

---

***Tribunale di Santa Maria Capua Vetere***

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“OMISSIS*

*contro*

*OMISSIS”*

*n° 58/2025 del R.G.E.*

*Giudice dell'esecuzione dott. Linda Catagna*

**Relazione di Stima del Compendio Immobiliare**

**LOTTO UNICO**

## Sommario

|       |                                                                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1)    | Premessa .....                                                                                                                                              | 4  |
| 2)    | Svolgimento delle operazioni.....                                                                                                                           | 5  |
| 3)    | Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato<br>effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. .... | 5  |
| 4)    | Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento .....                                                                                       | 6  |
| 5)    | Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato .....                                                                                     | 6  |
| 6)    | Criteri di formazione dei lotti.....                                                                                                                        | 6  |
| 7)    | Confini .....                                                                                                                                               | 7  |
| 8)    | Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale<br>elaborata dalla SOGEI .....                                                | 7  |
| 9)    | Descrizione .....                                                                                                                                           | 8  |
| 9.1.  | <i>Descrizione della zona</i> .....                                                                                                                         | 8  |
| 9.2.  | <i>Descrizione del fabbricato</i> .....                                                                                                                     | 9  |
| 9.3.  | <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i> .....                                                                       | 10 |
| 10)   | Dati metrici e consistenza dell'immobile.....                                                                                                               | 17 |
| 11)   | Dati identificativi catastali .....                                                                                                                         | 19 |
| 12)   | Cronistoria catastale .....                                                                                                                                 | 19 |
| 12.1. | <i>Difformità catastali riscontrate</i> .....                                                                                                               | 20 |
| 12.2. | <i>Regolarizzazioni catastali</i> .....                                                                                                                     | 20 |
| 13)   | Titoli di proprietà .....                                                                                                                                   | 20 |
| 13.1. | <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i> .....                                                                                           | 21 |
| 14)   | Vincoli ed oneri giuridici .....                                                                                                                            | 21 |
| 15)   | Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....                                                                                           | 22 |
| 15.1. | <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....                                                                                   | 23 |
| 15.2. | <i>Sanabilità dei beni</i> .....                                                                                                                            | 26 |
| 16)   | Disponibilità dell'immobile .....                                                                                                                           | 27 |
| 17)   | Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da<br>censo, livello o uso civico .....                                               | 27 |
| 18)   | Oneri condominiali .....                                                                                                                                    | 27 |
| 19)   | Convenzione matrimoniale .....                                                                                                                              | 28 |
| 20)   | Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....                                                                               | 28 |
| 21)   | Valutazione complessiva del bene .....                                                                                                                      | 28 |

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento</i> |           |
| <i>Sintetico.....</i>                                                         | <i>29</i> |
| <i>21.2. Adeguamenti del valore di mercato .....</i>                          | <i>29</i> |
| <i>21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....</i> | <i>30</i> |
| <i>21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE .....</i>             | <i>30</i> |
| <i>22) Divisibilità del bene pignorato .....</i>                              | <i>30</i> |
| <i>23) Riepilogo sintetico .....</i>                                          | <i>31</i> |
| <i>24) Conclusioni .....</i>                                                  | <i>33</i> |

## Relazione di stima del Lotto Unico

***Tribunale di Santa Maria C.V.***

Procedimento di esecuzione n° **58/2025** del R.G.E.

*“OMISSIS contro OMISSIS”*

**G.E.** dott. Linda Catagna

**ESPERTO** arch. Raffaella Campo

### **1) Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/03/2025 a OMISSIS, su richiesta di OMISSIS, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottoposto ad esecuzione forzata l'“unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Galatina, n. 10, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere con i seguenti dati: foglio 1, particella 224, subalterno 2, piani: T-S1, categoria A3, classe 2, consistenza: vani 1,5, superficie catastale totale: mq. 159, escluse aree scoperte: mq. 155, rendita catastale: 139,44. Con diritto di sopraelevare un ulteriore piano sulla porzione di fabbricato, identificata in catasto al foglio 1, particella 224 sub 1, sopraelevazione già autorizzata in virtù della concessione edilizia n. 23 rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 15.04.1997, nonché, il diritto di uso del forno”; detto pignoramento è stato trascritto il 14/03/2025 ai nn. 9926 / 7814 presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo economico, categoria A3, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al foglio 1 p.lla 224 sub. 2. Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della citata nota di trascrizione è scritto “il pignoramento si estende al diritto di sopraelevazione sulla porzione di fabbricato identificato al NCEU foglio 1, particella 224 sub.1 già autorizzata in virtù di concessione edilizia n. 23 rilasciata in data 15.04.1997, nonché il diritto di uso del forno”.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 14/08/2025 (verbale d'incarico in Allegato A).

## **2) Svolgimento delle operazioni**

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Cesare Mauro, è avvenuto il 20/10/2025, ma in quella data nessuno è comparso a consentire l'accesso. Il secondo sopralluogo, sempre congiuntamente al custode giudiziario, si è tenuto il 06/11/2025, con rilievo metrico e fotografico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e scaricare note di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo di proprietà (Allegato D);
- presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, per acquisire informazioni;
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Santa Maria Capua Vetere (CE), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

## **3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Vincenzo Calderini, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“sulla base delle ispezioni eseguite nel ventennio a tutto 14 marzo 2025, dalle note ipotecarie*

*rilevate presso l'Agenzia delle Entrate sezione di Pubblicità Immobiliare ed il Catasto di Caserta (CE), relativamente al bene pignorato CERTIFICA".*

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

#### **4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento**

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al Foglio 1, particella 224, sub. 2.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

#### **5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento il debitore esecutato era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titolo di acquisto in Allegato D e relativa nota di trascrizione in Allegato C).

#### **6) Criteri di formazione dei lotti**

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

##### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare con corpo scale esclusivo facente parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) in via Amedeo Di Lorenzo n. 15 (ex traversa di via Galatina n. 10), e precisamente: **Immobile 1 - appartamento al primo piano**, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, locale e terrazzo coperto, **Immobile 2 - porzione**

**immobiliare al piano rialzato**, composto da tre locali allo stato grezzo, **Immobile 3 - cantina al piano seminterrato**, composta da quattro locali allo stato grezzo, oltre porzione di area cortilizia esclusiva al piano terra. **Dati catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) **Foglio 1 p.lla 224 sub. 2**, cat. A/3, classe 2, vani 1,5, RC € 139,44.

## **7) Confini**

### **Immobile 1 - appartamento al primo piano**

A nord con affaccio su corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con affaccio su corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.la 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato) e con immobili di cui al C.T. al f. 1 p.lle 5057 e 175, a sud con affaccio su immobile di cui al C.T. al f. 1 p.la 305 e ad ovest con affaccio su via F. Palmieri.

