, valore che, con l'arrotondamento a 224 €/mq, da un importo complessivo di € 31.360,00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1	140,00 mq	224,00 €/mq	€ 31.360,00	100,00%	€ 31.360,00
				Valore di stima:	€ 31.360,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giorgio Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 14/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico stato di fatto (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 10/03/1983)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1
L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio n.8, particella 5, sub. 1, Piano T-1, categoria A/4, consiste in una porzione di edificio situato nel Comune di Galluccio (Ce), in una frazione a nord del paese, in via Mieli n.16. L'unità si trova sull'estremità nord di un fabbricato composto da più abitazioni alla fine di una strada senza uscita. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'area, l'edificio sembra fare parte di un vecchio borgo edificato in epoca remota (verosimilmente originario del XIX secolo), tale ipotesi si evince da alcune peculiarità: la struttura è in muratura realizzata con pietrame irregolare, la strada comunale in asfalto termina su un viale pavimentato con scapoli di pietra, fiancheggiato da due muri di contenimento in filari di pietra, i due muri sono collegati da un arco sempre in pietra. La strada comunale è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 2 km dal centro di Galluccio (e dai relativi servizi). L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 140 mq e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. L'accesso all'unità si trova sulla strada comunale via Mieli, dalla quale si accede ad una zona di disbrigo al piano terra dove è situata la scala che conduce al piano superiore. Il piano terra è composto, oltre che dal disimpegno di ingresso, da due vani ciechi. Essi sono posti su differenti quote (circa 40 cm di dislivello), sono collegati da una porta e utilizzati come cantine. Il piano primo è composto da una sala, una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Tutti gli ambienti sono posti su livelli diversi e sono collegati da gradini; il disimpegno si apre sull'esterno con una porta che affaccia su uno spazio che un tempo deve essere stato un giardino o un'area verde, ma oggi è inaccessibile a causa della vegetazione infestante che neanche consente l'apertura completa della porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nei seguenti ambiti di pianificazione **NORMATIVA COMUNALE Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.23 del 25/07/2024):** Zona "A" Residenziale a tutela, costruzioni disciplinate in particolare dall'art. 13 delle N.T.A. **VINCOLI E PRESCRIZIONI Piano per l'assetto idrogeologico (approvato con D.P.C.M. il 12/12/2006 e pubblicato in G.U. n.122 del 28/05/2007):** Zona "Area di alta attenzione - A4" L'area ricade inoltre in: Area S.I.C. IT 8010017 Monti di Mignano M.L. Area Boschi e Vincolo Idrogeologico del D.Lgs. 42/2004



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Galluccio (CE) - via mieli, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile, chiaramente disabitato da molto tempo, si mostra in uno stato di avanzato degrado e fatiscenza. La vegetazione e l'umidità hanno preso il sopravvento sulle superfici. In particolare al piano terra non si rileva la presenza di pavimento ma del solo sottofondo, gli intonaci delle pareti e del soffitto risultano ammalorati e parzialmente distaccati dal supporto, le putrelle in ferro del solaio nell'ambiente più interno presentano segni di corrosione; il vano scala ha subito gli effetti degli eventi atmosferici e della vegetazione infestante a causa della mancanza di alcune tegole, che scoprono la copertura in legno: sia il pavimento che le pareti sono coperti da patina biologica e sulle superfici verticali sono manifesti distacchi di intonaco. Al piano primo sono evidenti i segni di infiltrazione dall'alto, in diversi punti l'intonaco si è in parte polverizzato, in parte distaccato, mostrando la struttura del solaio in putrelle, arrugginite a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici. Nel disimpegno c'è un secondo accesso dall'esterno, ma non è praticabile in quanto ricoperto dalla vegetazione e dai rovi, che impediscono la totale apertura della porta. Gli impianti sono obsoleti, insufficienti e non rispondenti alle attuali norme di sicurezza. In generale, viste le condizioni di obsolescenza delle strutture e delle finiture, l'abitazione si può definire non abitabile e non sicura per le condizioni degli elementi costruttivi. All'esterno l'intonaco è mancante nella parte bassa della facciata su via Mieli (l'unica visibile), mentre presenta diverse aree di distacco nella parte superiore, in generale il prospetto è parzialmente coperto dalla vegetazione. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche non assolve correttamente la sua funzione in quanto è visibile un pluviale decisamente danneggiato.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio n.8, particella 5, sub. 1, Piano T-1, categoria A/4, consiste in una porzione di edificio situato nel Comune di Galluccio (Ce), in una frazione a nord del paese, in via Mieli n.16. L'unità si trova sull'estremità nord di un fabbricato composto da più abitazioni alla fine di una strada senza uscita. Viste le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'area, l'edificio sembra fare parte di un vecchio borgo edificato in epoca remota (verosimilmente originario del XIX secolo), tale ipotesi si evince da alcune peculiarità: la struttura è in muratura realizzata con pietrame irregolare, la strada comunale in asfalto termina su un viale pavimentato con scapoli di pietra, fiancheggiato da due muri di contenimento in filari di pietra, i due muri sono collegati da un arco sempre in pietra. La strada comunale è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 2 km dal centro di Galluccio (e dai relativi servizi). L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 140 mq e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. L'accesso all'unità si trova sulla strada comunale via Mieli, dalla quale si accede ad una zona di disbrigo al piano terra dove è situata la scala che conduce al piano superiore. Il piano terra è composto, oltre che dal disimpegno di ingresso, da due vani ciechi. Essi sono posti su differenti quote (circa 40 cm di dislivello), sono collegati da una porta e utilizzati come cantine. Il piano primo è composto da una sala, una cucina, due camere da letto, un bagno e un disimpegno. Tutti gli ambienti sono posti su livelli diversi e sono collegati da gradini; il disimpegno si apre sull'esterno con una porta che affaccia su uno spazio che un tempo deve essere stato un giardino o un'area verde, ma oggi è inaccessibile a causa della vegetazione infestante che neanche consente l'apertura completa della porta.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASERTA-SMCV il 16/02/2007
Reg. gen. 11898 - Reg. part. 4640
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: VINCENZO PULCINI
Data: 06/02/2007
N° repertorio: 43995
N° raccolta: 8966

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASERTA-SMCV il 02/02/2010
Reg. gen. 4021 - Reg. part. 2854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASERTA-SMCV il 03/01/2024
Reg. gen. 439 - Reg. part. 400
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

