



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

(IV° SEZ. CIV.)

---

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 123/2023 R.G.Es.

### PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]  
(n.q. di mandataria [REDACTED]  
[REDACTED])

### DEBITORE

[REDACTED]

### PRESIDENTE

Dott. Roberto Peluso

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aprile 2024

### TECNICO INCARICATO

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



## SOMMARIO

<i>CAPITOLO 1</i> .....	4
DATI GENERALI .....	4
1.1 Premessa.....	4
1.2 Parti.....	4
1.3 Operazioni peritali.....	5
<i>CAPITOLO 2</i> .....	6
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	6
2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento.....	6
2.2 QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	8
UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO .....	8
DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO .....	11
DESCRIZIONE DEL'APPARTAMENTO .....	12
DESCRIZIONE DEL BOX AUTO.....	17
2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.....	19
2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	21
TITOLARITA'.....	21
PROVENIENZA .....	21
2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	22
2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	24
2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	24
TRASCRIZIONI.....	24
ISCRIZIONI.....	24
2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	25
2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	25
2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	25
<i>CAPITOLO 3</i> .....	26
CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO.....	26



3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni.....	26
VALORE DI MERCATO AL MQ.....	27
3.2 QUESITO n. 13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	29
3.3 QUESITO n. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	29
CONCLUSIONI.....	30
ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE.....	31

### ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale ed ipotecaria
- 3) Grafici di rilievo
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Note di trascrizione
- 7) Certificato Destinazione Urbanistica
- 8) Documentazione U.T.C.
- 9) Attestazione Vincoli della Soprintendenza
- 10) Documentazione anagrafica
- A- Spese sostenute ed onorario



## CAPITOLO 1

### DATI GENERALI

#### 1.1 Premessa

La sottoscritta [REDACTED] architetto, con studio in [REDACTED] [REDACTED], iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli al [REDACTED], con giuramento del 22.11.2023, ha ricevuto dall'Ill.mo Presidente Giudice dell'esecuzione dott. Roberto Peluso del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.123/2023 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode l'Avv. Ilaria Malagrìda con studio in Via Kerbaker n.89 -80129- Napoli

(PEC): [ilariamalagrìda@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ilariamalagrìda@avvocatinapoli.legalmail.it)

#### 1.2 Parti

##### Creditore procedente:

[REDACTED] (n.q. di mandataria di [REDACTED] cessionaria di [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] in virtù di Ricorso per Decreto Ingiuntivo n. 408/2012 emesso dal Trib. di S. Maria Capua Vetere (Sez. Distaccata di Caserta) in data 23.04.2012, rappresentata e difesa, dall'Avv. [REDACTED]), ed elettivamente domiciliata nello studio del medesimo in Caserta, [REDACTED] PEC [REDACTED]

##### Debitore/Esecutato:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente in Caserta (CE) -81100- alla Via [REDACTED]



### Creditori Iscritti:

- [REDACTED] n.q. di mandataria di [REDACTED] cessionaria di [REDACTED] con sede legale alla [REDACTED], in virtù di Ricorso per Decreto Ingiuntivo n. 408/2012 emesso dal Trib. di S. Maria Capua Vetere (Sez. Distaccata di Caserta) in data 23.04.2012, rappresentata e difesa, dall'Avv. [REDACTED], ed elettivamente domiciliata nello studio del medesimo in Caserta, [REDACTED] -

PEC: [REDACTED]

### 1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio il giorno 15.12.2023 alle ore 11.30, congiuntamente al Custode nominato.

La sottoscritta giunta sul posto incontrava la sig.ra [REDACTED] che acconsentì l'accesso all'immobile e, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito [\[All.to n.1\]](#).

Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

*La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.*



## CAPITOLO 2

### OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### 2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

*Pignoramento rep.2246/2023 del 21.04.2023, trascritto<sup>1</sup> il 16.05.2023 ai nn.19244/15155*

La procedura esecutiva, in oggetto, riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di un immobile sito in Caserta (CE) alla Via Michele Ruta n.80 ovvero:

- a) Appartamento, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta (CE) al **Foglio 27, P.IIIa 5487, sub 41**, categoria A/2, classe 6<sup>^</sup>, vani 6, R.C. € 759,19 Via Michele Ruta n.80, scala D, int. 5, piano 2;
- b) Locale garage, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caserta (CE) al **Foglio 27, particella 5487, sub.84**, categoria C/6, classe 8, consistenza catastale 14 mq., R.C. € 61,46, Via Michele Ruta n.80, int. 37, piano S1.

Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.



