

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Giudice dott. Giuseppina Emiliano VASSALLO
Custode Giudiziario dott.ssa Rosa AIEZZO
Esperto Stimatore arch. Eglantina DI LEONE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

R.G.E. 120/2025

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

G.E. Dott. E. VASSALLO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
R.G.E. 120/2025**

INDICE DEI PARAGRAFI:

- I. PREMESSE**
- II. OPERAZIONI DI CONSULENZA**
- III. RISPOSTE AI QUESITI**

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



ALLEGATI

- Allegato n. 1 “*Modulo Accettazione incarico*”
- Allegato n. 2 “*n. 2 verbali di sopralluogo*”
- Allegato n. 3 “*Sovrapposizione orto-foto e mappa catastale del lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi del lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 5 “*Visura, mappa e planimetria catastali del lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 6 “*Rilievo metrico dello stato dei luoghi del lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 7 “*Calcolo delle superficie commerciale del lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 8 “*Sovrapposizione rilievo metrico con la planimetria catastale con individuazione delle difformità catastali– Lotto unico di vendita*”
- Allegato n. 9 “*Certificazione urbanistica*”
- Allegato n. 10 “*Individuazione delle difformità urbanistiche*”
- Allegato n. 11 “*Titoli di provenienza*”
- Allegato n. 12 “*Visure ipotecarie*”
- Allegato n. 13 “*Certificati stato civile*”
- Allegato n. 14 “*Pec di Invio alle parti della CTU*”



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo sig. G.I. dott. Emiliano Vassallo, sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

I. PREMESSE

Con ordinanza pronunciata in data **09/09/2025** nominava me sottoscritta dott. arch. Eglantina Di Leone, con studio in Casagiove - Caserta- alla Via Torino n. 9 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1030, Consulente Tecnico d'Ufficio. Con l'accettazione dell'incarico e con il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti da sviluppare, riportati nello specifico modulo (vds Allegato n. 1 "*Modulo accettazione incarico*").

Nella fattispecie la S.V.I., concedeva il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, dava inizio alle operazioni peritali di seguito descritte.

Si premette che il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 1 unità immobiliare catastale adibita a destinazioni d'uso: "**residenziale**", facente parte di un fabbricato a corte ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere, in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno, pertanto, formare un unico lotto di vendita, attesa la tipologia, consistenza e destinazione d'uso dell'immobile sottoposto a pignoramento.

II. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds Allegato n. 5 "*Visure, mappa e*

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



planimetria catastali del lotto unico di vendita”); presso l’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite (vds Allegato n. 9 “*Certificazione urbanistica*”); presso il fabbricato a corte di cui l’immobile oggetto di causa né fa parte (vds Allegato n. 2 “*n. 2 Verbali di sopralluogo*”), per la redazione degli elaborati grafici di rilievo (vds Allegato n. 6 “*Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del lotto unico di vendita*”) e fotografici (vds Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi del lotto unico di vendita*” foto nn.1÷18) illustrativi dello stato dei luoghi; oltre a indagini varie che permettessero l’acquisizione di notizie utili, onde poter rispondere ai quesiti richiesti.

III. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL’INCARICO

L’esame della documentazione esposta agli atti ed in considerazione del sopralluogo e rilievi effettuati, ha permesso di enucleare le idonee risposte ai quesiti formulati dal giudice come di seguito descritti:

Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

Piena proprietà di un’unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Antonio Tari n. 58 (già n. 65).

L’immobile è composto da n. 4 stanze, prive di disimpegno e di servizio igienico. Esso risulta prospiciente via Roma ed è dotato di accesso diretto dalla corte comune, mediante l’androne, il cui ingresso è da via Antonio Tari n. 58. L’unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 14**, particella **1516**, **subalterno 4**, **categoria A/4**.

Al fine di una esatta individuazione geografica del fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, si allega la sovrapposizione della orto foto, reperita via web, e mappa catastale del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere elaborata dalla Sogei. (vds **Allegato n. 3** “*Sovrapposizione orto foto e mappa catastale*”).

Esecuzione immobiliare promossa da _____

arch. Eglantina DI LEONE





Il cespite risulta in ditta:

- [REDACTED] nato [REDACTED] - C.F.:
[REDACTED] - Proprietà per 1/1.

