Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 31/25

Creditore procedente: EUROPA PROFILI S.R.

Interventore: avv. DAVIDE PIROLOZZI

Esecutato: sig. XXXXXX XXXXXX

LOTTO UNICO

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE Dott. Emiliano Vassallo

Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni in capo al sig. Xxxxxx Xxxxxx e Proprietà per l'area 1/1 COMUNE DI SAN PRISCO

Il LOTTO Unico ha una Superficie Commerciale complessiva pari a 148 mq ed è costituito da due unità immobiliari ubicate nel territorio comunale di **San Prisco (CE) in Via A. Stellato n.155 "Parco Civitas"** catastalmente identificate:

- ✓ **Foglio 6, particella 5549, sub 2**, Rendita euro 839,24, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Piano Terra,
- ✓ **Foglio 6, particella 5549, sub 34**, Rendita: euro 42,61 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 18 mq, Piano S1

L'appartamento, ubicato al piano terra, è composto da ingresso/salone, soggiorno, cucinotto, due servizi igienici, tre camere da letto, un balcone e un'area scoperta pertinenziale. La pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio protetti da inferriate e tapparelle avvolgibili, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di rilascio di **Concessione Edilizia n.4** del 18/02/2003 - Edilizia Convenzionata per l'esecuzione dei lavori per la *Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali Lotto n.11 Zona P.E.E.P. Comparto sud* e di **Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 34** rilasciato il 12/05/2005

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO
€ 101.000,00 (EURO Centounomila/00)

Esperto Stimatore: arch. TERESA ALOIS

Udienza: 04/12/2025 ore 9:50

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n. 31/25, **promossa** da "EUROPA PROFILI S.R.L" con sede legale in Villaricca (NA) al Corso Europa n. 12 80010 P.IVA 06380711215, elettivamente domiciliata, rappresentata e difesa dall'avv. Davide Pirolozzi (C.F.: PRLDVD96E10I234Z) in Aversa alla via Cilea n. 5, P.IVA: 04699920619,) e in qualità di **interventore**, in proprio e quale procuratore di sé stesso, **contro** il sig. XXXXXX XXXXXX nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 XXXXXX, tramite PEC in data 03/06/2025, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Emiliano Vassallo, con provvedimento del 30/05/2025, di stimare il bene oggetto di pignoramento e, contestualmente di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 05/06/2025.

Unitamente alla mia nomina è stata indicata come Custode Giudiziario l'avv. Raffaella Mancini, con la quale ho stato effettuato un accesso presso gli immobili pignorati.

Svolgimento delle operazioni preliminari relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.) non sono emerse carenze nella Certificazione Notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE), in data 25/02/2025.

Dopo accordi intercorsi con il Custode Giudiziario, che si impegnava ad inviare le comunicazioni di rito all'esecutato, è stato effettuato un accesso presso gli immobili oggetto di stima in data **18/06/2025** alle ore 16.30, durante il quale si è proceduto alla verifica e identificazione della posizione delle unità immobiliari site in San Prisco (CE).

Durante l'accesso si è effettuato il rilievo metrico e fotografico per descrivere al meglio lo stato dei luoghi ed esporne le caratteristiche in maniera dettagliata nella relazione che segue. L'insieme di tali operazioni si è concluso alle ore 17.40 così come specificato nel Verbale (All.n.1 Verbale di primo accesso).

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Per concludere, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento della ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti (Agenzia delle Entrate di Caserta -ex Catasto, U.T. del Comune di San Prisco, Ufficio Usi civici Regione Campania, ecc.), al fine di acquisire gli atti e i documenti essenziali, volti a fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi, e qui di seguito riportati.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati e data la tipologia e la consistenza degli immobili periziati ho ritenuto conveniente la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Proprietà superficiaria 1/1 in capo a Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 c.f. XXXXXX in regime di separazione dei beni.

- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7,** cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, interno 1, rendita € 839,24; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas", San Prisco (CE)
- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34**, cat. C/6, classe 5, 15 mq, piano S1, rendita € 42,61; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas", San Prisco (CE)

I dati catastali identificativi del bene pignorato corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e coincidono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, secondo quanto verificato mediante il reperimento delle visure catastali storiche (All. n.5 Documentazione Catastale); pertanto non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale; sono state invece riscontrate delle difformità nei confronti della condizione catastale, nello specifico per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni e dell'area pertinenziale esterna dell'unità immobiliare residenziale posta al piano rialzato, a confronto con lo stato di fatto dell'immobile. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Relativamente alla titolarità dell'esecutato sul bene oggetto di pignoramento, si segnala che al sig. Xxxxxx Xxxxxx il cespite è pervenuto in virtù di Atto ASSEGNAZIONE A

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 16/04/2005 Pubblico ufficiale Notaio ORSI RAFFAELE in SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) rep. n. 76307 - Trascrizione n. 12527.1/2005.

In merito al regime patrimoniale della parte esecutata il sig. Xxxxxx Xxxxxx ha contratto matrimonio a San Prisco in data del 07/09/1995 con la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, e con atto di cessione REP. 239352 del 04/08/2011 a rogito del Notaio Concetta Palermiti in Santa Maria C.V. i coniugi hanno scelto la separazione dei beni (All.n.4 Certificati).

Il LOTTO Unico è costituito da due unità immobiliari aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ Unità immobiliare ubicata in San Prisco (CE), riportata al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7,** cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, interno 1, rendita € 839,24; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas";
- ✓ Unità immobiliare ubicata in San Prisco (CE), riportato al Catasto Fabbricati di detto comune **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34**, cat. C/6, classe 5, 15 mq, piano S1, rendita € 42,61; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas".

Inoltre, al fine della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata anche una individuazione su uno stralcio di Google maps e su uno estratto di mappa catastale del foglio 6 del comune di San Prisco (CE).

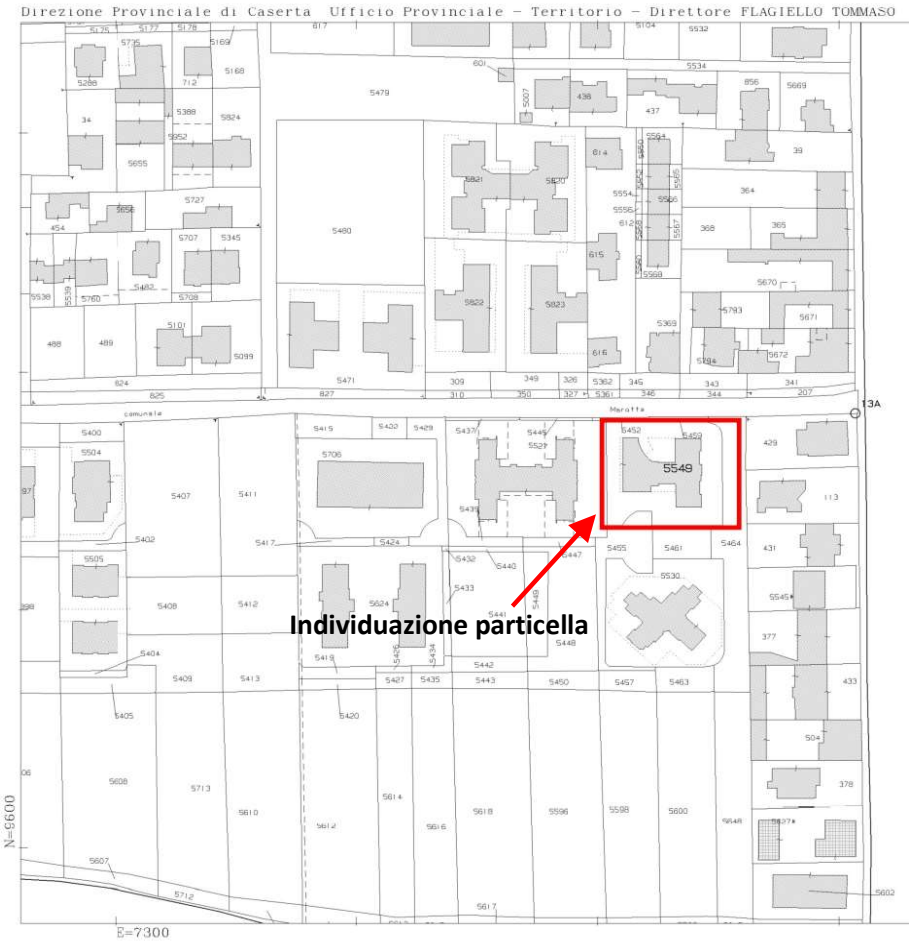
Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Stralcio di Google maps.