### **Immobile 2 - porzione immobiliare al piano rialzato**

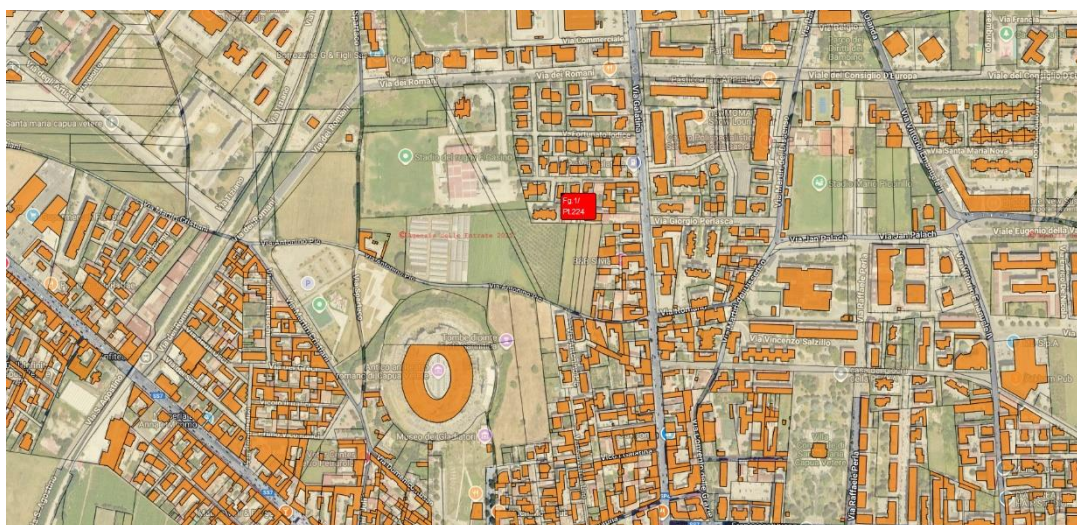
A nord con corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.la 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato), a sud con appartamento di cui al C.F. al f. 1 p.la 224 sub. 1 e ad ovest con via F. Palmieri.

### **Immobile 3 - cantina al piano seminterrato**

A nord con corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.la 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato) e con cantina di cui al C.F. al f. 1 p.la 224 sub. 1, a sud con immobile di cui al C.T. al f. 1 p.la 305 e ad ovest con via F. Palmieri.

## **8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI**

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



## 9) Descrizione

### 9.1. Descrizione della zona

L'edificio di cui fanno parte i beni staggit è ubicato in zona periferica, distante dalla Casa Municipale (a circa 2,3 Km.). Non troppo lontani sono l'Anfiteatro campano ed il casello autostradale.

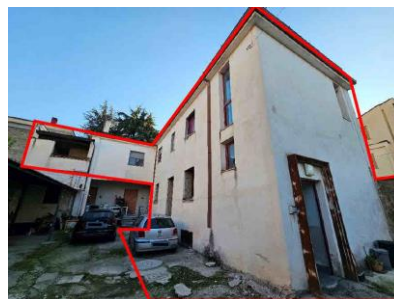
L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale, di intervento privato, di media qualità architettonica (edifici da uno a tre piani). L'impianto urbano è su maglia irregolare ed il territorio risulta discretamente urbanizzato. Sono prossime alcune attività commerciali e di svago, uffici e attività di servizi.

L'uso di mezzi di trasporto privati, per svolgere commissioni di qualunque, appare obbligatorio.

## **9.2. Descrizione del fabbricato**

L'edificio in cui si trova il bene pignorato è costituito da un unico corpo di fabbrica con area cortilizia, con accesso dal lato nord, dalla via Amedeo Di Lorenzo.

Lo stabile, a destinazione d'uso residenziale, la cui epoca di costruzione, nell'originaria configurazione, risale agli inizi degli anni '70, rientra nella tipologia edilizia della "casa bifamiliare". Il fabbricato è organizzato su due livelli fuori terra: al piano terra vi è un appartamento ed una porzione immobiliare allo stato grezzo, al primo piano vi è il secondo appartamento. Al piano seminterrato vi sono due cantine adiacenti, ciascuna col proprio accesso autonomo direttamente dall'area cortilizia. L'immobile, dotato di un solo corpo scala, è privo di ascensore.



L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, con solai in laterocemento, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate e la copertura piana (documentazione fotografica in Allegato F).

Nel complesso lo stabile versa in uno stato di conservazione appena sufficiente, con le facciate e soprattutto la pavimentazione dell'area cortilizia in alcuni punti fortemente

degradate, con la pavimentazione in conglomerato cementizio che presenta vaste porzioni lesionate o materialmente distaccate dal suolo.

### **9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione**

L'ingresso al corpo scale, pavimentato in marmo, che conduce ai tre i livelli dell'immobile pignorato, come anzidetto, giace sul lato nord del fabbricato, prospiciente un'area scoperta esclusiva recintata, in parte pavimentata in conglomerato cementizio in parte sterrata, destinata ad aiuola (in stato di abbandono alla data dei sopralluoghi).

#### ***Inciso***

Si puntualizza e si rappresenta che tale area scoperta è di fatto ad oggi adiacente ad una porzione di proprietà aliena di analoga superficie e geometria, senza soluzione di continuità, in assenza di limiti materiali (vedasi rilievo metrico in Allegato E).

#### **Immobile 1 - appartamento al primo piano**

L'appartamento è ubicato al primo piano, a sinistra per chi sale le scale (unico immobile servito dalle scale su questo livello).

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, locale e terrazzo coperto.

Non tutti gli ambienti abitabili sono adeguatamente areati ed illuminati, giacché per alcuni di essi vi sono solo lumi ingredienti (alias luci senza vista) e non vere e proprie finestre o porte-finestre, da cui la conseguenziale scarsità di illuminazione naturale ed areazione. In alcuni casi l'apertura nella muratura con la relativa finestra è stata parzialmente murata, per ricondurla a lume ingrediente, come meglio si illustra nel paragrafo relativo alla conformità urbanistico edilizia di questa relazione, cui si rimanda.

Gli affacci dell'appartamento sono a est, a nord e ad ovest.

