

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. ENRICO QUARANTA

CURATORE: DOTT.SSA M. PINA IORIO

FALLIMENTO N. 51/2017

... OMISSIS ...

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

S. Maria C.V. li 14/07/2025

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.D. dott. Enrico Quaranta, Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa.

In data 22/03/2025 la S.V. Ill.ma autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale perito stimatore per il fallimento n. 51/2017 della società ... OMISSIS ..., con l'incarico di procedere alla stima degli immobili ricadenti nell'attivo fallimentare.

Pertanto, tenuto conto anche di quanto disposto dall'art. 173-bis delle Disp. att. C.p.c., relativamente ai contenuti minimi della relazione di stima, il presente elaborato peritale è stato redatto secondo il seguente schema:

- Verifica della possibilità di suddivisione in lotti;
- Identificazione degli immobili e individuazione dei confini;
- Descrizione degli immobili, comprensiva della valutazione dello stato manutentivo, e calcolo della superficie commerciale;
- Indicazione dei dati catastali attuali e pregressi;
- Ricostruzione della provenienza ante-ventennale;
- Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dei beni, nonché verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; controllo della possibilità di sanatoria di eventuali opere abusive ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, con indicazione dei costi della stessa, ovvero verifica della eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, ovvero verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, precisando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- verifica della esistenza di censi, livelli o usi civici sui beni e della eventuale affrancazione dagli stessi;
- Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate, delle eventuali spese condominiali non pagate, degli eventuali procedimenti giudiziari in corso relativamente ai beni;
- Indicazione dello stato di possesso del bene e dei titoli posseduti dagli eventuali terzi occupanti;

- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati;
- Determinazione del valore di stima.

I diritti immobiliari già acquisiti all'attivo fallimentare, così come comunicati dal curatore, sono di seguito elencanti:

1. Appartamento in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 7, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, R.C. € 238,86;
2. Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 20, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;
3. Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 24, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;
4. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 542,28;
5. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1323, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77;
6. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1322, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77.

Previo accordi con il curatore fallimentare, il giorno 07/04/2025 alle ore 16:00 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso gli immobili sopra elencati ubicati in Santa Maria Capua Vetere (CE), provvedendo in tale circostanza ad eseguire il rilievo piano altimetrico e fotografico degli stessi. In prosieguo, il giorno 21/05/2025 alle ore 12:30 si provvedeva ad eseguire il secondo accesso presso gli immobili sopra elencati ubicati in Pontecorvo (FR), provvedendo in tale circostanza ad eseguire il rilievo piano altimetrico e fotografico degli stessi.

a) Suddivisione in lotti

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti ciascuno in autonomo lotto per la vendita, per cui si è provveduto alla formazione di n. 6 lotti, come di seguito elencato:

LOTTO N. 1: Appartamento in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 7, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, R.C. € 238,86;

LOTTO N. 2: Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 20, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;

LOTTO N. 3: Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 24, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;

LOTTO N. 4: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 542,28;

LOTTO N. 5: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1323, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77;

LOTTO N. 6: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1322, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77.

Nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 1, mentre i restanti immobili sono oggetto di specifiche relazioni su fascicoli a parte.