*Riferimento aereo dell'edificio all'interno del quale si trovano i beni oggetto di stima*

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate Caserta





*Sovrapposizione catastale*

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l'esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità, ubicazione un unico lotto di vendita così definito:

### **LOTTO UNICO**

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), in Zona Omogenea B2 del P.R.G., alla Via Michele Ruta n.80, nel complesso edilizio denominato "BORGO ANTICO TABURNO", facenti parte di un edificio (Fabbr. B) costituito in Condominio, in particolare:

**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 di scala 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

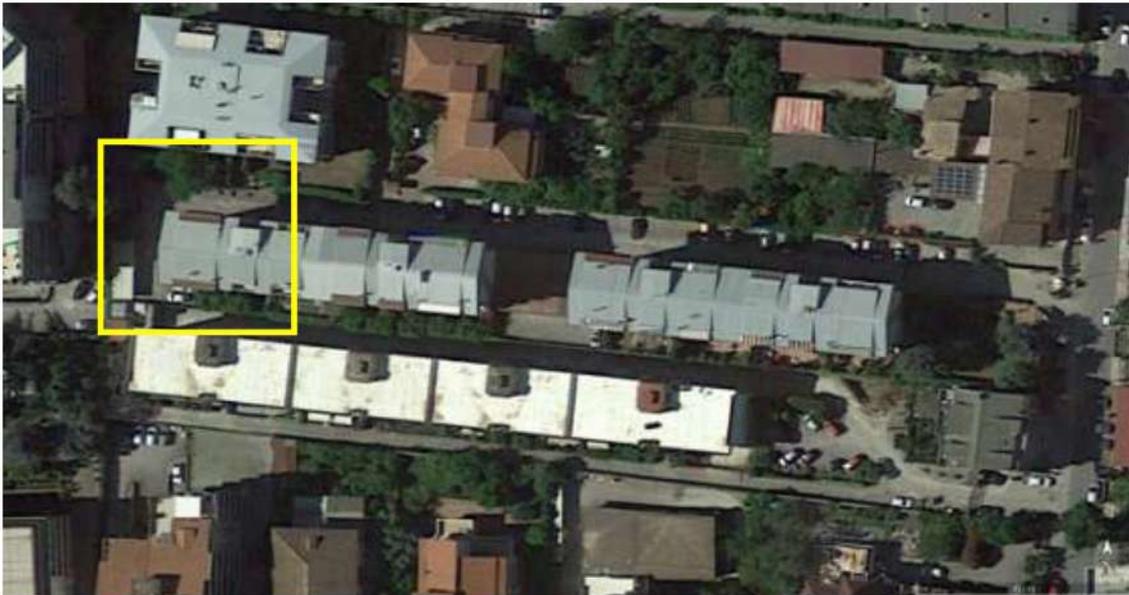
[All.to n.2 – documentazione catastale]

**2.2 QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

UBICAZIONE DELL'APPARTAMENTO



*Inquadramento territoriale rispetto al quartiere*





*Posizione del bene oggetto di vendita all'interno del quartiere*

## NOTIZIE SU CASERTA

Il nome Caserta deriva dal latino *Casa birta* (Casa Erta), riconducibile al fatto che durante il Medioevo l'antico centro urbano nel quale la città sorgeva, ovvero Caserta vecchia, si trovava in posizione elevata rispetto alla pianura circostante.

Non a caso, infatti, l'enciclopedia Treccani sulla storia di Caserta racconta che:

le origini dell'odierna Caserta vanno ricercate in una borgata che sorge a nord est della città, e a circa 7 km. di distanza, cioè nella piccola borgata di Caserta vecchia, che, a 400 m. s. m., si trova sul pendio del Monte Virgo (620 m.), in quel gruppo di alture che è compreso fra il Monte Tifata e il Monte Longano e al quale alcuni danno per l'appunto il nome di monti di Caserta, ma che i più (comprendendo il Tifata stesso) distinguono col nome di monti Tifatini. Caserta vecchia è ora un minuscolo centro abitato (257 ab.), frazione del Comune stesso di Caserta; la nuova Caserta sorse nel piano, al posto dell'antico villaggio della Torre; essa si sviluppò a scapito del vecchio centro, da cui scese, col nome del paese, una parte della popolazione e in cui finirono col trasferirsi (nel 1842) i vescovi di Caserta, i quali avevano pur essi abbandonato il vecchio paese oramai in piena decadenza, ma si erano per lungo tempo fermati nel casale di Falciano, in prossimità del villaggio della Torre.

Detto questo, chiarita l'origine del nome e fatte tutte le doverose premesse del caso, andiamo adesso a scoprire come si è evoluta la storia di **Caserta e provincia** dall'età antica ad oggi. Le origini della città sono antiche, ma quali furono i primi **abitanti di Caserta città?**



Alcuni fanno risalire le sue origini agli Osci, altri ai Sanniti. Di certo sappiamo che fu una necropoli del V secolo a.C. e che intorno al 423 a.C. venne completamente popolata dai Sanniti sotto il nome di **Calatia** (o Galatia). Finché subì una frammentazione del proprio territorio, a seguito della condanna all'esproprio e centuriazione dovuta all'essersi schierata in favore di Annibale contro i romani nel 211 a.C. Sino alla caduta dell'Impero Romano, dopo il 476 d.C., **Galatia** rimase una colonia. Con le successive invasioni barbariche la città cominciò il suo lento declino sino alla devastante distruzione dell' 863 d.C. ad opera di Pandone il Rapace. A seguito di tali avvenimenti, i suoi abitanti ripararono sulle alture limitrofe. Lo stesso Pandone fece costruire una torre come simbolo di conquista, attorno alla quale in epoca longobarda si formò il nucleo urbano. Tutto il periodo della dominazione longobarda nella storia di Caserta, fu interessato da violente lotte di successione. La città fu a lungo contesa dai principati vicini di Napoli, Salerno e Capua, restando a quest'ultima nell'879. Successivamente il regno passò nelle mani degli Svevi, degli Angioini poi di Alfonso V d'Aragona.