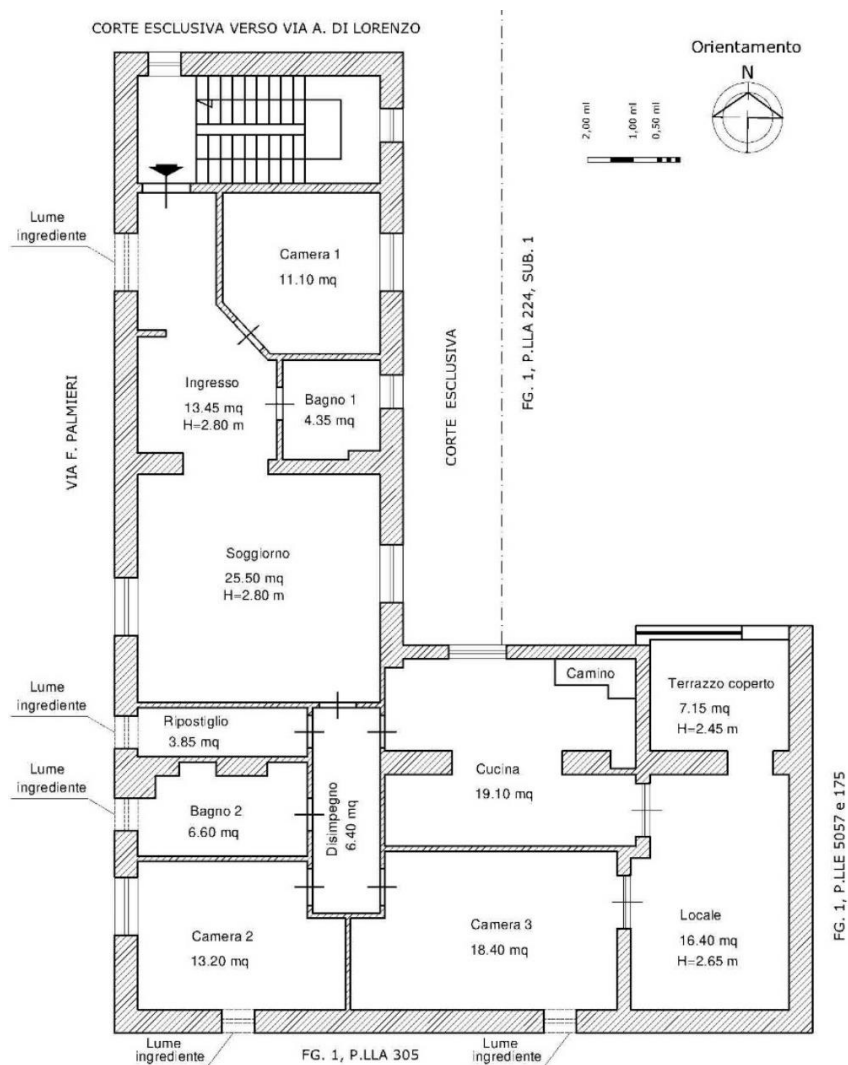
Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è sufficiente, con finiture di media qualità, risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, con una normale usura.

*Porta di accesso.* La porta d'ingresso è ad un'anta a battente in ferro verniciato, la cui chiusura avviene con una serratura di sicurezza; il tutto in condizioni manutentive discrete.

*Infissi interni ed esterni.* Le porte interne di tutti gli ambienti sono ad anta singola in legno, in buone condizioni. Le finestre e le porte-finestre sono a battente alluminio e vetro, con avvolgibili in plastica, il tutto in sufficienti condizioni di conservazione.

*Pavimenti e rivestimenti.* Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica;

le pareti dei bagni e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni è buono.



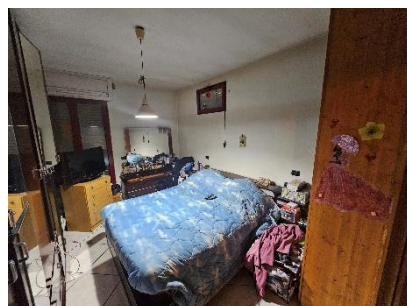
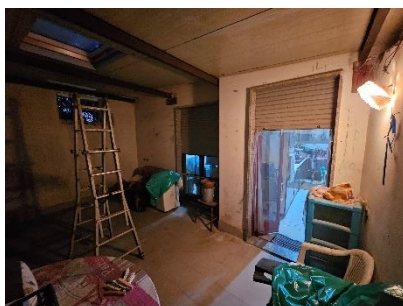
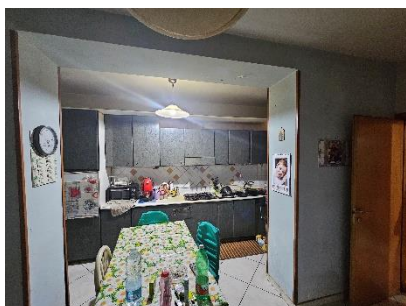
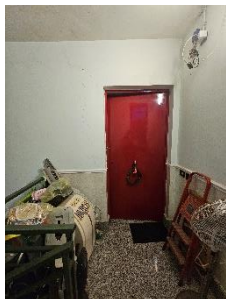
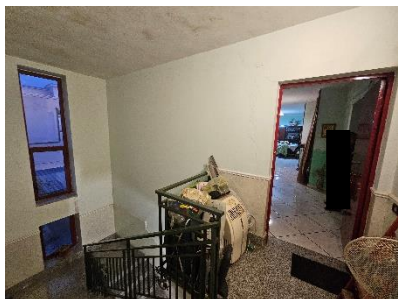
**Murature.** Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni in sufficienti condizioni di conservazione.

**Soffitti.** I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in sufficienti condizioni di conservazione. Nel soffitto del bagno 1 si è riscontrata presenza di muffe causate da ristagno di umidità, ragionevolmente per scarso ricambio d'aria (luce senza vista in luogo e di vano finestra).

**Apparecchi sanitari.** Nel bagno 1 vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico ad incasso, un bidè, una doccia ed una vasca. Tutti i sanitari versano discrete condizioni. Nel bagno 2 vi sono un w.c. con cassetta di scarico a vista, un lavabo, un bidè ed una doccia, in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-

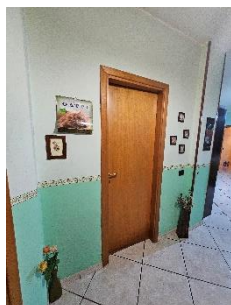
sanitario, caldaia a gas metano con termosifoni per il riscaldamento e per acqua calda, citofono, internet e linea fissa telefonica. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).



**architetto Raffaella Campo**

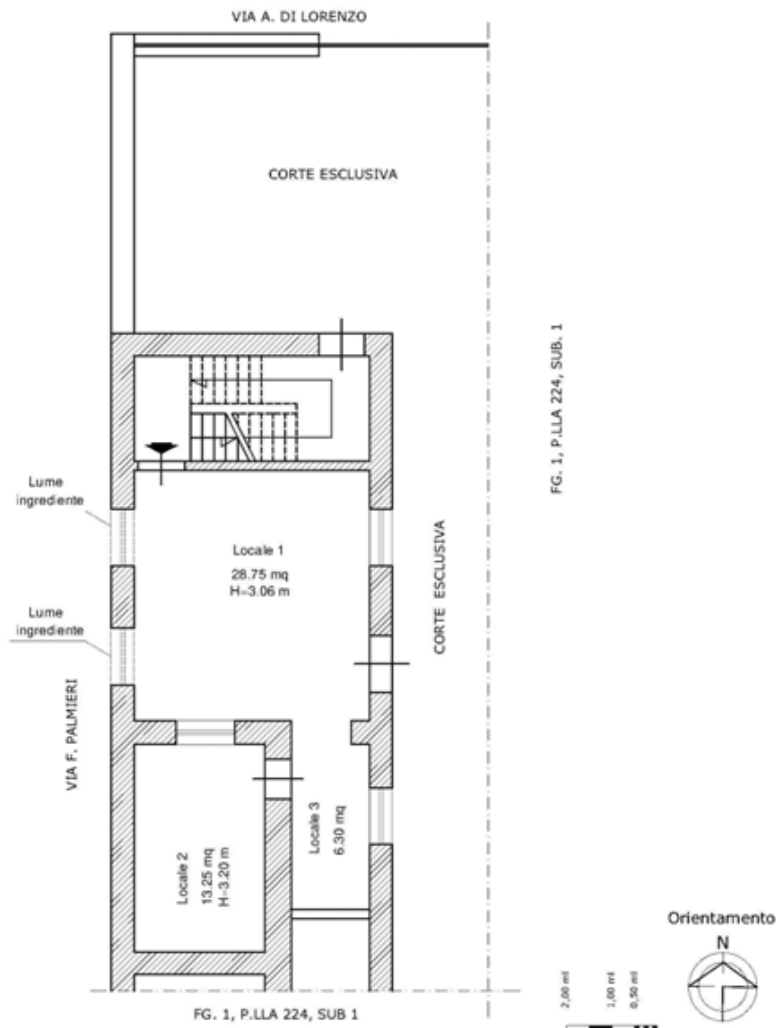
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 58/2025 del R.G.E. del Tribunale di Santa Maria C.V. - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