b) Identificazione degli immobili e individuazione dei confini

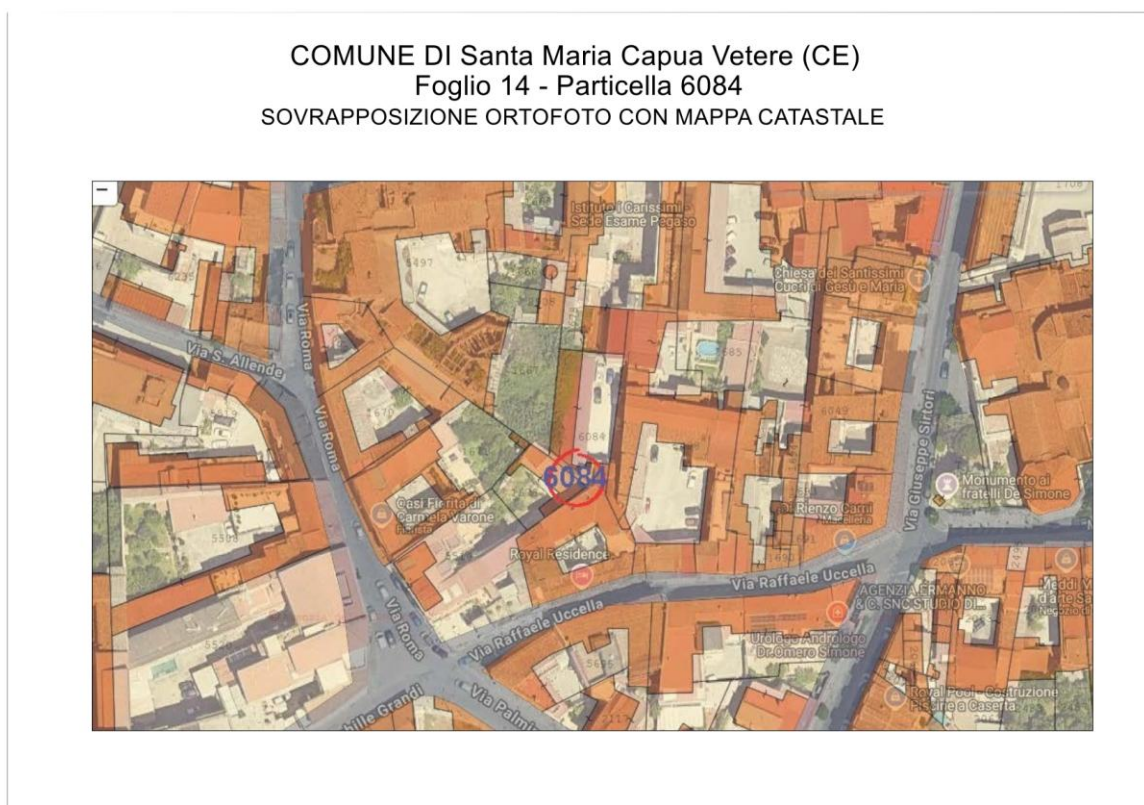
I beni in argomento facenti parte del lotto N. 1, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Raffaele Uccella n. 14 (già n. 11), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'appartamento ubicato al piano terra e privo di identificazione a mezzo di numero interno, è riportato al NCEU di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, p.lla 6084, sub. 7.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile.

LOTTO N. 1: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Raffaele Uccella n. 14, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'appartamento posto al piano terra, privo di numero interno, **confina** con cassa scala comune sub. 29 a Nord, con particella 5498 a Est, con Via Uccella a Sud, con androne e cortile comuni sub. 1 a Ovest; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, p.lla 6084 sub. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, R.C. € 238,86.**

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



c) Descrizione degli immobili

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia costruzione, sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Raffaele Uccella n. 14.

L'appartamento è privo di numero interno, ed è composto da soggiorno con cucina a vista di mq. 14,04, bagno di mq. 4,07, camera da letto di mq. 24,90.

La porta di ingresso immette direttamente nel vano soggiorno dell'appartamento, da cui per mezzo di una porta ubicata sul lato sinistro si accede al bagno, mentre per mezzo di una porta posta sul lato destro si accede alla camera da letto.

La porta di ingresso dell'appartamento è accessibile dal cortile comune del fabbricato, posta sul lato destro per chi entra dall'androne. L'unità abitativa è dotata di un secondo ingresso con accesso da via Uccella, che immette direttamente nella camera da letto, al quale è assegnato il civico n. 12.

L'appartamento deriva dalla ristrutturazione degli originari vani del fabbricato cui appartiene, realizzato su un lotto di forma irregolare in pianta, sicché la distribuzione dei vani e la forma in pianta degli stessi non consentono un adeguato sfruttamento delle superfici interne.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,80. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 43,01.

PORTONE DI INGRESSO DEL FABBRICATO



SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



BAGNO



Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale degli immobili in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 43,18
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 4,32

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 47,50**.

Esposizione. L'appartamento dispone di affacci sui lati Sud ed Ovest, i primi prospicienti Via Uccella, i secondi prospicienti il cortile comune. Tutti i vani, ad eccezione del bagno, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione

è definibile sufficiente tenuto conto della ubicazione dell'appartamento al piano terra e della prospicenza verso altri corpi di fabbrica posti a distanza ridotta.

Dotazioni condominiali e aree comuni: L'immobile descritto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su tre livelli fuori terra con struttura portante in muratura di tufo e dotato di due aree di corte scoperte e un androne comuni.

Il fabbricato è accessibile da Via Uccella per mezzo di un portone a due battenti che immette in un primo cortile per mezzo di un androne; un secondo androne carrabile consente l'accesso ad un altro cortile retrostante ove è ubicato un corpo di fabbrica contenente dei box auto.

Gli appartamenti del piano terra sono tutti accessibili dal cortile comune, censito in catasto come sub. 1, mentre gli appartamenti posti ai piani in elevazione sono accessibili da due rampe scale comuni.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto è costituito in condominio per cui sono da intendersi quali parti comuni quelle espressamente indicate nel relativo Regolamento.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte è stato edificato presumibilmente nella seconda metà del XIX secolo e comunque in data antecedente il 01/09/1967, come verificabile dalle mappe storiche catastali.

L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di recupero abitativo e risanamento conservativo avvenuti tra gli anni 2005-2010, come risulta dal titolo abilitativo rilasciato di cui si dirà al paragrafo f), per cui le unità immobiliari che lo compongono presentano finiture messe in opera in tale circostanza.