Il diritto reale pignorato al sig. [REDACTED] (per la quota di 1/1) corrisponde a quello effettivamente acquisito in titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa Maria Luisa D'Anna del 25/05/2006, repertorio 93220/32740, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/05/2006 al n. 15352 (vds Allegato n. 11 "Titoli di provenienza").

Il bene pignorato non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Considerato lo stato immobiliare del cespite oggetto di pignoramento identificato in un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato a corte di epoca remota, ho ritenuto opportuno individuare **un unico lotto di vendita**

Piena proprietà di un appartamento identificato in Catasto Fabbricati al foglio14 del comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) particella 1516 sub. 4, confinante a **NORD** con porzione di fabbricato di proprietà altrui, che

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



circoscrive la corte comune, ad **EST** con relativa corte identificata con particella 1515, a **SUD** con androne comune, ad **OVEST** con strada comunale via Roma.

Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto.

(vds Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*” n. 1÷ 18)

✓ Ubicazione e confini

Il lotto di vendita, è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato a corte di epoca remota, sito nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Antonio Tari n. 58 (già n. 65). Il fabbricato a corte è costituito da più corpi di fabbrica con diverso sviluppo altimetrico. Il corpo di fabbrica di cui il cespite fa parte si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità immobiliare è prevalentemente prospiciente la strada comunale via Roma (lato ovest) e si estende lungo la corte interna, dalla quale è garantito l'accesso. La stessa è ubicata sul lato sinistro del piano terra, entrando dall'androne con ingresso da via Antonio Tari. L'appartamento è identificato al foglio 14 particella 1516 sub. 4.

Per il bene pignorato non sussistono specifiche pertinenze né accessori ad uso esclusivo. Il fabbricato a corte di cui il cespite né è parte, è dotato di aree condominiali, attualmente non censite nel catasto urbano come “*beni comuni non censibili*”, né è dotato di regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali.



Esposizione su via Roma (ovest)



Sviluppo lungo la corte comune (est)

Esecuzione immobiliare promossa da [redacted]

arch. Eglantina DI LEONE





Accesso da via A. Tari, 58



Androne

Esso è ubicato nel centro storico di Santa Maria Capua Vetere poco distante dalla sede del Tribunale Penale, per cui trattasi di zona centrale urbanizzata, servita da acqua, fognatura comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti, telefoni e parcheggi (*Figorent Parking*). Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come uffici pubblici, scuole, supermercati, alimentari, bar etc....

Si riporta la mappa catastale foglio 14 del comune di Santa Maria Capua Vetere con individuazione del fabbricato di cui fa parte il cespite e, da cui si evince l'ubicazione i confini ed il contesto del lotto di vendita (vds Allegato n. 5 “*Mappa, visura e planimetria catastali del cespite*”)

OGGETTO: R.G.E. 120-2025
 TAVOLA: MAPPA CATASTALE
 COMUNE: SANTA MARIA CAPUA VETERE
 FOGLIO: 14 ALLEGATO I
 PARTICELLA: 1518 SUB 4
 SCALA: 1:1000
 FORMATO PLOT: A4