## Immobile 2 - porzione immobiliare al piano rialzato

Si accede al bene pignorato, posto al piano rialzato, dal corpo scale esclusivo, attraverso l'area scoperta pertinenziale.



Trattasi di unità immobiliare composta da tre locali allo stato grezzo (privi di impianti, finiture ed infissi), dotata di aperture verso l'esterno, nella fattispecie: due vani finestra nel muro ovest lungo la via F. Palmieri, la cui bucatura nella muratura di tufo si presenta chiusa con blocchi di laterizio fino a ricondurle a luce senza vista, due vani finestra ed un vano porta o porta-finestra nel muro est verso la corte esclusiva, oltre ad una finestra dotata di infisso in legno e di avvolgibili in plastica nel muro interno (muratura portante in tufo) fra il locale 1 ed il locale 2.

Il locale 2, quasi inaccessibile stante l'ingombro creato da mobilio lì abbandonato e macerie di materiale edile, ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica in pessime condizioni manutentive e, nel muro perimetrale, si è riscontrata la presenza di un camino, da cui è ipotizzabile che in origine fosse destinato a cucina. Il tutto in condizioni di

totale abbandono apparentemente da lungo tempo.

L'immobile, dotato di porta di accesso ad anta singola a battente in ferro verniciato con serratura di sicurezza, nel suo complesso, alla data degli accessi, è risultato ingombro di mobilio e altri oggetti e materiali di risulta, che lo rendono quasi inaccessibile (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

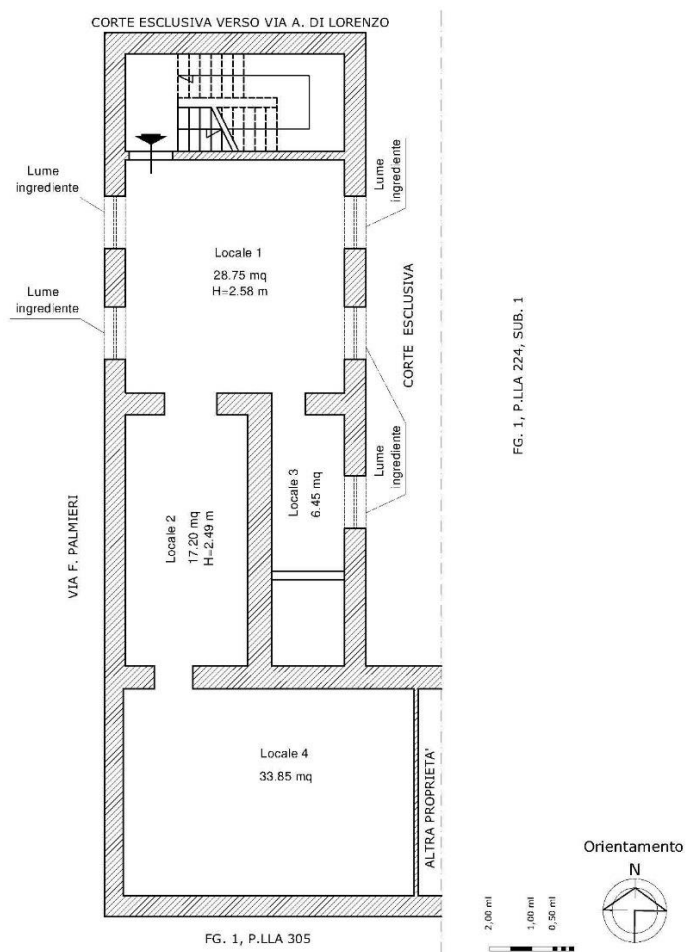


### **Immobile 3 - cantina al piano seminterrato**

Si accede al bene pignorato, posto al piano seminterrato, dal corpo scale esclusivo, attraverso l'area scoperta pertinenziale. La rampa di scale che conduce al piano seminterrato è priva di rivestimento, con la struttura portante in cemento armato a vista.

Trattasi di cantina composta da quattro locali allo stato grezzo, non pavimentati (in parte massetto cementizio in parte terra battuta), dotata di aperture verso l'esterno. Nella fattispecie: due luci senza vista nel muro ovest lungo la via F. Palmieri e tre luci senza vista nel muro est verso la corte esclusiva, le cui bucatore nella muratura di tufo si presentano dotate di infisso in ferro con elementi verticali paralleli chiuso da rete metallica. Tutti e quattro i locali sono quasi inaccessibili stante l'ingombro creato da mobilio lì abbandonato e macerie di materiale edile. Il tutto in condizioni di totale abbandono apparentemente da lungo tempo.

L'immobile è privo di porta di accesso, in presenza della sola bucatore nel muro. Si è rinvenuta anche acqua sul pavimento del locale 4 (ambiente "cieco", privo di aperture come il locale 2), *prima facie* per la perdita di impianti idrici (di adduzione o di scarico) che servono i piani superiori (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).



## **10) Dati metrici e consistenza dell'immobile**

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

***La superficie commerciale*** è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### *Vani principali e accessori diretti*

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

### *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

### *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

*Superficie omogeneizzata*

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

*b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

| DESTINAZIONE                          | SUPERFICIE LORDA (mq) | Coefficiente di ragguaglio | SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Piano cantinato                       | 118,50                | 0,50                       | 59,25                         |
| Piano terra                           | 64,60                 | 0,50                       | 32,30                         |
| Piano primo                           | 194,30                | 1,00                       | 194,30                        |
| Terrazzo coperto                      | 8,15                  | 0,30                       | 2,45                          |
| Corte esterna esclusiva               | 75,40                 | 0,10                       | 7,54                          |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>460,95</b>         | <b>-</b>                   | <b>295,84</b>                 |
| <b>Superficie commerciale in c.t.</b> |                       |                            | <b>296,00</b>                 |

## 11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Santa Maria Capua Vetere**.

**Dati identificativi:** foglio **1**, particella **224**, subalterno **2**;

**Dati di classamento:** categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita  
€139,44

**Indirizzo:** VIA GALATINA n. 10

**piano:** T-S1;

**Intestatari:** OMISSIS, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Visure in Allegato B.

Le attuali risultanze catastali non corrispondono a quanto rilevato sui luoghi sia in termini di dati identificativi che in punto di rappresentazione grafica. Di fatto, il cespite in esame è articolato su tre livelli (piano cantinato, piano rialzato e piano primo) e non su due (piano T – S1) come riportato in visura catastale. La consistenza dello stesso immobile è superiore a 1,5 vani.