L'appartamento in oggetto si presenta solo parzialmente rifinito, come di seguito descritto. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres in tutti i vani, le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno ha rivestimento in ceramica monocottura a pavimento e sulle pareti fino all'altezza di m. 2,20 circa. Nel vano soggiorno non vi è alcun rivestimento in piastrelle della parete predisposta come zona cottura, il bagno risulta privo dei sanitari.

Gli infissi interni sono assenti; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, privi di oscuranti e protezioni esterne (quali persiane, tapparelle, ecc.). L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta in alluminio a doppio battente con vetri oscurati, priva di serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire sufficienti. Nel corso del sopralluogo si è rilevato un diffuso ammaloramento delle pareti in muratura per effetto della risalita di acqua per capillarità, in particolare risulta particolarmente danneggiata la parete nord a confine con l'androne comune. Considerato che su detta parete, dal lato dell'androne, è presente la nicchia che

accoglie tutti i contatori idrici del fabbricato, non è da escludere che l'umidità presente su detta parete possa dipendere da una perdita di tali apparecchiature condominiali. L'umidità ha determinato fenomeni di distacchi di intonaco e fioritura di muffe.

L'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite discrete.

Impianti. Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca della ristrutturazione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigenti in materia all'epoca della realizzazione, sebbene il relativo funzionamento non sia stato verificato a causa del distacco dell'utenza.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale, con misuratore posto nell'androne.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fogna.

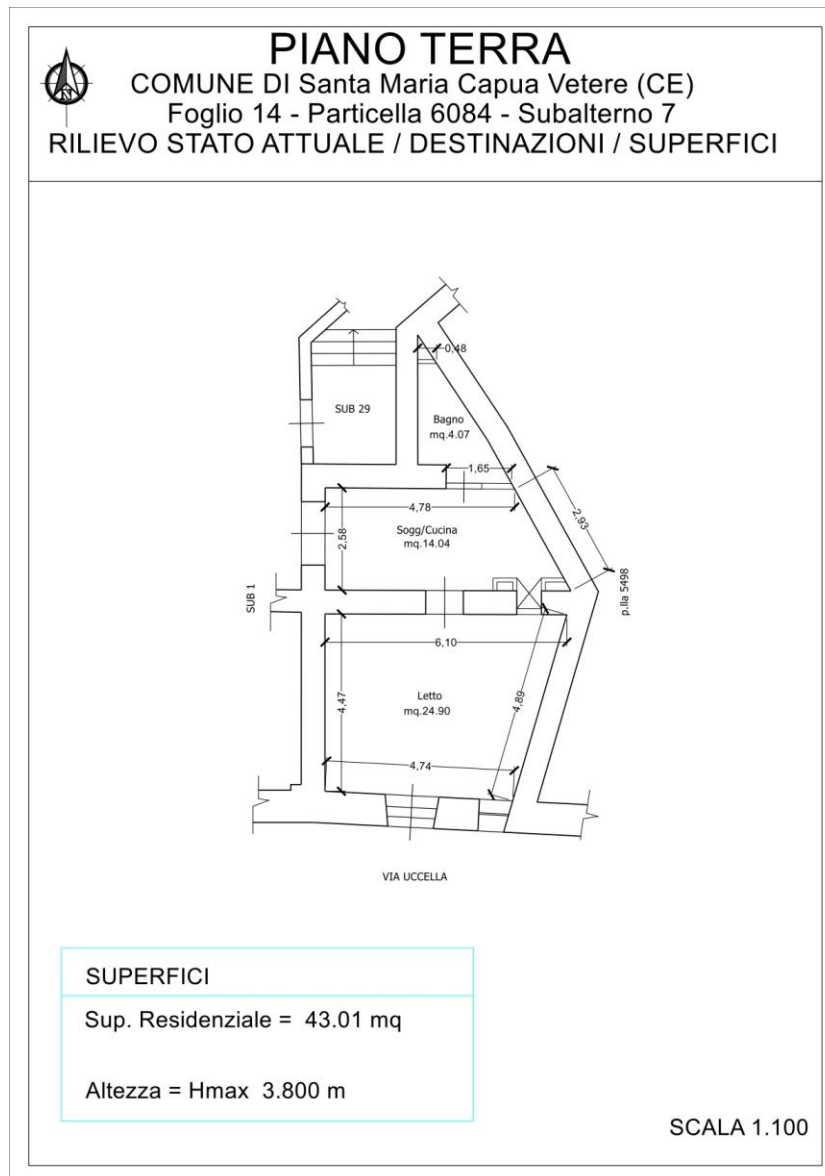
L'impianto termico non è presente, né è stata riscontrata la presenza di dispositivi per la produzione di acqua calda sanitaria.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, all'interno del centro storico, caratterizzato da strade lastricate con basolato, prive di marciapiedi e di larghezza ridotta, sulle quali affacciano fabbricati edificati in accostamento tra loro senza soluzione di continuità. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale, con presenza di alcune attività commerciali.

