



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

(IV° SEZ. CIV.)

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 123/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

PRESIDENTE

Dott. Roberto Peluso

UNICO LOTTO DI VENDITA SCHEDA SINTETICA

Aprile 2024

TECNICO INCARICATO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

UNICO LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento di 6 vani oltre accessori (conforme catastalmente e da riconformarsi urbanisticamente) e di un box auto (conforme sia urbanisticamente che catastalmente), [così come essi si trovano nello stato di fatto e di diritto] entrambi siti nel Comune di Caserta, (CE) alla Via Michele Ruta n.80, nel complesso edilizio denominato "BORGO ANTICO TABURNO", Fabbricato B.

CONFINI e IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO al terzo piano (secondo piano catastale), scala n.4 (scala D catastale), int. 5 confinante a Nord ed a Ovest con corsia di accesso, a Sud con giardino di proprietà altra ditta, ad Est in parte con cassa ed in parte con altra U.I.U., salvo se altri migliori confini, identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al foglio 27, particella 5487, sub 41, Via Michele Ruta, piano 2, cat. A/2, classe 6, z.c. 2, vani 6, R.C. € 759,19;

BOX AUTO al piano terra (piano interrato catastale), int. 37, confinante A Nord con corsia di accesso, a Sud con cantinato di proprietà altra ditta, ad Est con box auto numero "36" e ad Ovest con box auto numero "38", salvo se altri migliori confini, contrassegnato con il numero interno 37 (trentasette), della superficie catastale di metri quadrati quattordici (mq. 14), identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al foglio 27, particella 5487, sub 84, piano S1, int. 37, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 61,46

SUPERFICI

Abitazione

Superficie Netta (SN) = 105,74 mq. oltre balconi (33,21 mq.)

Per una Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 126,00 mq.

Box Auto = sup. netta 12,46 mq

PERTINENZE

-Posto auto esterno contraddistinto con il n.33

CARATTERISTICHE

| | |
|----------------------------|---|
| Comune | Caserta (CE) |
| Quartiere | Casolla |
| Descrizione del contesto | Area nord orientale del Comune di Caserta caratterizzata dalla presenza sia di edifici media/recente costruzione con strade adeguate ma scarsità di parcheggi pubblici. |
| Descrizione del fabbricato | L'immobile (Fabbricato B), all'interno del quale è ubicato l'appartamento ed il box auto pignorato, si trova all'interno di un Parco, privo di portiere, denominato "Borgo Antico Taburno" sito in Via Michele Ruta n.80 a Caserta, frazione Casolla. Il complesso edilizio per civili abitazioni, avente caratteristiche economiche-popolari, composto da numero 2 (due) fabbricati contraddistinti con le lettere "A", "B", venne realizzato a seguito della C.E. n.125 del 1985 del 18.06.1985 e successiva Variante alla C.E. n.128 del 19.06.1985 rilasciate alla "[REDACTED]" con sede in S.M.C.V. (CE), C.F.: 01407910619. Nel progetto originario, questi due corpi di fabbrica separati A e B, erano composti da un piano seminterrato adibito in parte a cantinato ed in parte a garage; da un piano terra e da |

| | |
|-------------|---|
| | <p>tre piani superiori oltre la mansarda abitabile. Ogni piano è composto da quattro appartamenti serviti, a due a due, da una scala. Le strutture configurano un'intelaiatura in c.a. di pilastri e travi di collegamento. I solai di calpestio hanno struttura mista in travetti precompressi e pignatte in laterizio posti in opera ad interasse di cm. 50; l'altezza dei solai è di cm. 20 + 4; i pensili esterni hanno la stessa struttura dei solai vincolati agli esterni per la quasi totalità ed uscenti a sbalzo dalle travi perimetrali.</p> |
| Zona P.R.G. | <p>Nel Comune di Caserta (CE) il vigente P.R.G. è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24.07.1987 Prot. n.5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25.11.1986 e Decreto Regione Campania n.10477 del 02.07.1987. L'abitazione ed il garage ricadono in ZONA OMOGENEA "B2", residenziale di completamento, semintensiva, con gli indici e prescrizioni così come riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.</p> |
| Vincoli | <p>L'edificio in cui ricadono l'unità abitativa ed il box auto oggetto della presente procedura risale alla metà-fine anni '80 e dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caserta (CE) e sulla scorta degli atti di provenienza, si evince che il complesso immobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none">• Non ricade su suolo demaniale;• Non è riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089/1939 e succ. mod.;• Il suolo distinto in Catasto terreni al foglio 27, p.lla 5487, secondo il vigente P.R.G., ricade in zona omogenea classificata "B2" con la seguente normativa: ZONA OMOGENEA B2 – residenziale di completamento, semintensiva. Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali di media densità edilizia. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 06.08.1967 n.765 e rispondano alle caratteristiche riportate nel certificato di destinazione urbanistica in allegato.• Agli atti dell'Ufficio Tecnico è presente la C.E. n.125 del 1985 del 18.06.1985 e successiva Variante alla C.E. n.128 del 19.06.1985 rilasciate alla "[REDACTED]" con sede in S.M.C.V. (CE), C.F.: [REDACTED], per la realizzazione del complesso edilizio per civili abitazioni, avente caratteristiche economiche-popolari, composto da numero 2 (due) fabbricati contraddistinti con le lettere "A", "B". |