Per quanto concerne la planimetria catastale in atti, questa, non solo non rappresenta l'attuale subalterno 2 staggito (nella mascherina è riportato il subalterno 1), ma è mancante del piano primo.

Non si sono riscontrate particolari difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

## 12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B).

La particella 224 del Foglio 1, **subalterno 2**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) FRAZIONAMENTO del 29/07/1997 in atti dal 29/07/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F01486.1/1997) **da particella unica senza subalterno a subalterno 2;**
- 2) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 3) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### ***12.1. Difformità catastali riscontrate***

Lo stato dei luoghi NON è conforme alla consistenza catastale in quanto le attuali risultanze catastali non corrispondono a quanto rilevato sia in termini di dati identificativi che in punto di rappresentazione grafica. Di fatto, il cespite in esame è articolato su tre livelli (piano cantinato, piano rialzato e piano primo) e non su due (piano T – S1) come riportato in visura catastale. La consistenza dello stesso immobile è superiore a 1,5 vani.

Per quanto concerne la planimetria catastale in atti, questa, non solo non rappresenta l'attuale subalterno 2 staggito (nella mascherina è riportato il subalterno 1), ma è mancante del piano primo.

### ***12.2. Regolarizzazioni catastali***

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità e/o inesattezze evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

## **13) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori esecutati, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Rettifica di errori materiali e certificazione di esatte generalità** del 31/05/2024, rep. n. 11744 racc. n. 9410, rogato dal notaio Oreste de Nicola, trascritto il 13/06/2024 ai nn. 23593/19206 (*formalità di riferimento*: compravendita per notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 1° agosto 1997, repertorio n. 43079, raccolta n. 21326, contenuta in atto trascritto a Caserta/SMCV il 7 agosto 1997 ai nn. 19036/14822), su richiesta di OMISSIS, per certificare "*che le **esatte generalità** della parte acquirente/avente causa nell'indicato atto di compravendita sono le seguenti: << **OMISSIS** >>*" (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C);
- **Atto di Compravendita** del 01/08/1997, rep. n. 43079 racc. n. 21326, rogato dal

notaio Raffaele Orsi, trascritto il 07/08/1997 ai nn. 19036/14822, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene: “la piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Santa Maria Capua Vetere alla traversa di via Galatina n. 10, con il diritto di sopraelevare sul sub 1, e costituente la seconda quota della divisione che precede e che qui deve ritenersi per ripetuta e trascritta integralmente”, ossia “la porzione costituita da un piano rialzato ed un piano seminterrato, per un vano e mezzo catastali, con piccola corte pertinenziale annessa; OMISSIS nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1006320, foglio 1, particella 224 sub 2, piano T-S1, cat. A3, cl. 2 vani 1,5 R.C.L. 270.000. Detta quota comprende inoltre il diritto di sopraelevare un ulteriore piano sulla porzione di fabbricato attribuita a OMISSIS identificata in catasto al foglio 1, particella 224 sub 1, sopraelevazione già autorizzata in virtù della concessione edilizia n. 23 rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 15 aprile 1997; nonché il diritto di uso del forno” (copia del titolo in Allegato D e nota di trascrizione in Allegato C).

### **13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

### **14) Vincoli ed oneri giuridici**

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato in Allegato C):

**1. Trascrizione del 14/03/2025**                      Reg. part. **7814**              Reg. Gen. **9926**

contro **OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'**;  
a favore di **OMISSIS**;

#### **Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
repertorio **400** del **03/03/2025**

### **QUADRO D**

*IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AL DIRITTO DI SOPRAELEVAZIONE SULLA*

*PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO AL NCEU FOGLIO 1, PARTICELLA 224 SUB.1 G IA' AUTORIZZATA IN VIRTU' DI CONCESSIONE EDILIZIA N.23 RILASCIATA IN DATA 15.04.1997, NONCHE' IL DIRITTO DI USO DEL FORNO.*

#### **15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia**

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 14/04/2026 a mezzo PEC, il Settore Urbanistica - Edilizia Privata – Condono del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Licenza Edilizia n. 784, rilasciata il 20/12/1971, per la *“costruzione di un fabbricato edilizio ad uso civile abitazione”* in Via Galatina (Trav. Fossataro), mappale 224, foglio 1, in testa a OMISSIS e OMISSIS, comprensiva dell’istanza, del titolo, degli elaborati grafici, dell’Autorizzazione a Costruire prot. n. 16380 del 20/12/1971 rilasciata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere e della Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco il 12/03/1973;
- Concessione Edilizia n. 23, rilasciata il 15/04/1997, per l’*“esecuzione dei lavori per l’ampliamento e sopraelevazione in primo piano del fabbricato sito alla Via Galatina - Trav. Fossataro) – a condizione che venga eliminata la copertura a tetto sulla parte di fabbricato prospiciente la traversa privata e cioè quella sul lato Ovest, onde rendere l’altezza del fabbricato minore o uguale alla larghezza della strada, giusto quanto disposto dal D.M. 16/01/1996”*, comprensiva dell’istanza, del titolo, della relazione illustrativa e degli elaborati grafici;
- Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999 *“Variante in sanatoria n. 23, del 15/04/1997 per l’ampliamento e sopraelevazione dell’immobile sito alla Via Galatina - Trav. Fossataro) per “esecuzione di opere difformi”*, comprensiva dell’Ordinanza di demolizione n. 34, prot. 3008 del 29/01/1998, dell’istanza, del titolo, della relazione illustrativa e degli elaborati grafici;
- Ordinanza di demolizione n. 129, prot. 29592 del 01/09/2011, *“per la demolizione di opere edilizie eseguite in parziale difformità al permesso di costruire”*, emessa in seguito ad Esposto-denuncia per presunti abusi edilizia di cittadini residenti in zona di cui al prot. 0013388 del 21/04/2011, Relazione di sopralluogo dei tecnici comunali di cui al prot. 2277 del 06/05/2011 ed Integrazione e chiarimenti alla relazione di sopralluogo n. 2277/2011, di cui al prot. 2407 del 13/05/2011;