Il Comune di Santa Maria Capua Vetere conta circa 33.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione Campania mediante la S.S. 7 "Appia" e l'autostrada A1 Milano -Napoli: dista 6 km dal capoluogo di provincia Caserta e 40 km da Napoli.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



d) Indicazione dei dati catastali attuali e pregressi

Gli immobili pignorati sono identificati catastalmente come di seguito indicato:

- **N.C.E.U.** del Comune di Santa Maria Capua Vetere **foglio 14, particella 6084 sub. 7**, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 63, R. C. € 238,86.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni.

I dati attuali derivano da:

- variazione nel classamento del 02/12/2009, pratica n. CE0544448, in atti dal 02/12/2009 (n. 30395.1/2009);

- variazione del 24/04/2009, pratica n. CE0198256, in atti dal 24/04/2009 (n. 7239.1/2009) per frazionamento e fusione – variazione di toponomastica.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta Società ... Omissis ..., con sede in Caserta, per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 24/04/2009 ad oggi.

Ai fini della ricostruzione della continuità ventennale, si riporta di seguito la storia catastale delle seguenti particelle soppresse che hanno originato quella attuale in data 24/04/2009:

- foglio 14, particella 1675 sub. 1;
- foglio 14, particella 1675 sub. 2;
- foglio 14, particella 1675 sub. 3;
- foglio 14, particella 1675 sub. 4;
- foglio 14, particella 1675 sub. 5;
- foglio 14, particella 1675 sub. 6;
- foglio 14, particella 1675 sub. 7;
- foglio 14, particella 1675 sub. 10.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 1

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 1,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;

Fallimento ... Omissis ... n. 51/2017 - **LOTTO 1**

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 2

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 2, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 2,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 3

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 3, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 1,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;

Fallimento ... Omissis ... n. 51/2017 - **LOTTO 1**

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 4

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 4, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 27,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 5

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 5, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 2,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;

Fallimento ... Omissis ... n. 51/2017 - **LOTTO 1**

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 6

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 6, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 1,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 7

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 7, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 2,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;

- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 14, p.lla 1675 sub. 10

Unità immobiliare soppressa in data 24/04/2009.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 14, particella 1675 sub. 10, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 0,5,

con dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 16/11/2005 alla soppressione del 24/04/2009;
- dal 06/04/2004 al 16/11/2005 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di 1/1 di proprietà;
- dal 18/12/2000 al 06/04/2004 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di ½ ciascuno;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 18/12/2000 erano in ditta ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insiste il cespite in oggetto è così identificata:

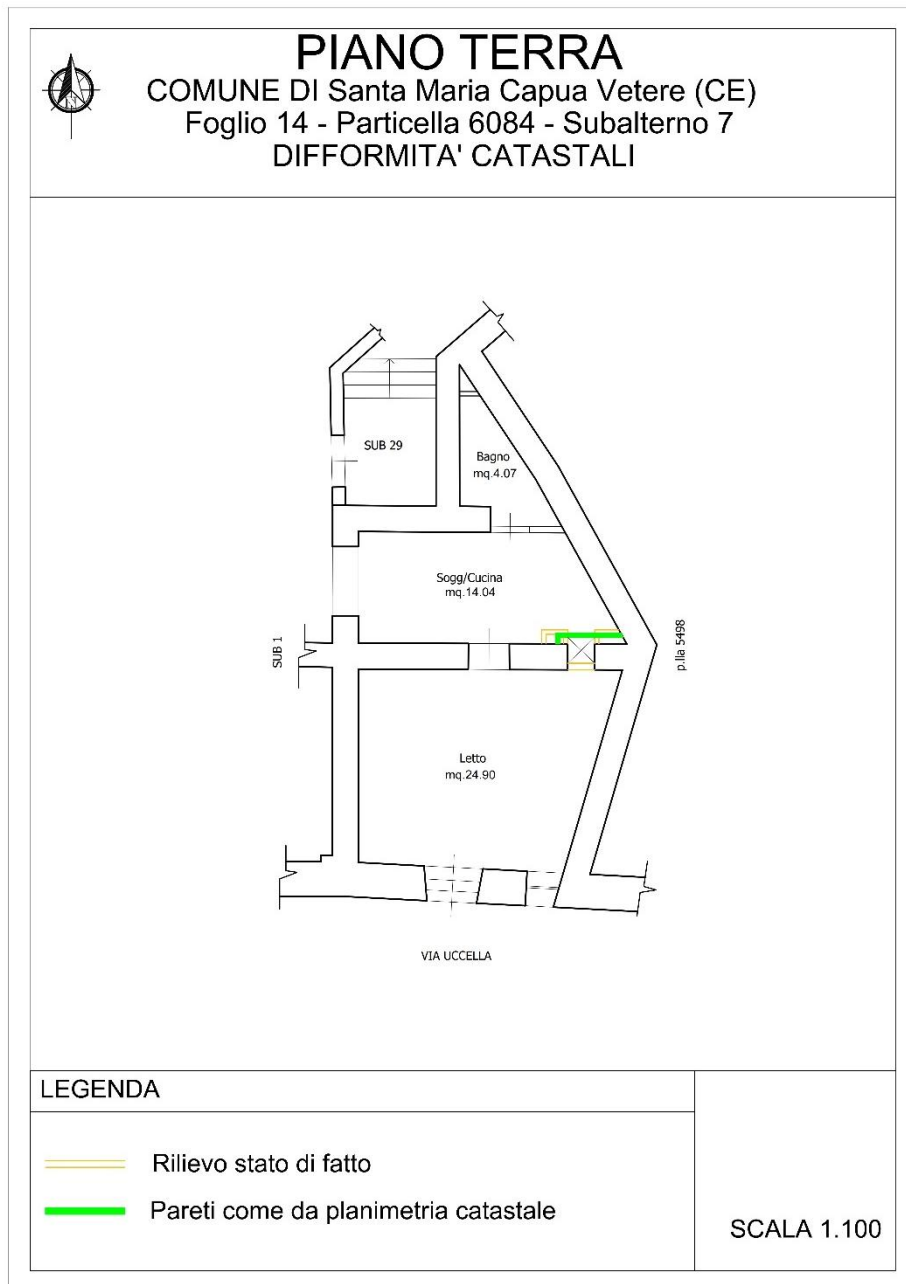
- foglio 14, part.lla 6084, ente urbano di are 08,98, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