#### STORIA DELLA CITTÀ MODERNA

Un importante periodo di svolta per la storia di Caserta, ebbe inizi nel 1509. Anno in cui Caterina Della Ratta sposò Andrea Matteo Acquaviva, uno dei feudatari più ricchi del regno, nonché duca d'Atri e conte di Conversano. Seguì anche il matrimonio fra il nipote Giulio Antonio e la pronipote della contessa di Caserta, Anna Gambacorta. Avvenimenti che segnarono l'inizio della **Signoria degli Acquaviva**, che contraddistinguerà la zona fino al 1634, segnando l'epoca di maggiore sviluppo del villaggio presso la torre e trasformando quella che era una contea in principato. Ma la storia di Caserta ha attraversato anche periodi bui, come la grave peste che decimò la popolazione nel 1656. Altro periodo di maggiore splendore, invece, coincide con l'arrivo di Carlo di Borbone, a partire dal 1734. A lui si deve la riedificazione della città e la costruzione del **Palazzo Reale di Caserta** simbolo ancora oggi della città. Ecco come descrive la **Reggia di Caserta Wikipedia**:

«La reggia di Caserta è un palazzo reale, con annesso un parco, ubicato a Caserta. È la residenza reale più grande al mondo per volume e i proprietari storici sono stati i Borbone di Napoli, oltre a un breve periodo in cui fu abitata dai Murat. Nel 1997 è stata dichiarata dall'UNESCO, insieme con l'acquedotto di Vanvitelli e il complesso di San Leucio, patrimonio dell'umanità».



In epoca contemporanea, la **città di Caserta**, duramente colpita nel corso della Seconda Guerra Mondiale, ha ricevuto due onorificenze:

Medaglia di bronzo al Valor Militare;

Medaglia d'oro al Merito Civile.

## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

(all'interno del quale ricadono i beni oggetto di pignoramento)

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 18.06.1985 e successiva Variante alla C.E. n.128 del 19.06.1985 rilasciate alla "Taburno Soc. Coop. Edil. A.R.L." 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 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.

### Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente mediocre sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi. In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

### Caratteristiche della zona

Area nord orientale del Comune di Caserta caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione, con strade strette e scarsità di parcheggi pubblici, non distante dall'uscita Caserta Ospedale della tangenziale SS700.



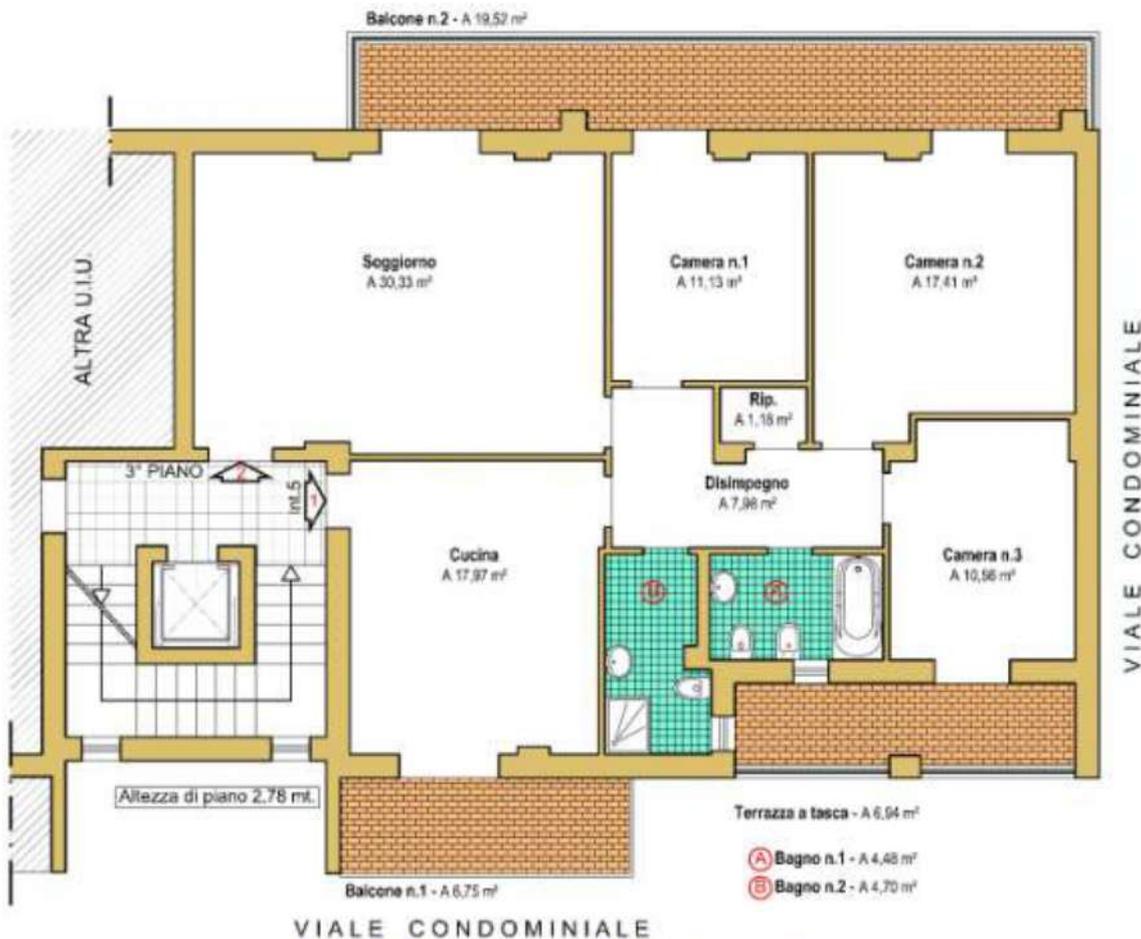
Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione

Appartamento posizionato al terzo piano (con ascensore) di un edificio di c/a 40-45 anni con esposizione a nord ed a sud.

Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica. L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede una buona appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato in considerazione della consistenza del bene, della particolare distribuzione volumetrica e stato d'uso.

DESCRIZIONE DEL'APPARTAMENTO



VIALE CONDIZIONALE  
*Pianta dell'appartamento alla data del sopralluogo*

L'immobile, [All.to n.3 (rilievo metrico) ed All.to n.4 (documentazione fotografica)] 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 (accesso diretto alla



cucina) e dalla seconda porta ubicata di fronte alle scale (accesso diretto al soggiorno) di un edificio costituito in condominio sito nell'area nord-orientale del Comune di Caserta (CE). L'appartamento, dunque, ha doppio ingresso, con portoncini blindati, precisamente uno posto di fronte alle scale immette direttamente in un ampio soggiorno [30,33 m<sup>2</sup>], l'altro ubicato a destra salendo le scale dà accesso alla cucina [17,97 m<sup>2</sup>], in asse con il portoncino, si apre un disimpegno [7,98 m<sup>2</sup>] che fa da cerniera agli altri ambienti dell'alloggio che, in ordine orario, sono costituiti da una prima camera da letto [11,13 m<sup>2</sup>], da una seconda camera da letto [17,41 m<sup>2</sup>], da una terza camera da letto [10,56 m<sup>2</sup>], dal bagno padronale n. 1 [4,48 m<sup>2</sup>] e dal bagno di servizio n.2 [4,70 m<sup>2</sup>] infine nel disimpegno troviamo un ripostiglio [1,18 m<sup>2</sup>] 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 m<sup>2</sup>, mentre il terzo lato (esposto ad ovest) risulta essere cieco. Nel particolare il primo balcone [6,75 m<sup>2</sup>] dà aria e luce alla cucina (lato nord), la terrazza a tasca [6,94 m<sup>2</sup>] è a servizio della camera da letto n.3, il secondo balcone [19,52 m<sup>2</sup>] (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.

Per quanto concerne l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

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	Riscaldamento Autonomo: alimentato da caldaia