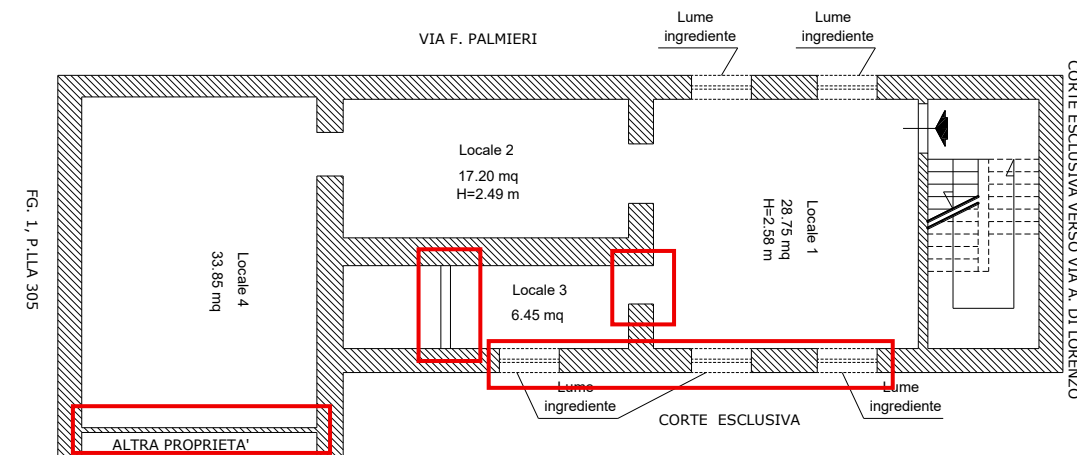
Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

### 15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

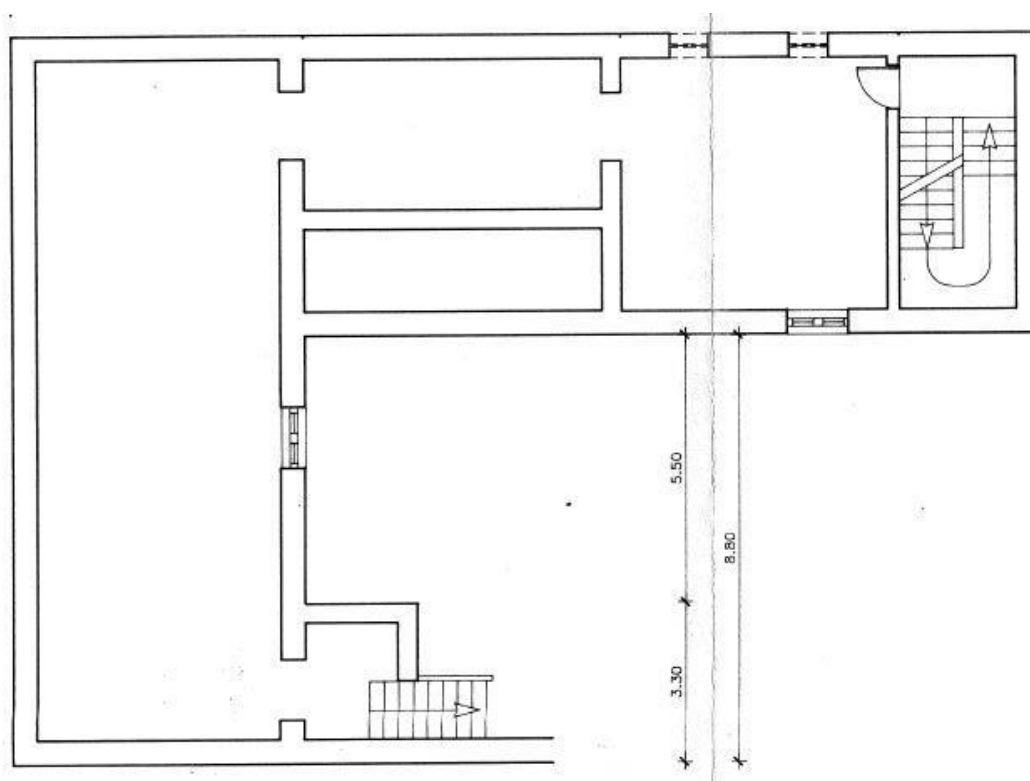
Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999, per l'immobile staggito si sono riscontrate alcune difformità, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato:

#### PIANO CANTINATO

- Realizzazione di *Locale 3* in luogo del vuoto tecnico attraverso la realizzazione di varco di accesso e tramezzatura interna;
- Frazionamento del piano cantinato in due distinte unità attraverso la realizzazione di un tramezzo all'interno del *Locale 4*;
- Realizzazione di n. 3 lumi ingredienti in luogo di unica finestra sulla parete esterna verso corte esclusiva;



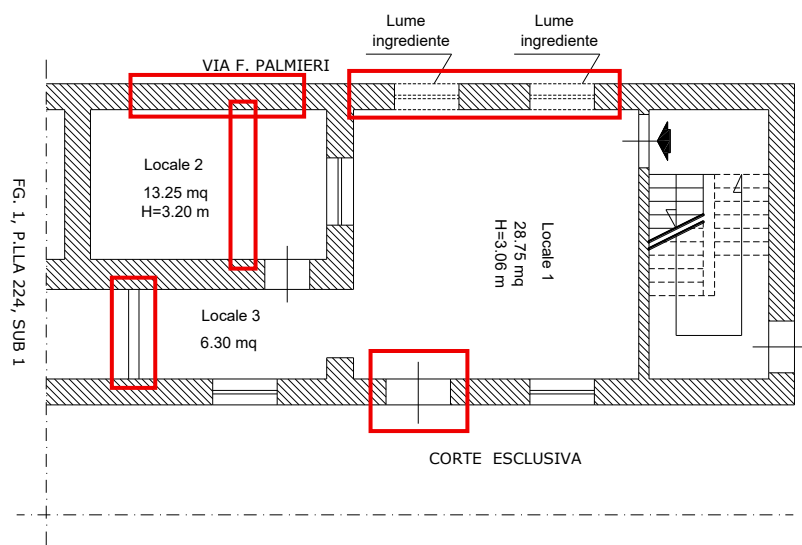
*Pianta piano cantinato immobile staggito - Rilievo esperto*