Detta area di sedime si è formata dalla fusione delle p.lle 1675, 1676 e 5348.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, non si riscontrano sostanziali difformità, unica differenza consiste nella nicchia presente nella parete che divide il soggiorno dalla stanza da letto, la quale attualmente è aperta verso la cucina, mentre nella planimetria catastale era aperta verso la camera da letto. Il tutto come di seguito rappresentato.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI



In definitiva le difformità riscontrate risultano catastalmente sanabili laddove risultino sanabili urbanisticamente, come meglio descritto al paragrafo f) e, quindi, si rende necessario la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata. Tale incombenza comporta costi stimati in € **500,00** compreso le spese tecniche.

e) Ricostruzione della provenienza ante-ventennale

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni in oggetto, si sono eseguite le visure presso l'Agencia del Territorio di Caserta – sezione pubblicità immobiliare (di Caserta-SMCV (Allegato 4).

Il titolo di provenienza in capo alla fallita società ... Omissis ... è il seguente:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giovannibattista Musto di Caserta il 16/11/2005, Rep. N. 110409, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 14/12/2005 ai nn. 67785/36481 (Allegato 4 – Nota 1 trascriz. Atto provenienza), con il quale ... Omissis ..., nata in ... Omissis ... il ... Omissis ..., vendeva alla società ... Omissis ... con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., infra maggiore consistenza, gli immobili siti in Santa Maria Capua Vetere (CE), all'epoca riportati in C.F. al fg. 14, p.lla 1675 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, che hanno successivamente originato l'attuale (Allegato 4 – Atto di provenienza).

Alla dante causa ... Omissis ... la proprietà degli immobili che hanno originato quello attuale è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 06/04/2004, Rep. N. 71535, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 08/04/2004 ai nn. 13831/10562, con il quale i germani ... Omissis ..., nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ..., vendevano ciascuno per i diritti di ½ di proprietà e solidalmente per l'intero, a ... Omissis ..., sopra generalizzata, infra maggiore consistenza, gli immobili siti in Santa Maria Capua Vetere (CE), all'epoca riportati in C.F. al fg. 14, p.lla 1675 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 (Allegato 4 – nota 2).

Ai danti causa ... Omissis ... e ... Omissis ... la proprietà degli immobili che hanno originato quello attuale è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 30/03/2001, rep. 7/1, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 26/09/2005 ai nn. 51065/27772, della sig.ra ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ... e deceduta il 18/12/2000, a favore dei figli ... Omissis ... e ... Omissis ..., sopra generalizzati. I beni dichiarati consistevano negli immobili in Santa Maria Capua Vetere censiti in N.C.E.U. al foglio 14, particella 1675, subb. 1, 2, 3, 4, 7 e 8 (Allegato 4 – nota 3).

- Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 30/03/2001, rep. 8/1, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 26/09/2005 ai nn. 51067/27774, della sig.ra ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ... e deceduta il 07/02/2001, a favore tra l'altro dei nipoti ... Omissis ... e ... Omissis ..., sopra generalizzati. I beni dichiarati consistevano negli immobili in Santa Maria Capua Vetere censiti in N.C.E.U. al foglio 14, particella 1675, subb. 5, 6, 9 e 10 e in N.C.T. al foglio 14 particella 1676 (Allegato 4 – nota 4).

Alle danti causa ... Omissis ... e ... Omissis ... la proprietà degli immobili che hanno originato quello attuale è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di permuta rogato dal Notaio Vincenzo Golia di Santa Maria Capua Vetere del 23/02/1976, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 17/03/1976 ai nn. 6207/5430, con il quale ... Omissis ..., sopra generalizzata, cedeva in permuta a ... Omissis ... un pezzo di terrazzo di mq. 4 posto al primo piano facente parte del fabbricato in Santa Maria Capua Vetere alla Via Pratilli n. 15, da denunciare in catasto; con lo stesso atto ... Omissis ... cedeva in permuta a ... Omissis ... una porzione di terraneo all'interno del cortile del medesimo fabbricato di superficie pari a mq. 14, da denunciare in catasto (Allegato 4 – nota 5);
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Onorato Battista di Alife del 13/03/1975, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 07/04/1975 ai nn. 6839/6150, con il quale i germani ... Omissis ..., nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ..., ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere il ... Omissis ..., vendevano ciascuno per i diritti di 1/4 di proprietà e solidalmente per la quota di 3/4, a ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere il ... Omissis ..., una porzione di fabbricato in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Pratilli n. 16, all'epoca riportata in C.F. al fg. 14, p.lla 1675 sub. 6 (Allegato 4 – nota 6);
- Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Santa Maria Capua Vetere (CE) al n. 18 vol. 204, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 09/03/1970 ai nn. 6438/5541, della sig.ra ... Omissis ..., nata a Santa Maria Capua Vetere (CE) il ... Omissis ... e deceduta il 05/11/1969, a favore dei figli ... Omissis ..., ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., sopra generalizzati. I beni dichiarati consistevano negli immobili in Santa Maria Capua Vetere censiti in N.C.E.U. al foglio 14, particella 1675, sub. 5 (Allegato 4 – nota 7);

- Atto di donazione rogato dal Notaio Vittorio Ronza di Santa Maria Capua Vetere del 14/11/1960, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 10/12/1960 ai nn. 37401-02/33669-70, con il quale:
 - ... Omissis ..., sopra generalizzata, la proprietà dell'intero primo piano esterno del fabbricato in Santa Maria Capua Vetere, alla Via Pratilli n. 15, costituito da ingresso, cinque vani, passetto prospiciente i vani, cucina al primo piano, nonché vano e stanzino al piano terra;
 - ... Omissis ..., sopra generalizzata, la proprietà dell'intero primo piano interno, costituito da quattro vani cucina e vano in angolo nord-ovest, intera zona di terreno interclusa a nord-est del fabbricato di are 3,95, con seminterrato in angolo sud-ovest e due vani al piano terra di cui uno con cucina e l'altro con cucina attigua, sottoscala con accesso dal lato est della rampa.

Il tutto distinto in Catasto fabbricati al foglio 14, particelle 1675, 1676 e 1677.

f) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato presumibilmente nella seconda metà del secolo XIX nella struttura originaria, come verificabile dalla tecnologia costruttiva, dalla zona di ubicazione e dalle caratteristiche architettoniche.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, risulta che il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 180 del 19/12/2005 rilasciato alla società ... Omissis ...;
- Permesso di Costruire in variante n. 195 del 09/10/2009 rilasciato alla società ... Omissis ...