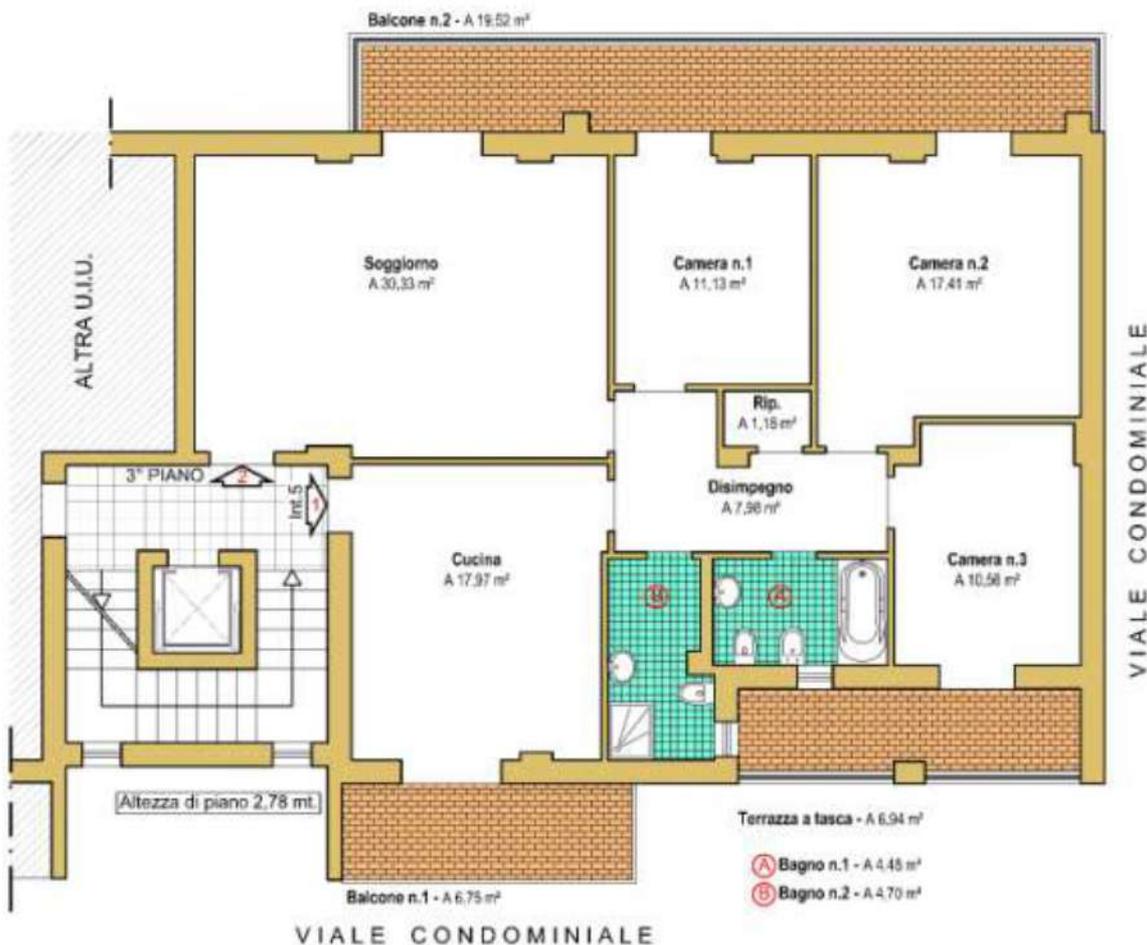


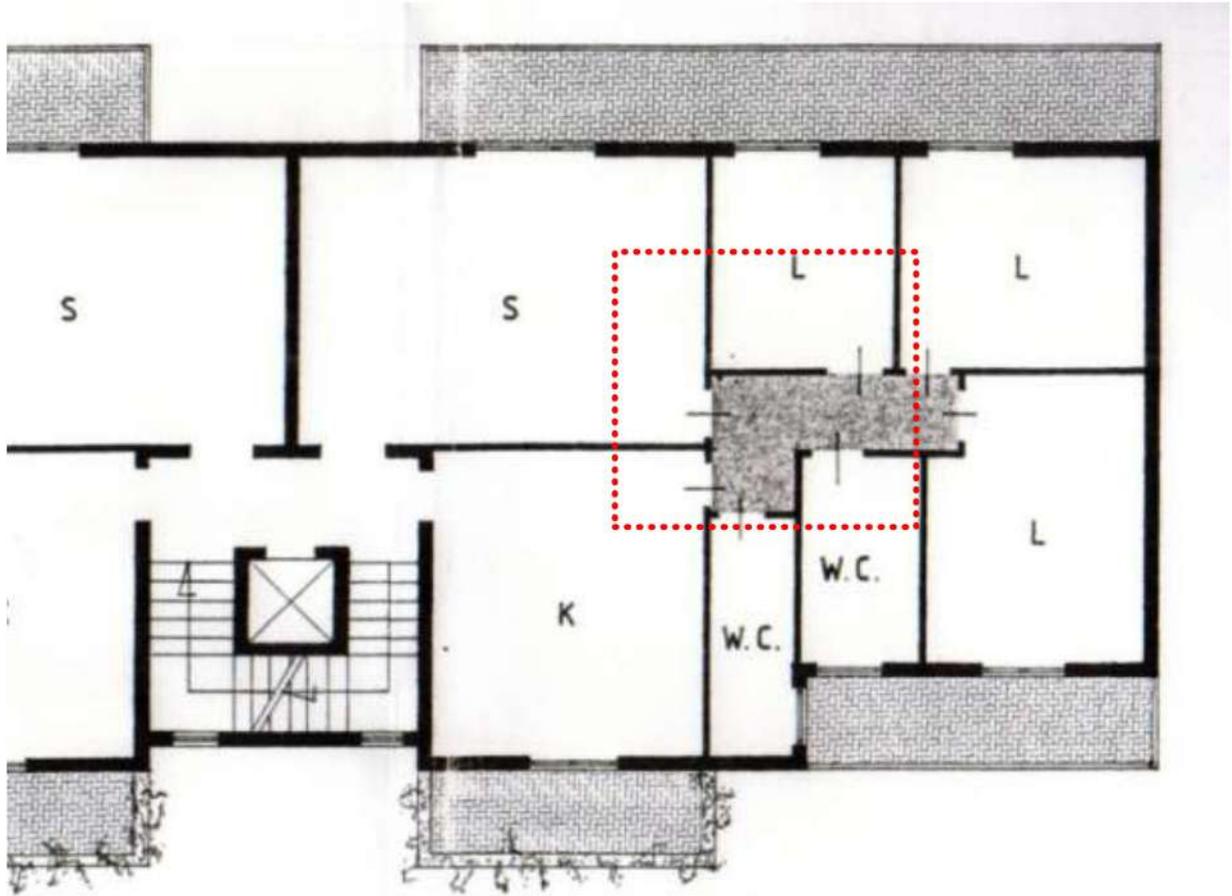
raffrescamento	a gas metano con radiatori in alluminio. Condizionatori in diversi ambienti
----------------	--

Conformità urbanistica e confronto stato di fatto con la planimetria catastale

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. n.128/85 del 19 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.

Confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di cui alla Variante alla C.E. n.128/85





*Confronto tra la pianta di progetto dell'appartamento e quella attuale alla data del sopralluogo*

*Superficie netta e superficie lorda di vendita (SLV)*

**SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DI VENDITA**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	=	SUPERFICIE CONSIDER.	x	COEFF.	=	SUPERFICIE DI VENDITA	
Appartamento	105,74	=	105,74	x	1,00	=	105,74	
Inc. 10% muratura	105,74	=	105,74	x	0,10	=	10,57	
Balconi	19,52	=	26,27	x	0,25	=	6,56	
Terrazza a tasca	6,94	=	6,94	x	0,40	=	2,77	
<b>Superficie ragguagliata di vendita mq. 126,00</b>							<b>TOTALE mq.</b>	<b>125,64</b>



Superfici Nette	S.U.	S.N.R.
Salone	30,33 m <sup>2</sup>	
Cucina/pranzo	17,97 m <sup>2</sup>	
Disimpegno	7,98 m <sup>2</sup>	
Camera n.1	11,13 m <sup>2</sup>	
Camera n.2	17,41 m <sup>2</sup>	
Camera n.3	10,56 m <sup>2</sup>	
Bagno n.1	4,48 m <sup>2</sup>	
Bagno n.2	4,70 m <sup>2</sup>	
Ripostiglio	1,18 m <sup>2</sup>	
Balcone 1		6,75 m <sup>2</sup>
Balcone 2		19,52 m <sup>2</sup>
Terrazza a tasca		6,94 m <sup>2</sup>
<b>TOTALI m<sup>2</sup></b>	<b>105,74 m<sup>2</sup></b>	<b>33,21 m<sup>2</sup></b>

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

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

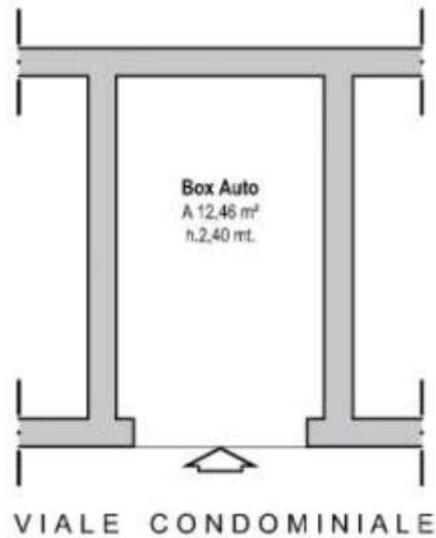
PERTINENZE: Il lotto di vendita ha un posto auto esterno condominiale contraddistinto con il n.33.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese note).



## DESCRIZIONE DEL 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.



FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA





Interni<sup>2</sup>

### Box Auto



### 2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

I cespiti sono censiti, come già ricordato in precedenza, nel catasto fabbricati del Comune Caserta, (CE) come segue:

<sup>2</sup> Per la vista globale dell'appartamento si rimanda all'allegato fotografico (Allegato n.4)



Appartamento

Foglio 27, P.lla 5487, sub 41, Categoria A/2, classe 6, z.c. 2, vani 6, R.C. € 759,19, Via Michele Ruta n.80, 3 piano (2 piano catastale), scala n.4 (scala D catastale), int.5 :

Box auto

Foglio 27, P.lla 5487, sub 84, Categoria C/6, classe 8, z.c. 2, consist. 14 mq., R.C. € 61,46, Via Michele Ruta n.80, piano terra (piano sottostrada catastale), int. 37;

La particella che individua l'appartamento nel tempo è stata interessata dai seguenti passaggi:

- **COSTITUZIONE** del 29.10.1987, in atti dal 03.07.1992 (N.3743.8/1987);
- **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 19.04.2005 Pratica n. CE0086852 in atti dal 19.04.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20486.42/2005);
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 08.11.2021 Pratica n. CE0112884 in atti dal 08.11.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33286.1/2021).

Per il box auto si ha:

- **COSTITUZIONE** del 29.10.1987 in atti dal 07.07.1992 (n.3743.15/1987);
- **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 19.04.2005 Pratica n. CE0086852 in atti dal 19.04.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20529.85/2005);
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 08.11.2021 Pratica n. CE0112926 in atti dal 08.11.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33286.1/2021).

#### 2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

##### LOTTO UNICO DI VENDITA

Diritto:	piena ed intera proprietà di un appartamento cat. A/2, int. 5 e di un box auto cat. C/6 di 12,46 mq., int. 37
Ubicazione:	Area nord/est del Comune di Caserta (CE) alla Via Michele Ruta n.80
Composizione:	composto da sei vani ed accessori
Confini:	APPARTAMENTO (Fabbr. B) – Confinante a nord con corsia di accesso, a sud con giardino in altra ditta, ad est in parte con cassa scala ed in parte con altra U.I.U., ad ovest con viale interno, salvo se altri. BOX AUTO (Fabbr. B) - Confinante a nord con corsia di accesso, a sud con cantinato di proprietà altra ditta, ad est con box auto int. 36 e