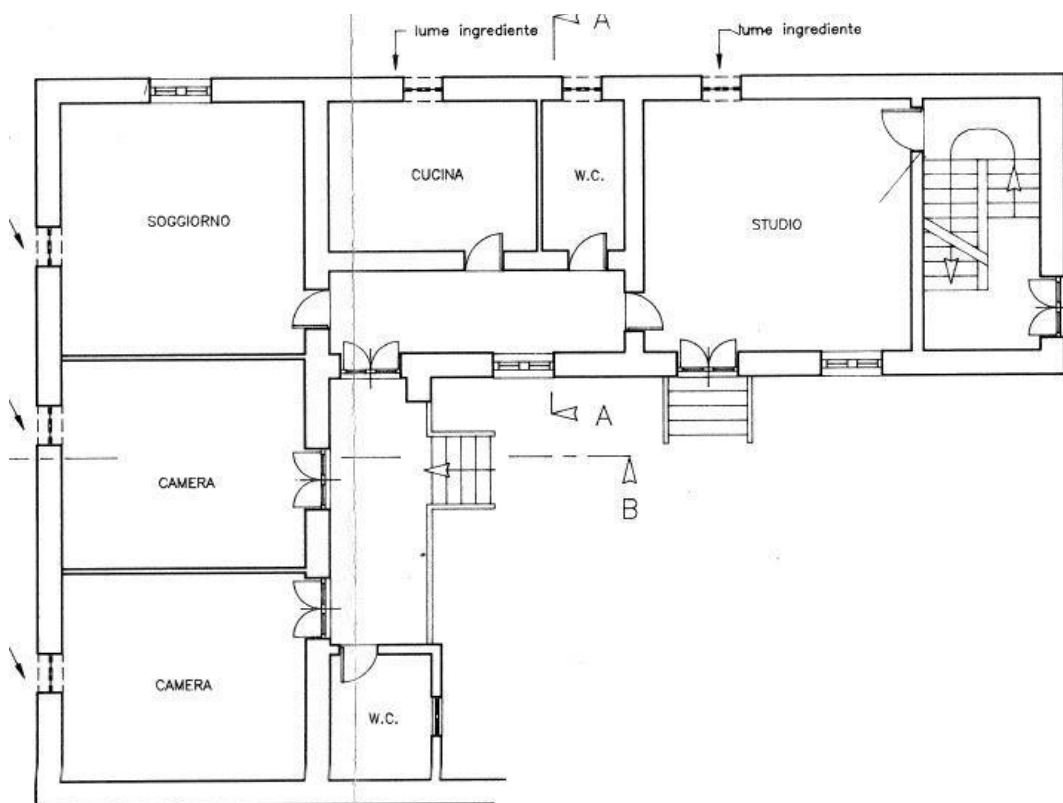
*Pianta piano cantinato immobile staggito – Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999*

### **PIANO RIALZATO**

- Realizzazione di unico *Locale 2* in luogo di cucina e wc attraverso la demolizione del divisorio e la chiusura dei rispettivi lumi ingredienti;
- Realizzazione di n. 2 lumi ingredienti in luogo di unico lume ingrediente nel *Locale 1* su parete esterna verso traversa privata (Via F. Palmieri);
- Frazionamento dell'assentita unità immobiliare attraverso la realizzazione di un tramezzo all'interno del *Locale 3*;
- Assenza di scala esterna su varco di accesso al *Locale 1* da corte esclusiva;



*Pianta piano rialzato immobile staggito - Rilievo esperto*



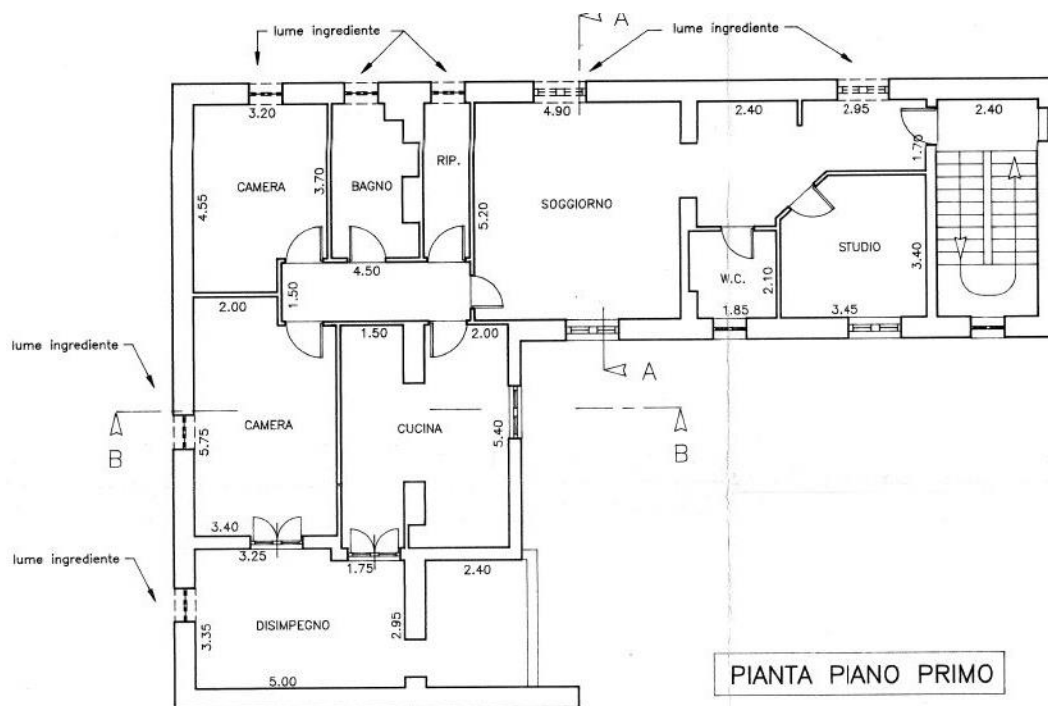
*Pianta piano rialzato immobile staggito – Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999*

### **PIANO PRIMO**

- Realizzazione di due finestre in luogo di altrettanti lumi gradienti nel soggiorno e nella camera 2 su parete esterna verso traversa privata (Via F. Palmieri);
- Apertura di lume gradiente nella camera 2 su parete esterna verso p.lla 305;
- Chiusura di lume gradiente nel Locale su parete esterna verso p.lla 305;



*Pianta piano primo immobile staggito - Rilievo esperto*



*Pianta piano primo immobile staggito – Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999*

### 15.2. Sanabilità dei beni

*Sanatoria c.d. ordinaria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.*

Per le sole modifiche della distribuzione interna, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria (tra le quali il frazionamento e fusione senza aumento di carico urbanistico), la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, come innanzi descritte – la modifica dei prospetti dell'immobile conseguente alla modifica delle aperture esterne – la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Tuttavia, in alcuni casi le modifiche dei prospetti sono per apertura di finestre realizzate su strada privata e non su pubblica via, e tali abusi non possono essere sanati perché non rispettanti le disposizioni codicistiche in materia di distanze legali. Dunque, in questi casi, occorrerà ripristinare del tutto le condizioni assentite dai titoli abilitativi.

Pertanto, in ragione dei costi da sostenere per l'ottenimento delle pratiche in sanatoria e delle riduzioni in pristino, si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, determinato in termini percentuali (si veda il paragrafo "Adeguamenti del valore di mercato" della presente relazione).

#### **16) Disponibilità dell'immobile**

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dal debitore (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

#### **17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico**

Dagli accertamenti effettuati, per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

#### **18) Oneri condominiali**

L'immobile staggito non fa parte di un condominio e quindi non vi sono oneri di tale natura.

### **19) Convenzione matrimoniale**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 22/05/2026, emerge che il debitore OMISSIS, ha contratto matrimonio il 07/07/1979 con OMISSIS. Nella sezione "annotazioni" c'è scritto: *"Con atto in data 6.8.1992 a rogito del Notaio C. PALERMITI del distretto notarile di S. MARIA C.V. gli sposi TROIANO MICHELE nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 17/11/1958 e DEL VECCHIO ANNA nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE il 17/05/1957 hanno scelto il regime della separazione dei beni. S. MARIA C.V. 22.3.1993 L'UFF.LE DELLO STATO CIVILE F.TO: BORRASSO*

*In data 10.6.2008 PRESSO IL TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE DEI CONIUGI. S. MARIA C.V.31.7.2008 FIRMATO MADDALENA BORRASSO Annotato in data 31/07/2008*

*Con sentenza del TRIBUNALE ORDINARIO DI S. MARIA C.V. n. 3052/2012 in data 27.07.2012 annotata nei registri di nascita del Comune di S. MARIA C.V. in data 08.02.2013 e' stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. S. MARIA C.V. 08.02.2013 L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE F.TO: BORRASSO MADDALENA Annotato in data 08/02/2013"* (certificato in Allegato H).