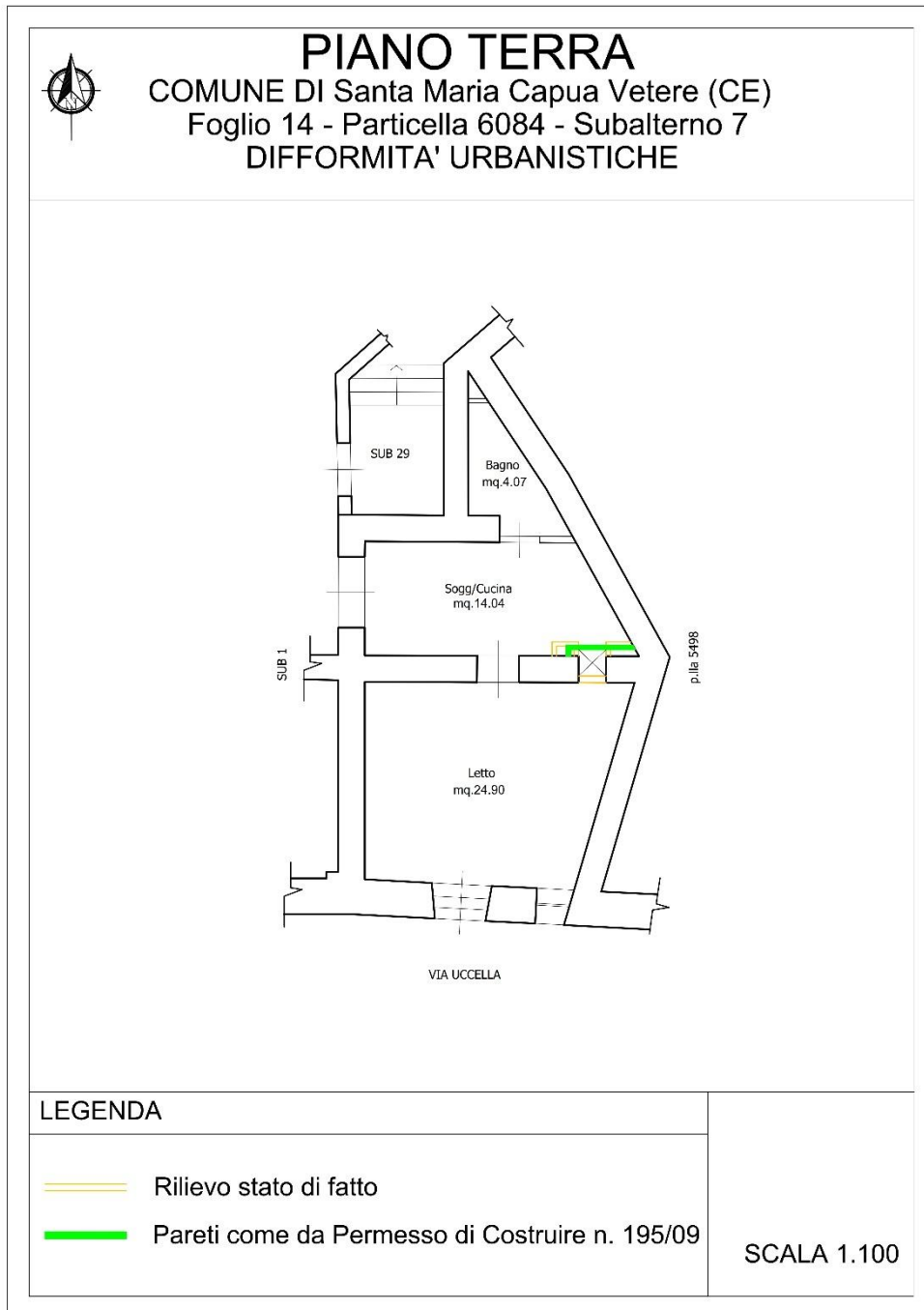
Entrambi i titoli hanno assentito lavori di restauro, risanamento conservativo e recupero abitativo ai sensi della Legge Regione Campania 28/11/2000 n. 15 per l'intero fabbricato ubicato in Via Uccella n. 11 (ora n. 14).

L'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere ha rilasciato copia dei predetti titoli, unitamente ai grafici di progetto ad essi allegati.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle ai grafici assentiti, non si riscontrano sostanziali difformità, unica differenza consiste nella nicchia presente nella parete che divide il soggiorno dalla stanza da letto, la quale attualmente è aperta verso il sogg./cucina, mentre nei grafici di concessione era aperta verso la camera da letto.

Il tutto come rappresentato graficamente nella figura seguente in scala ridotta e nelle planimetrie dell'allegato N. 2.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE



Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente ritiene che le difformità rilevate e sopra descritte rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01, in quanto certamente realizzate in epoca antecedente al 24/05/2024, considerato che gli immobili sono in possesso della curatela dal 2017. Pertanto, si ritiene che non necessitano di sanatoria.

Infatti, la difformità rilevata si concretizza nello spostamento di una parete di chiusura di un vano/nicchia nella parete, inizialmente posta verso la camera da letto e successivamente spostata verso il sogg./cucina. Tale difformità rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34/bis comma 2:

*“ 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive **le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità**, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Pertanto, le predette difformità vanno denunciate da tecnico abilitato secondo il dettame dell'art. 34/bis comma 3; per la denuncia delle tolleranze non è previsto un limite temporale.

“ 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. “

Per quanto sopra non si stimano costi di sanatoria.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per il fabbricato di cui l'immobile fa parte.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

g) Verifica della esistenza di censi, livelli o usi civici

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Santa Maria Capua Vetere, è risultato che nel detto comune non esistono terre demaniali gravate da uso civico ovvero terre assegnate a categoria (Allegato 1), come si evince dal decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi civici nella Campania e nel Molise del 05/03/1928.

h) Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è costituito in Condominio denominato "Palazzo Uccella".