FABBRICATO
 INTERESSATO

Esecuzione immobiliare promossa da

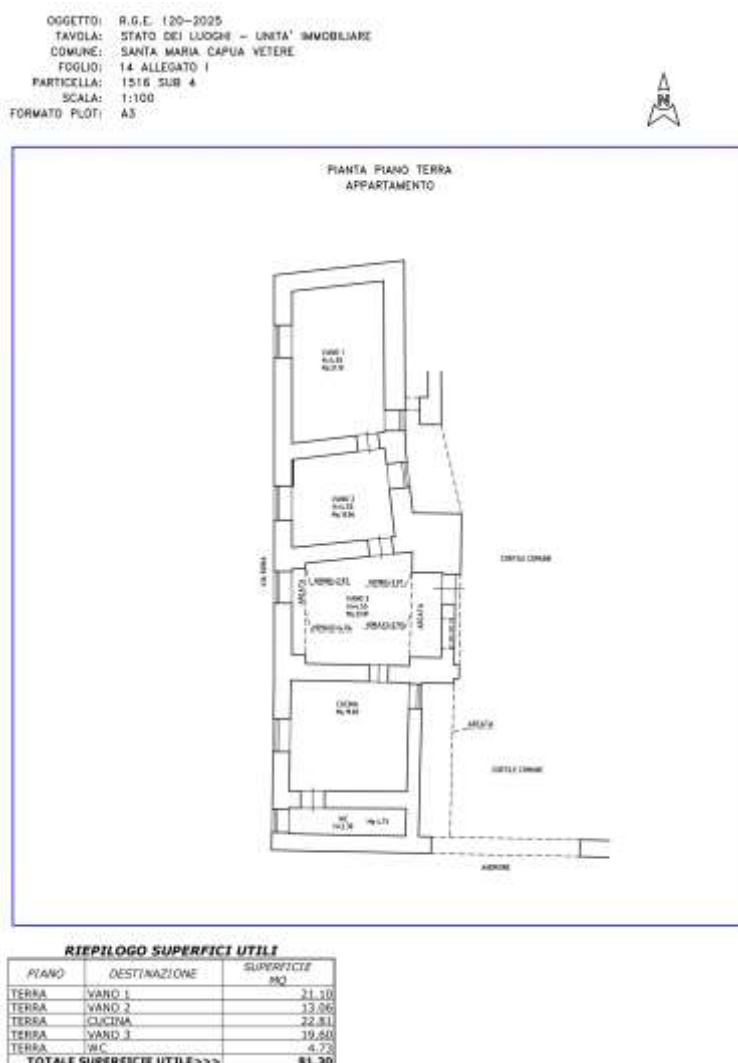
arch. Eglantina DI LEONE



✓ Descrizione, tipologia, accessi, pertinenze

(v.ds. Allegato n. 6 - “Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi del cespite”)

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato a corte di epoca remota per civile abitazione. L'ingresso all'appartamento, con sviluppo est-ovest, avviene da via Antonio Tari n. 58, attraverso l'androne e la corte comuni. Esso è costituito da n. 4 stanze prive di disimpegno e bagno parzialmente soppalcato. **La superficie netta dell'appartamento**, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne è pari a **mq 81,30**. L'altezza netta di ml 4,55, mentre il wc presenta due diverse altezze, ml 4,35 e ml 2,30 nella porzione soppalcata.



Esecuzione immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE

In merito alle dotazioni condominiali del fabbricato, a cui il cespite fa parte, non risulta allo stato attuale identificato, catastalmente, alcun bene comune non censibili, pur avendo riscontrato in sede del sopralluogo, l'esistenza di parti comuni, come la corte e l'androne.

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture dell'immobile *de – quo*

Il lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato a corte di epoca remota. Esso risulta esposto sui lati sud-ovest. Presenta rifiniture di tipo economico, intonaco civile tinteggiato ad eccezione della cucina e del bagno rivestiti, parzialmente, di piastrelle smaltate. Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo economico. La pavimentazione è in ceramica maiolicata è in parte di tipo scadente. Il portoncino di ingresso è in alluminio non blindato, le porte interne sono in legno tamburato e vetro di scadente qualità. Gli infissi esterni sono in telaio di alluminio bianco e doppio vetro e romane alluminio verde in mediocre stato di manutenzione. Gli impianti, consistenti in elettrico ed adduzione idrica, risultano non funzionanti e non rispondenti alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento non è funzionante perché mancante di caldaia e dei termosifoni. Il lotto di vendita versa in cattivo stato di conservazione. Presenta rifiniture scadenti, risalenti dall'ultima ristrutturazione interna, di cui non si conosce l'epoca della sua realizzazione, in quanto non risultano rilasciate titoli urbanistici che legittimano lo stato attuale del cespite. (vds Allegato n. 9 - "*Certificazione urbanistica*").

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il cespite necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso.

I costi per l'acquisizione dello stesso sono di € **300,00** comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA.

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

(vds Allegato n. 5 “*Visura, Mappa e planimetrie catastali*”).

Il lotto di vendita, consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di epoca remota, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), al **foglio 14 particella 1516 subalterno 4** (ex subalterno 1), **categoria A/4, classe 4, di vani 5 rendita catastale € 387,34** piano terra.