Alla data del 01/08/1997, data di stipula dell'atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, il debitore era - da quanto emerge dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - in regime di separazione legale dei beni.

### **20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati**

Si è accertato che per il medesimo bene staggito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice eseguita e sull'immobile staggito, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

### **21) Valutazione complessiva del bene**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

### 21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1100,00 €/mq, da cui, stante le attuali condizioni dell'unità immobiliare, il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 950,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

| Risultato interrogazione                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                       | Anno: 2025                                                                |                                | Semestre: 2      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Provincia:                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                       | CASERTA                                                                   |                                |                  |
| Comune:                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                       | S MARIA CAPUA VETERE                                                      |                                |                  |
| Fascia/zona:                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                       | Periferica/ OLTRE LINEA FERROVIARIA, ANFITEATRO, VIA STURZO E VIA KENNEDY |                                |                  |
| Codice di zona:                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                       | D3                                                                        |                                |                  |
| Destinazione:                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                       | Residenziale                                                              |                                |                  |
| Tipologia prevalente:                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                       | Abitazioni civili                                                         |                                |                  |
| Destinazione:                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                       | Residenziale                                                              |                                |                  |
| Tipologia                                                                                                                                                                                                                                                        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | Superficie (L/N)                                                          | Valori Locazione (€/mq x mese) | Superficie (L/N) |
| abitazioni civili                                                                                                                                                                                                                                                | normale            | Min 800,00            | L                                                                         | 2,3                            | L                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    | Max 1100,00           |                                                                           | 3,3                            |                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li><li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li></ul> |                    |                       |                                                                           |                                |                  |

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 296,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 296,00 \times 950,00 = € 281.200,00$$

### 21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi edilizi e la non sanabilità per alcuni di essi, con necessità di riduzione in pristino, la carenza impiantistica e le condizioni manutentive solo sufficienti, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per il tecnico abilitato per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 50%, in ragione della particolare situazione del bene

al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 50\% = € 281.200,00 - € 140.600,00 = € 140.600,00$$

**Valore di stima Lotto Unico = € 140.600,00**

### ***21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato***

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

### ***21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE***

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} \times 10\% = € 140.600,00 - € 14.060,00 = € 126.540,00$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 126.600,00 (Centoventiseimilaseicento/00)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|

## **22) Divisibilità del bene pignorato**

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

## 23) Riepilogo sintetico

### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare con corpo scale esclusivo facente parte del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) in via Amedeo Di Lorenzo n. 15 (ex traversa di via Galatina n. 10), e precisamente: **Immobile 1 - appartamento al primo piano**, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno, locale e terrazzo coperto, **Immobile 2 - porzione immobiliare al piano rialzato**, composto da tre locali allo stato grezzo, **Immobile 3 - cantina al piano seminterrato**, composta da quattro locali allo stato grezzo, oltre porzione di area cortilizia esclusiva al piano terra. **Confini:** **Immobile 1 - appartamento al primo piano** confina a nord con affaccio su corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con affaccio su corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.lla 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato) e con immobili di cui al C.T. al f. 1 p.lle 5057 e 175, a sud con affaccio su immobile di cui al C.T. al f. 1 p.lla 305 e ad ovest con affaccio su via F. Palmieri. **Immobile 2 - porzione immobiliare al piano rialzato** confina a nord con corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.lla 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato), a sud con appartamento di cui al C.F. al f. 1 p.lla 224 sub. 1 e ad ovest con via F. Palmieri. **Immobile 3 - cantina al piano seminterrato** confina a nord con corte esclusiva verso via A. Di Lorenzo, ad est con corte esclusiva al confine con immobile di cui al C.F. al f. 1 p.lla 224 sub. 1 (area scoperta esclusiva di aliena proprietà senza confini indicati sui luoghi col bene pignorato) e con cantina di cui al C.F. al f. 1 p.lla 224 sub. 1, a sud con immobile di cui al C.T. al f. 1 p.lla 305 e ad ovest con via F. Palmieri. E' riportato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) **Foglio 1 p.lla 224 sub. 2**, cat. A/3, classe 2, vani 1,5, RC € 139,44; il descritto stato dei luoghi NON è conforme alla consistenza catastale in quanto le attuali risultanze catastali non corrispondono a quanto rilevato sia in termini di dati identificativi che in punto di rappresentazione grafica. Di fatto, il cespite in esame è articolato su tre livelli (piano cantinato, piano rialzato e piano primo) e non su due (piano T – S1) come riportato in visura catastale. La consistenza dello stesso immobile è superiore a 1,5 vani. Per quanto concerne la planimetria catastale in atti, questa, non solo non rappresenta l'attuale subalterno 2 staggito (nella mascherina è riportato il subalterno 1), ma è mancante del piano primo. Per il fabbricato di cui il compendio immobiliare pignorato è parte vi sono Licenza Edilizia n. 784, rilasciata il 20/12/1971, Concessione Edilizia n. 23, rilasciata il 15/04/1997,

Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999 e Ordinanza di demolizione n. 129, prot. 29592 del 01/09/2011; dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n. 64 del 30/07/1999, per l'immobile staggito si sono riscontrate alcune difformità: al PIANO RIALZATO, Realizzazione di unico Locale 2 in luogo di cucina e wc attraverso la demolizione del divisorio e la chiusura dei rispettivi lumi ingredienti, Realizzazione di n. 2 lumi ingredienti in luogo di unico lume ingrediente nel Locale 1 su parete esterna verso traversa privata (Via F. Palmieri), Frazionamento dell'assentita unità immobiliare attraverso la realizzazione di un tramezzo all'interno del Locale 3, Assenza di scala esterna su varco di accesso al Locale 1 da corte esclusiva; al PIANO PRIMO Realizzazione di due finestre in luogo di altrettanti lumi gradienti nel soggiorno e nella camera 2 su parete esterna verso traversa privata (Via F. Palmieri); Apertura di lume gradiente nella camera 2 su parete esterna verso p.lla 305; Chiusura di lume gradiente nel Locale su parete esterna verso p.lla 305. Per le sole modifiche della distribuzione interna, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa, mentre non è possibile sanare le altre difformità riscontrate e sarà necessaria la rimessione in pristino dello stato dei luoghi. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica. **PREZZO BASE: € 126.600,00 (Centotrentaseimilaseicento/00)**

## **24) Conclusioni**

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

**Allegato A:** Verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

**Allegato B:** Visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

**Allegato C:** Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

**Allegato D:** Copia del titolo di provenienza;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

**Allegato H:** Documentazione ricevuta dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile;

**Allegato I:** Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

**L'ESPERTO**

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 02/06/2026