Le informazioni fornite dall'Amministratore P.T. del Condominio sono le seguenti:

- Quote condominiali insolute 2023: € 253,60;
- Quote condominiali insolute 2024: € 253,60;
- Quote condominiali insolute 2025 (gennaio /giugno): € 126,80
- Quote cond. straordinarie anno 2024: € 334,14;
- Quote cond. straordinarie anno 2025: € 200,81.

Pertanto, fino alla data di deposito della presente relazione, le quote condominiali insolute relative agli ultimi due anni sono pari a € 1.168,95. Si veda attestazione condominiale riportata in allegato 1.

i) Indicazione dello stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile non era occupato sebbene al suo interno vi fosse accatastato alla rinfusa mobilio e materiale cartaceo di vario tipo.

j) Indicazione di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 11/03/2013, Registro Generale 8375 e Registro particolare n. 682 (Allegato 4 – Nota 8), derivante da ruolo ex art. 77 del D.P.R. 602/73, rep. 811/2813, a favore di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, C.F. 11210661002, a garanzia di un importo totale di Euro 46.013,40, contro ... Omissis ..., con

sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., gravante sull'immobile in Santa Maria Capua Vetere censito in Catasto Fabbricati al fg. 14, part.IIa 6084 sub. 7.

Si precisa, inoltre, che sull'immobile in oggetto grava anche iscrizione del 18/04/2006 ai nn. 23403/9146 di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di mutuo condizionato del 06/04/2006, rep. n. 111303 per notaio Giovannibattista Musto di Caserta, annotato in data 23/06/2010 ai nn. 25421/3925 di restrizione di beni con il quale veniva prestato consenso alla cancellazione della detta ipoteca relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Allegato 4 – Nota 9).

k) Determinazione del valore di stima

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni oggetti della relazione si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in S. Maria C.V., riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile in oggetto che ricadono in zona centrale del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Santa Maria Capua Vetere (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, ristrutturati o in normali condizioni di manutenzione, è pari a €/mq 600,00 – 900,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle finiture.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre dell'anno 2024 per il comune di Santa Maria Capua Vetere, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona B5 – Centrale/Centro storico (nel quale ricadono quelli oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 800,00 – 1.050,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale;
- €/mq 600,00 – 800,00 Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale;

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile ristrutturato, dotati di finiture ordinarie; immobile ubicato in zona centrale, indipendente;

Considerati i difetti dell'immobile, ridotta superficie utile, forma irregolare dei vani, scarsa luminosità, assenza di posto auto/ box auto.

La superficie commerciale totale, già determinata al paragrafo c), è pari a **mq 47,50**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

€/mq 650,00

$$V_n = \text{mq } 47,50 \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.875,00$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, nonché per gli insoluti condominiali, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione catastale € 500,00;
- Insoluti condominiali (approssimati per eccesso): € 1.200,00

Pertanto, il valore finale dell'immobile è

€ 30.875,00 - € 1.700,00 = € 29.175,00.

I) Conclusioni

Si riepilogano nel seguito il valore di stima cui il sottoscritto tecnico è giunto sulla base delle descrizioni e delle considerazioni riportate nei paragrafi che precedono nonché lo schema riepilogativo del lotto:

<p style="text-align: center;">LOTTO N. 1 – Valore di stima Euro 29.000,00</p>

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Raffaele Uccella n. 14, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'appartamento posto al piano terra, privo di numero interno, confina con cassa scala comune sub. 29 a Nord, con particella 5498 a Est, con Via Uccella a Sud, con androne e cortile comuni sub. 1 a Ovest; è **riportato nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, p.lla 6084 sub. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, R.C. € 238,86.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 195 del 09/10/2009 cui l'attuale stato dei luoghi è conforme a modo di piccole difformità rientranti nelle tolleranze previste dal DPR 380/01 art. 34/bis.

PREZZO BASE: € 29.000,00 (Euro Ventinovemila/00)

S. Maria C.V. li 14/07/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 – LOTTO N. 1 : Decreto usi civici e attestazione condominio Uccella;

ALLEGATO N. 2 – LOTTO N. 1 : Elaborati grafici di rilievo e schede difformità;

ALLEGATO N. 3 – LOTTO N. 1 : Rilievo fotografico con coni ottici;

ALLEGATO N. 4 – LOTTO N. 1 : Atto di provenienza; Note trascrizione ricostruzione
Provenienza ventennale; Formalità pregiudizievoli; Elenco
formalità immobili.

ALLEGATO N. 5 – LOTTO N. 1 : Documentazione Catastale, planimetrie e visure;

ALLEGATO N. 6 – LOTTO N. 1 : Documentazione Urbanistica, Concessione e grafici assentiti.

S. Maria C.V. li 14/07/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