Ai fini della ricostruzione storica catastale si rappresenta che il cespite *de-quo* fa parte di un fabbricato a corte insistente su due aree urbane identificate nel Catasto Terreni al foglio 14 di Santa Maria Capua Vetere particella 1516 di are 00 e ca 87 e particella 1522 di are 00 e ca 49. A seguito dell’allineamento delle mappe catastali avvenuto in data 28/09/2007, con protocollo n. CE0440944 (in atti dal 28/09/2007 – pratica n. 45688.1/2007), la particella 1522 risulta soppressa nel Catasto Fabbricati.

Dalla visura storica l’unità immobiliare costituente il lotto di vendita risulta cronologicamente così di seguito trasferita:

- [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietario di 1000/1000, dell’unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 1516 subalterno 1, **dall’impianto catastale del 18/07/1988 al 31/08/1998**

- [redacted] nato [redacted] il [redacted] nato [redacted] il [redacted], proprietari per la quota pro-capite, di ½ ciascuno, dell’unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 1516 subalterno 1¹,

dall’impianto meccanografico del 30/06/1987 al 12/01/2006;

- [redacted] (*esecutato*) nato [redacted], con Atto di compravendita del 25/05/2006 per notaio D’Anna Maria Luisa sede Napoli repertorio n. 93220, nota con modello unico n. 15352.1/2006 reparto

¹ Con la causale “ampliamento” del 12/01/2006 pratica n. CE0007937 n. 484 1/2006, l’originaria unità immobiliare identificata con il subalterno 1 viene soppressa e originato all’attuale subalterno 4 oggetto di pignoramento.

Esecuzione immobiliare promossa da [redacted]
arch. Eglantina DI LEONE



PI di Caserta-SMCV in atti dal 31/05/2006, unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 1516 subalterno 4, **dal 12/01/2006 all'attualità.**

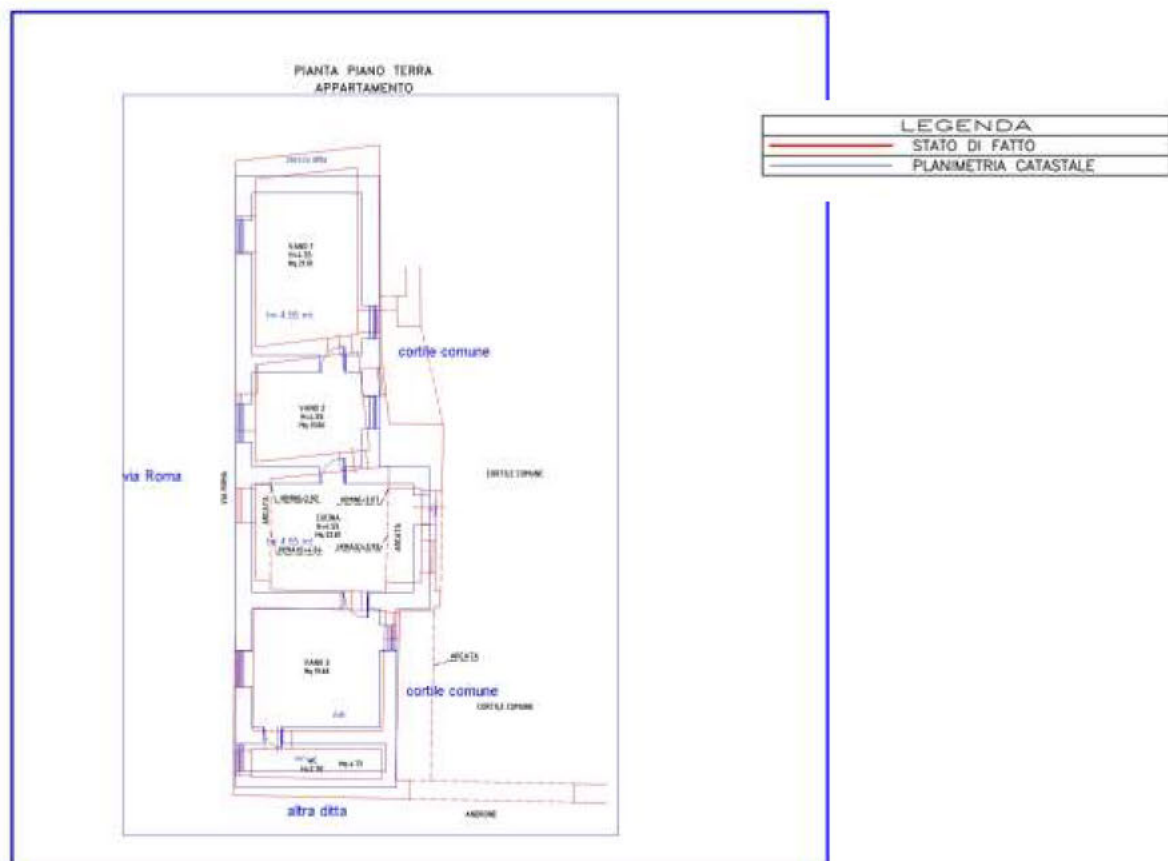
Sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si riscontrano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite pignorato individuata in:

- Planimetria catastale erroneamente graficizzata nella sagoma;
- Presenza di vani finestre su via Roma e corte comune;

(Allegato n. 8 “*Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali*”).

Nella planimetria di seguito riportata vengono indicate le difformità catastali riscontrate



precedenti proprietari, circostanza compatibile con il regime edilizio vigente anteriormente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Le indagini presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta hanno consentito di acquisire planimetria catastale storica, allibrata alla partita n. 2732, foglio 14, particella 1516 sub. 1, con denuncia originaria del 31/12/1939, attestante la consistenza originaria del cespite.

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la predetta planimetria ha evidenziato le seguenti difformità: **1.** apertura di nuovi vani finestra, **2.** trasformazione di vano porta in finestra, **3.** diversa distribuzione interna dei locali e **4.** ampliamento volumetrico.

Il fabbricato ricade in Zona A – centro storico. Le difformità di cui ai punti nn. 1, 2 e 3, non avendo inciso su volumetria, sagoma, superficie coperta e destinazione d'uso e ritenute di epoca remota, risultano sanabili mediante SCIA alternativa in sanatoria, con applicazione delle sanzioni di legge e previa sanatoria strutturale.

L'ampliamento volumetrico, di cui al punto 4, viceversa, risulta non sanabile in quanto realizzato in centro storico in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione ed è pertanto assoggettato a demolizione.

Si rappresenta infine che agli atti non risulta rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità, né risultano provvedimenti repressivi pendenti sul cespite.

Dal punto di vista estimativo, è stato determinato il **valore commerciale del lotto unico di vendita**, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi. Si precisa, altresì che la stima ha tenuto conto dello scadente stato di conservazione del cespite con cui si presenta.

Trattandosi di vendita forzata, per immediata disponibilità dei cespiti, è stato applicata una riduzione al valore di mercato pari al 10%.

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in: **€ 68.775,00 (in cifra tonda)**

(dicasi euro sessantottomilasettecentosettantacinque/00)

Esecuzione immobiliare promossa da _____

arch. Eglantina DI LEONE



Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. (Allegato n. 11 “*Titoli di provenienza*”)

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data 16 giugno 2025 al n. 19076. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

- In virtù di atto di compravendita, per notaio dott.ssa Maria Luisa D'Anna del 25/05/2006 rep. nn. 93220/32740 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/05/2006 al n. 15352, l'immobile pignorato è pervenuto, in piena proprietà, al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED], proprietari della quota pro-capite di ½ sull'intero. Nel merito l'ispezione ipotecaria, alla “Sezione D” riporta “*le costituite signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sorelle e germane dei venditori [REDACTED] [REDACTED], nonché figlie legittime del de-cuis [REDACTED], intervengono nel presente atto al solo fine di rinunciare espressamente, relativamente a quanto oggetto del presente atto, all'esperimento di azione di riduzione e/o di qualsivoglia altra azione in relazione alle disposizioni testamentarie di cui innanzi del proprio genitore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], prestandone acquiescenza*”.

- Ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], l'immobile è pervenuto per **Atto di Successione** devoluto per testamento del *de-cuis* [REDACTED] [REDACTED], deceduto il 31/03/1998), presentata all'Ufficio Registro di Formia il 03/06/1998, denuncia n. 30 volume 284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 28/08/1999 al n. 17020.