| | |
|---------------------------|---|
| Vincoli Soprintendenza | L'abitazione ed il garage non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n.42 del 22.01.2004, Parte II , di competenza della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto. Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.L.gs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti dalla Soprintendenza, nei confronti degli immobili in oggetto non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142 del citato decreto). La presente Attestazione non inficia comunque futuri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione. |
| Millesimi condominiali | N.D. |

DESCRIZIONE

L'immobile, di categoria A/2 e classe 6, int.5, scala n.4 (scala D catastale) è posizionato al terzo piano con ingresso dalla prima porta a destra del pianerottolo di smonto della scala di un edificio costituito in condominio sito nell'area nord-orientale del Comune di Caserta (CE). L'appartamento ha doppio ingresso, con portoncini blindati, precisamente uno posto di fronte alle scale immette direttamente in un ampio soggiorno [30,33 m²], l'altro ubicato a destra salendo le scale dà accesso alla cucina [17,97 m²], in asse con il portoncino, si apre un disimpegno [7,98 m²] che fa da cerniera agli altri ambienti dell'alloggio che, in ordine orario, sono costituiti da una prima camera da letto [11,13 m²], da una seconda camera da letto [17,41 m²], da una terza camera da letto [10,56 m²], dal bagno padronale n. 1 [4,48 m²] e dal bagno di servizio n.2 [4,70 m²] infine nel disimpegno troviamo un ripostiglio [1,18 m²] posto in corrispondenza della camera n.1 e n.2, per un totale di superficie utile calpestabile di 105,74 mq. L'alloggio, di forma più o meno rettangolare è disposto lungo l'asse Est-Ovest ed ha due lati liberi sui quali sono disposti due balconi ed un terrazzo a tasca per un totale di Snr pari a 33,21 m², mentre il terzo lato (esposto ad ovest) risulta essere cieco. Nel particolare il primo balcone [6,75 m²] dà aria e luce alla cucina (lato nord), la terrazza a tasca [6,94 m²] è a servizio della camera da letto n.3, il secondo balcone [19,52 m²] (lato sud) molto ampio è a servizio del soggiorno e delle camere da letto n.1 e n.2.

Stato d'uso e di manutenzione

L'intero alloggio si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, in particolare tutte le camere sono pavimentate con lo stesso tipo di mattonelle in gres 33x33, la cucina presenta piastrellato solo il lato cottura mentre i bagni sono pavimentati con elementi in gres chiari e sono piastrellati quasi fin sotto il soffitto. Sui balconi e nella terrazza a tasca sono posizionate mattonelle di monocottura 20x20. Le pareti ed i soffitti sono intonacate ed attintati in tutte le camere, le porte interne sono di buona fattura mentre gli infissi esterni in legno con vetri camera, sono protetti da persiane alla romana in alluminio color testa di moro.

BOX AUTO

Il box auto, posto al p.t. (S1 catastale), int. 37, precisamente è il secondo box auto uscendo a sinistra dalla scala n.4 (scala D catastale) ed ha una superficie netta di 12,46 mq ed una altezza netta interna di 2,40 mt. Esso si presenta pavimentato ed intonacato, è provvisto di impianto elettrico ed idrico, ed è dotato di porta basculante di accesso. Lo stato di manutenzione è discreto, inoltre è conforme catastalmente ed urbanisticamente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

| | |
|--|--|
| Impianto idrico | Utenza attiva |
| Impianto elettrico | Utenza attiva |
| Impianto fognario | Presente con vasca di decantazione |
| Impianto telefonico e video-citofono | Presente |
| Impianto antintrusione | Assente |
| Impianto gas | Caldaia a gas metano |
| Impianto di riscaldamento e raffrescamento | Riscaldamento Autonomo: alimentato da caldaia a gas metano con radiatori in alluminio. Condizionatori in diversi ambienti |