	ad ovest con box auto int. 38, salvo se altri.
C.F.:	APPARTAMENTO – Foglio 27, P.lla 5487, sub 41, Categoria A/2, classe 6, z.c. 2, vani 6, R.C. € 759,19. BOX AUTO - Foglio 27, P.lla 5487, sub 84, Categoria C/6, classe 8, z.c. 2, consist. 14 mq., R.C. € 61,46,
Descrizione del contesto:	Area a destinazione residenziale di completamento, semintensiva ricadente in <b>ZONA OMOGENEA “B2”</b>
Descrizione del fabbricato:	Il complesso edilizio per civili abitazioni, avente caratteristiche economico-popolari, denominato “BORGO ANTICO TABURNO”, composto da 2 (due) fabbricati A, B e risale alla metà-fine anni '80, con strutture costituite da 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
Conformità catastale e urbanistica:	Il bene catastalmente (appartamento e box auto) è conforme mentre il solo appartamento, deve essere regolarizzato urbanisticamente con la presentazione di una <b>SCIA in sanatoria senza opere a farsi.</b>
SN e SLV:	APPARTAMENTO Superficie Netta (SN) = 105,74 mq. oltre balconi (33,21 mq.) Per una Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 126,00 mq. BOX AUTO - di 12,46 mq.
Millesimi e notizie condominiali:	C'è costituzione di Condominio ma l'Amm.re pur se contattato non ha mai trasmesso la documentazione in merito.
Pertinenze ed accessori:	Posto auto esterno assegnato n.33
Prezzo base	euro 174.000,00 [Euro centosettantaquattromila/00]

## 2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

### TITOLARITA'

L'appartamento per la piena proprietà appartiene alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]), residente in [REDACTED], vedova.

### PROVENIENZA

Gli immobili **[All.to n.5]** sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] (come su generalizzata), con *Atto di Compravendita* del Notaio [REDACTED] di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 20.03.2008 rep. n. [REDACTED], registrato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 03.04.2008 al n. [REDACTED] S1/T e trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 07.04.2008 ai nn. [REDACTED], dal sig. [REDACTED] (*coniuge in regime di separazione*



legale dei beni, giusta convenzione di separazione fatta contestualmente alla stipula dell'Atto di Compravendita, Vedi nota di trascrizione nn. 63475/7958) [All.to n.6], nato a [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED]

- Al sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, gli immobili in oggetto sono pervenuti con *Atto di Assegnazione di immobili da parte di Società Cooperativa Edilizia* a rogito del Notaio [REDACTED] in data 22.11.1989 ([REDACTED]), registrato all'Ufficio del Registro di Caserta il 07.12.1989 al n. [REDACTED] e trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 13.12.1989 ai nn. [REDACTED], dal sig. [REDACTED] [dirigente d'azienda, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "[REDACTED] con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE)], nato a [REDACTED];
- Alla **SOCIETÀ** [REDACTED] come sopra generalizzata, la zona di terreno sita in agro di Caserta, in località denominata "Macello", oggi Via Michele Ruta, della superficie a corpo e non a misura di metri quadrati 5310, oltre alla zona di terreno destinata a strada di accesso della superficie di metri quadrati 540, sul quale ha costruito il complesso edilizio per civili abitazione ovvero il "Borgo Antico", è pervenuta con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 16.06.1986, registrato all'Ufficio del Registro di Caserta il 07.07.1986 al n. [REDACTED] e trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 11.07.1986 ai nn. [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] nata a Caserta il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in regime di comunione legale dei beni.

## 2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'edificio in cui ricade 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:

- 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 in edificabilità, 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. [\[All.to n.7\]](#)

- Agli atti dell’Ufficio Tecnico è presente la C.E. n.125 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” [\[All.to n.8\]](#).

#### Strumento urbanistico

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 [\[All.to n.7\]](#).

#### Attestazione Vincoli della 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.Lgs 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 **[All.to n.9]**.

#### 2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo il bene era in possesso dell'esecutata che vive da sola.

#### 2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

##### TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Unepc/o Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 21.04.2023 [REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 16.05.2023 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Milano (MI) C.F. 09966400963, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

- ISCRIZIONI

Nulla

##### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - NESSUNO;

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



- 1) Pignoramento Immobili del 21.04.2023 rep. [REDACTED] trascritto il 16.05.2023 ai nn. [REDACTED]
- 2) Difformità Urbanistico - Edilizie – PRESENTI – **SANABILI CON SCIA**;
- 3) Difformità Catastali – NON PRESENTI.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: N.D.
- Debitoria nei confronti del "Condominio": C'è costituzione di Condominio  
NOTIZIE AL RIGUARDO N.D.

#### **2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni non ricadono su suolo demaniale

#### **2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Nessuno

#### **2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il lotto di vendita è compreso in un edificio in Condominio. L'amministratore p.t. Geom. [REDACTED], a tutt'oggi, non ha ancora dato riscontro alla richiesta di dati condominiali (con scheda in word da compilare) inviatagli tramite pec in data 06.02.2024 e successivo sollecito del 18.03.2024.



## CAPITOLO 3

### CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

#### 3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni

Criterio di stima e valore di mercato

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni, ossia il valore che il bene assume sul mercato e il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto che consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un appartamento, riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile. Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua. L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.