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



- Al *de-cuis* sig. [REDACTED]
[REDACTED]), l'immobile pignorato è pervenuto in **virtù di successione** della madre, *de cuis* [REDACTED], del 30/11/1964 volume 194, registrata a Santa Maria Capua Vetere il 20/05/1967 e **successiva compravendita con Sentenza** emessa dalla prima Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 24/05/1966, ivi registrata il 14/09/1966 al n. 2261, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta il 30/09/1966 al n. 29129.

Dalla ricerca dei registri cartacei del catasto fabbricati dell'Agenzia dell'Entrata, Ufficio Provinciale -Territorio di Caserta è risultato che con la Sentenza, emessa dalla prima Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 24/05/1966, il cespite pignorato, originariamente identificato con il subalterno 1, è stato oggetto di compravendita a favore del sig. [REDACTED], contro i propri germani [REDACTED].

La ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risulta completa per l'intero ventennio. A tal fine, in data 02/12/2025, al n. 36833 di formalità, è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 25/05/2006, rep. n. 93220/32740, a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, conseguente all'atto di successione devoluto per testamento del *de cuis* sig. [REDACTED].

Quesito n. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

(vds Allegato n. 9 “*Certificazione urbanistica*”- Allegato n. 10 “*individuazione delle difformità urbanistiche*”)

La conformità urbanistica del cespite oggetto di stima è da riferirsi all'epoca di realizzazione del fabbricato a corte di cui lo stesso fa parte, risalente agli anni '30. Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



Santa Maria Capua Vetere non risulta reperibile alcun titolo abilitativo edilizio né intestato all'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] né ai precedenti proprietari, [REDACTED], giusto certificato del responsabile del "Settore Tecnico - Territorio" dott. arch. [REDACTED] del comune di Santa Maria Capua Vetere.

Si evidenzia che, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, antecedente all'introduzione della normativa urbanistica organica, l'assenza di titoli abilitativi risulta compatibile con il regime edilizio vigente all'epoca della realizzazione (*Legge Urbanistica n. 1150 del 1942*).

Pertanto la sottoscritta, al fine di risalire alla data di edificazione del cespite, ha ritenuto opportuno integrare le indagini presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate di Caserta, al fine di reperire una eventuale planimetria storica, quale prova tangibile, che confermasse la effettiva consistenza del cespite riferita agli anni antecedenti al 1942.

La planimetria visionata del cespite, rilevata nel Catasto Fabbricati ed allibrata alla partita 2732, foglio 14 particella 1516 subalterno 1², protocollo 2039/8373, ha permesso di riscontare la geometria, consistenza e destinazione del manufatto, nonché la data originaria dell'avvenuta denuncia risalente al 31/12/1939.

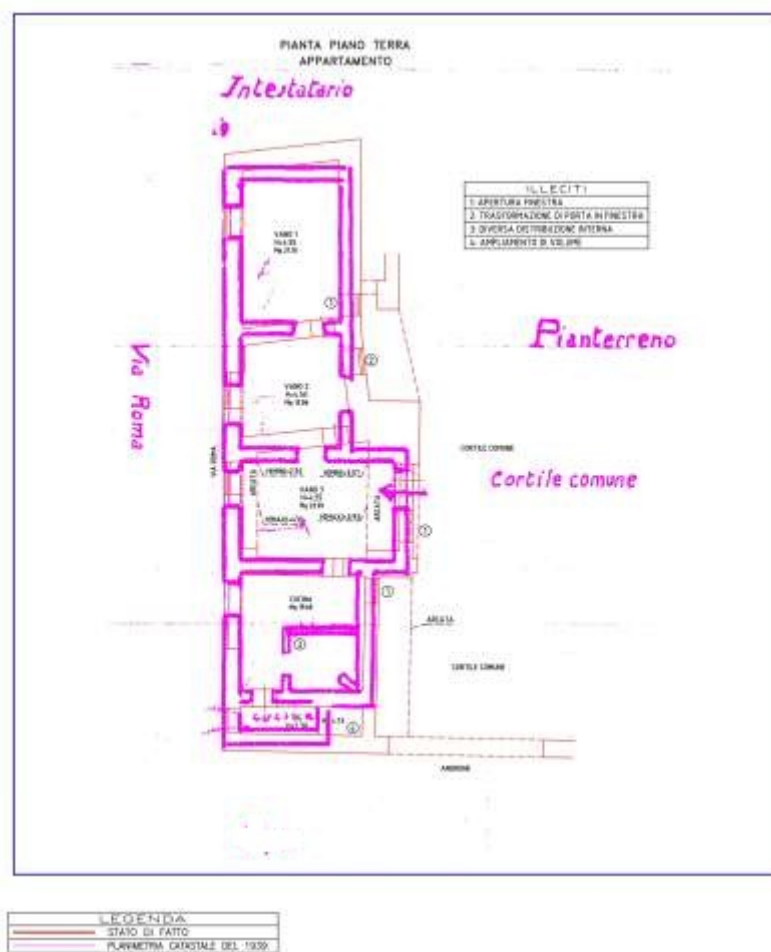
Il confronto del rilievo metrico dello stato reale dei luoghi con la predetta planimetria ha permesso di riscontrare le seguenti difformità urbanistiche:

1. apertura di nuovi vani finestra con affaccio sul cortile comune interno;
2. trasformazione di un vano porta in vano finestra, con affaccio sul cortile comune interno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni, mediante demolizione di tramezzature;
4. Ampliamento volumetrico.

All'uopo si riporta di seguito la tavola grafica con l'individuazione delle difformità emerse.

² Soppressa e generato l'attuale subalterno 4, oggetto di stima immobiliare





Il fabbricato a corte, di cui il cespite fa parte, risulta ricompreso nell'ambito della **Zona A** (*ambiti di recupero e valorizzazione*), ai sensi dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'eventuale procedura di sanatoria risulta subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nelle medesime N.T.A., con particolare riferimento agli interventi comportanti modifica dei prospetti e ampliamenti volumetrici. Ad ogni modo, le caratteristiche costruttive e i materiali impiegati appaiono coerenti con le tipologie edilizie caratterizzante l'epoca storica; infatti, sulla base delle considerazioni effettuate non riscontrando specifici titoli edilizi originari, mi ha condotto a ritenere che la realizzazione delle difformità, descritte ai punti nn. 1-2-3, possa risalire ad epoca remota, presumibilmente antecedente al 1942, e dunque precedente all'entrata in vigore della normativa urbanistica.

Esecuzione immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE



Tuttavia, dalle verifiche effettuate, tali interventi non sembrano aver inciso sui principali parametri urbanistici ed edilizi, quali volumetria, sagoma, superficie coperta e destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che gli stessi possano essere astrattamente riconducibili a opere suscettibili di regolarizzazione.

Nel merito le predette difformità possono essere sanate mediante presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria, con applicazione della relativa sanzione amministrativa. Si renderà inoltre necessario procedere alla sanatoria strutturale, mediante richiesta di autorizzazione sismica presso la Commissione Sismica del Comune di Santa Maria Capua Vetere, in relazione all'apertura di vani finestra nella muratura portante.

Con riferimento all'illecito edilizio di cui al punto 4, consistente nell'ampliamento volumetrico, si evidenzia che, trattandosi di intervento ricadente nel centro storico, non sussistono i presupposti normativi per l'ottenimento della sanatoria edilizia. Pertanto, l'opera deve ritenersi non regolarizzabile ed è conseguentemente assoggettata a demolizione.

I costi complessivi per la regolarizzazione delle suindicate opere illecite, comprensivi di IVA e CNPAIA, sono stimati in circa € **5.000,00** e includono:

- competenze professionali per rilievo architettonico e strutturale;
- redazione e presentazione dei provvedimenti di competenza (SCIA alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria, autorizzazione sismica, collaudo statico in sanatoria);
- verifiche di laboratorio sui materiali;
- oneri e diritti amministrativi;
- Costi di demolizione dell'ampliamento volumetrico.

La suddetta somma dovrà pertanto essere detratta dal valore stimato del bene.

Si rappresenta altresì che agli atti non risulta rilasciato certificato di abitabilità e/o agibilità e né risultano eventuali provvedimenti repressivi relativi al cespite.

Esecuzione immobiliare promossa da [REDAZIONE]

arch. Eglantina DI LEONE



Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili

Il lotto unico posto in vendita risulta di proprietà del [REDACTED] esecutato, nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza dei passaggi di proprietà descritti al precedente punto 5.