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ASSENTE

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX AUTO

Sia l'alloggio che il box auto non presentano difformità catastali, mentre a livello urbanistico, per il solo appartamento, è stata riscontrata una diversa distribuzione interna (riguardante solo l'area del disimpegno) rispetto ai grafici allegati alla Variante alla C.E. 128/85 del giugno 1985, per la cui sanabilità occorre solo la presentazione di una **SCIA in sanatoria senza opere a farsi** ed il relativo impegno di spesa verrà detratto dal valore finale del lotto di vendita.

ADEGUATEZZA DEI CANONI DEI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento può avere un canone di locazione pari ad euro 486,00.

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

euro 174.000,00

[Euro centosettantaquattromila/00]

S.M.C.V., aprile 2024

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto

[REDACTED]
[REDACTED]

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO

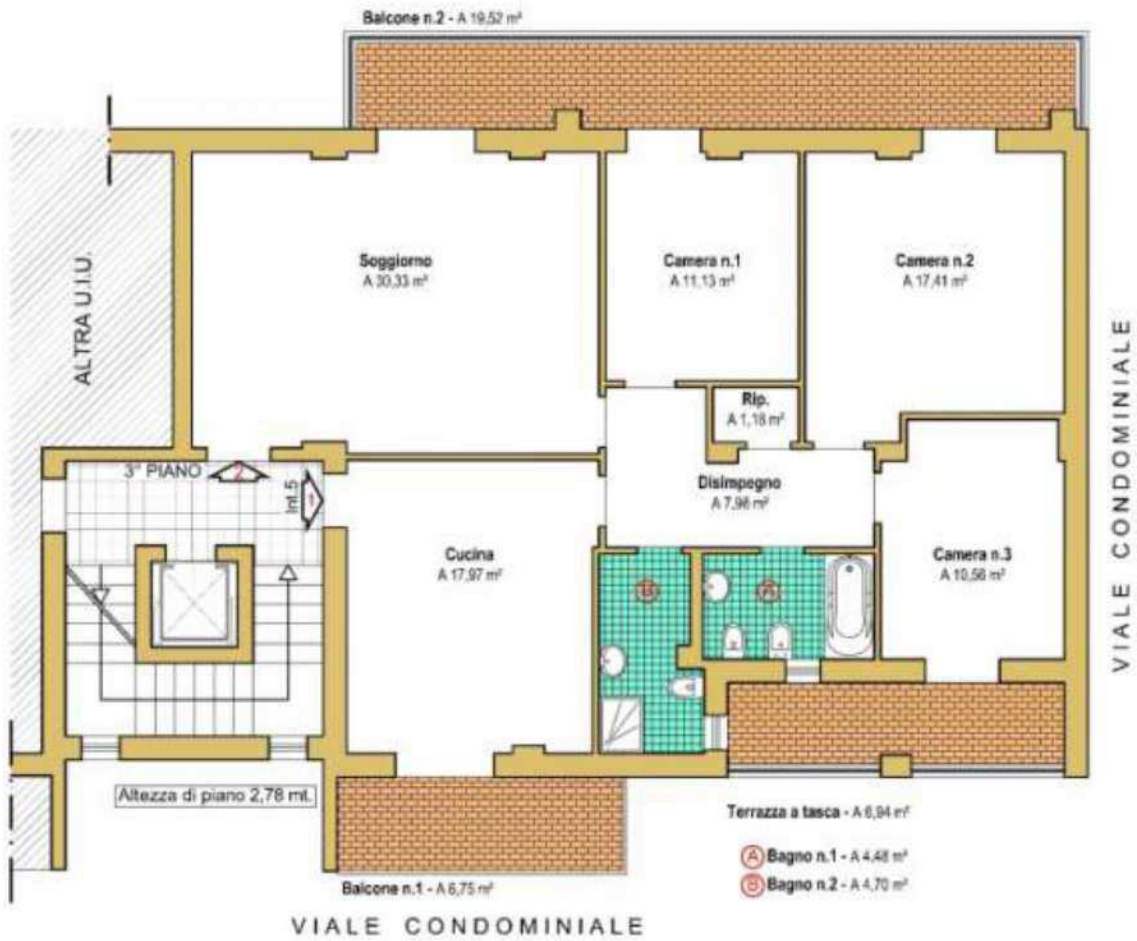


FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA





Interni

Box Auto