VALORE DI MERCATO AL MQ.

per abitazioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2023 può essere posto pari ad euro 1.250,00 al mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
Provincia: CASERTA  
Comune: CASERTA  
Fascia/zona: Semicentrale/RIONE TESCIONE - VANVITELLI - CAPPIELLO  
Codice zona: CE  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,2	3,1	L

Stampa

(K) COEFFICIENTI CORRETTIVI

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un’unità immobiliare sono rappresentati da:

Taglio (T) [121-150 mq = **0,95**]

Età del fabbricato (E) [25-50 = **0,85**]

Caratteristiche posizionali e qualitative nel complesso (Cp) (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità, ecc..) [**1,10**];

Caratteristiche Intrinseche (Ci) (finiture, manutenzione, impiantistica, ecc...) [**1,05**]

Modalità costruttiva (Mc) [muratura ordinaria -1,00; In c.a. e/o acciaio - **1,10**];

Stato locativo (Sl) [libero - **1,00**];

Piano [3° con ascensore] -**1,05**

$$K = T \times E \times C_p \times C_i \times M_c \times S_l \times P = 0,95 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{1,077}$$

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

**(VI) – VALUTAZIONE ABITAZIONE**

Prezzo Base di riferimento = € 1.250,00

Prezzo base x K x Sup. = € 1.250,00 x 1,077 x 126,00 mq = 169.627,50 Euro

**(V2) - VALUTAZIONE BOX AUTO**

Prezzo Base di riferimento = € 1.250,00

Superficie lorda = 13,00 mq

Coeff. di raccordo = 0,60

Prezzo base x K x Sup. = € 1.250,00 x 0,60 x 13,00 mq = 9.750,00 Euro

**(V3) - VALUTAZIONE POSTO AUTO SCOPERTO (STANDARD)**

Prezzo Base di riferimento = € 1.250,00

Superficie lorda = 12,50 mq

Coeff. di raccordo = 0,20

Prezzo base x K x Sup. = € 1.250,00 x 0,20 x 12,50 mq = 3.125,00 Euro

Somma di V1 + V2 + V3 = € 169.627,50 + € 9.750,00 + € 3.125,00 = Euro 182.502,50

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. Il 2,00 % a garanzia per vizi occulti e difetti (*)	€ 3.650,05
2. Ripristino conformità urbanistica (**)	€ 5.000,00
<b>V4</b>	<b>€ 8.650,05</b>

**(\*)Tale decurtazione si rende necessaria in quanto l'alloggio è privo:**

*1- dei certificati di conformità degli impianti;*

*2- del certificato di abitabilità;*

*3- si è tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile nonché della spesa per il ripristino dell'abitabilità.*

*(\*\*) IMPORTO A CORPO calcolato forfettariamente comprensivo di diritti, sanzioni e spese tecniche senza che l'eventuale futuro acquirente abbia più nulla a pretendere.*

**ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

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

**VALORE FINALE DELLA STIMA**

Il valore finale della stima è pari a: [V1 + V2 + V3] - V4 = € 182.502,50 - € 8.650,05 = Euro 173.852,45

Per arrotondamento

**Euro 174.000,00**  
**[euro centosettantaquattromila/00]**



La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, nel mese di Aprile 2024, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

#### LOTTO UNICO 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), in Zona Omogenea B2 del P.R.G., alla Via Michele Ruta n.80, nel complesso edilizio denominato "BORGHO ANTICO TABURNO", facenti parte di un edificio (Fabbr. B) costituito in Condominio, in particolare:

**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 di scala 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, 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

#### VALORE DI VENDITA DEL BENE

**Euro 174.000,00**

[euro centosettantaquattromila/00]

**3.2 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Si procede per l'intera quota

**3.3 QUESITO n. 14 - acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

[REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]  
[REDACTED]), residente in [REDACTED], vedova.

[All.to n.10].



## CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, sottopone le proprie conclusioni, ponendo in evidenza che i valori di cui sopra sono scaturiti da una serie di valutazioni tecniche, inerenti le caratteristiche intrinseche del cespite in questione, oltre alle caratteristiche della zona in cui lo stesso risiede; quindi nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio di rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n.31 pagine dattiloscritte e di allegati come all'indice, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

S.M.C.V., Aprile 2024

Depositata in cancelleria telematicamente

**L'Esperto**

(Arch. [REDACTED])



### ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della presente consulenza è stata inviata a:

[REDACTED], (esecutata) Via [REDACTED]  
([REDACTED] a mezzo raccomandata A/R n. [REDACTED] del 04.04.2024

AVV. [REDACTED] (Proc. creditore procedente) C.so [REDACTED]  
[REDACTED]

PEC: [REDACTED]

AVV. ILARIA MALAGRIDA (Custode) Via Kerbaker n.89-80129- Napoli

(PEC): [ilariamalagrada@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ilariamalagrada@avvocatinapoli.legalmail.it)

Ricordando agli stessi che entro 15 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 09.05.2024), è possibile far pervenire presso il mio studio sito in [REDACTED] [cap 80012] alla Via [REDACTED] [REDACTED] o al seguente indirizzo PEC: [REDACTED] eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

S.M.C.V., aprile 2024

L'Esperto

[REDACTED]