Il medesimo risulta residente [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato n. 13 – “*Certificazione di Stato Civile*”).

Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 29/09/2025 e 09/10/2025, il cespite risultava libero, non occupato né dall’esecutato né da terzi. Dalle informazioni assunte presso il vicinato, l’immobile risulta disabitato da molti anni.

Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal notaio dott. Niccolò Tiecco, nonché dalle visure ipo-catastali (vds Allegato n. 12 “*Visure Ipotecarie*”)

- a. risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sull’immobile pignorato;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, né vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della L. 1089/1939;
- e. non esiste Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali. Il fabbricato a corte di cui il cespite né è parte, è dotato di aree condominiali, attualmente non censite nel catasto urbano come “*beni comuni non censibili*”;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- g. Sul cespite non risulta essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.

1. Domande giudiziali: **Nessuna**

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
3. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
5. Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna**.
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 16/06/2025 al Reg. Part. n. 19076, Reg. Gen. 24250 (*presente procedura*).
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 05/06/2008 al n. 17831 Reg. gen. 25900 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Trattasi di procedura RGE 359/08 **dichiarata improcedibile** in data 11/02/2010
4. Difformità catastali: **presenti**. Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € **800,00**. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
5. Difformità urbanistico-edilizia: **presenti**. Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € **5.000,00**. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Il suolo ove sorge il lotto di vendita non ricade in parchi nazionali o regionali, né risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali. Non risultano agli atti dell'Ufficio di Santa Maria Capua Vetere, elementi che possono attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito n. 10: Pesì od oneri di altro tipo (vds Allegato n. 11 "*Titoli di provenienza*")

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà esclusiva in virtù di atto di compravendita come determinato in risposta al quesito n. 5

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non sussistono problematiche inerente la gestione condominiale, in quanto non esiste costituito alcun condominio.

Quesito n. 12: Valutazione del lotto di vendita

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del cespite in oggetto, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del **bene da stimare**.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggigiorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (*la superficie*) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale dei cespiti così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 117.88**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari, l'Istituto beni immobiliari in Santa Maria Capua Vetere, Gabetti, Petrella, Tecnocasa, nonché valori forniti da Borsini, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 1° semestre 2025, hanno rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (*di categoria A/4, abitazioni di tipo*

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



economico, poste in zona centrale/centro storico) oscillano tra un minimo € 600,00 al mq ad un massimo di € 800,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: S. MARTA CAPUA VETERE

Frazione/Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: 05

Micromercato catastale: n./0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/RI)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/RI)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,4	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1400	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	1,6	2,3	L

Valutazione immobili

Considerato lo stato di conservazione del cespite, il quale necessita di una ristrutturazione edilizia in quanto versa **in un mediocre stato di conservazione** e **presenta delle rifiniture scadenti**, in via prudenziale ho ritenuto assumere la quotazione unitaria alla base della valutazione il valore medio di **€/mq 700,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
117,88	€ 700,00	€ 82.516,00

Equivalente Valore Unitario valore complessivo

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 82.516,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per la regolarizzazione catastale	€	800,00
- Redazione APE	€	300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia.....	€	5.000,00

Esecuzione immobiliare promossa da

arch. Eglantina DI LEONE



Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita:

- Valore complessivo	€ 82.516,00
- Costi per la regolarizzazione catastale	€ 800,00
- Redazione APE	€ 300,00
- Costi per l'ottenimento della conformità urbanistica-edilizia...	€ <u>5.000,00</u>
Sommano.....	€ 76.416,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Inoltre, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura ritenuta opportuna del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Avremo quindi

€ 76.416,00 -10%= € 68.775,00 (*in cifra tonda*)

(*euro sessantottomilasettecentosettantacinque/00*)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

PREZZO BASE D'ASTA= € 68.775,00 (*in cifra tonda*)
(*dicasi euro sessantottomilasettecentosettantacinque/00*)

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso de - quo il bene non risulta comodamente divisibile.

Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza, acquisito presso il comune di [REDACTED], risulta che il debitore esecutato è residente nel comune di [REDACTED]

Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

arch. Eglantina DI LEONE