Individuazione fabbricato

Estratto di Mappa Catastale - San Prisco (CE) - Fg 6, part.lla 5549



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO - Unità immobiliari Foglio 6, particella 5549, subb 7 e 34

Descrizione della zona

Il LOTTO in oggetto è costituito da due unità immobiliari, di cui una a destinazione residenziale e un'altra destinata a box auto, ubicate entrambe nel Comune di San Prisco (CE), in Via Agostino Stellato n.155 "Parco Civitas".

L'immobile in oggetto è sito in zona semiperiferica del Comune di San Prisco (CE), a circa 1 km dal centro cittadino. La zona è urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti attività commerciali e terziarie di diverso tipo come supermercati, alimentari e bar. Gli uffici pubblici e le scuole sono dislocati in zona centrale.

Il terreno individuato in NCT al **foglio 6 p.lla 5549** sul quale è stato edificato il fabbricato, contenente i cespiti pignorati, è classificato urbanisticamente come **zona omogenea C1 – RESIDENZIALE ATTUALE,** come risulta dal CDU in cui si certifica che: "*dalla Tavola 2 delle Norme di Attuazione N.T.A. all'art. 18 del vigente Piano Urbanistico Comunale P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 05.08.2021, ai sensi dell'articolo 3 comma 6 del Regolamento regionale n.5/2011, attuativo della Legge regionale n.16/2004, la variante al Piano urbanistico comunale (P.U.C.)"* (All.n.6 Documentazione Urbanistica).



Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Descrizione dell'unità immobiliare, distribuzione e stato di conservazione

Il LOTTO è costituito da due unità immobiliari, appartamento e box auto, ubicate rispettivamente al piano terra e al piano interrato di un fabbricato, composto da più abitazioni, che si sviluppa su 6 piani fuori terra.

Per accedere all'immobile, si passa attraverso un ingresso pedonale posto su Via Agostino Stellato n.155 (Foto n.1).



Foto n.1

L'**appartamento** presenta un'altezza interna utile pari a 2,70 m e la superficie interna netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, è di circa 110 mq; esso ha una consistenza catastale di 6,5 vani, più un'area pertinenziale scoperta (Foto n. 2 e 3).

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2



Foto n.2



Foto n.3

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio di sei piani, ed è posizionato sul lato sinistro rispetto all'area condominiale d'ingresso del fabbricato. Dall'ingresso/salone dell'unità immobiliare si passa ad un soggiorno in cui è stato ricavato un cucinotto; da qui si accede al corridoio/disimpegno che conduce verso la zona notte composta da tre camere da letto e due bagni (Foto da 4 a 11).



Foto n.4



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2



Foto n.8



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e le finiture sono discrete. La pavimentazione è in gres porcellanato di colore beige, ed è uguale per tutta la superficie dell'appartamento; entrambi i bagni presentano un rivestimento in gres porcellanato, in tinta con il pavimento.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Gli infissi interni sono in alluminio con doppio vetro, di colore bianco panna; sono protetti da tapparelle e da inferriate (Foto n. 12 e n.13). Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro.



Foto n.12



Foto n.13

Esposizione e Illuminazione

L'esposizione (est-ovest) risulta buona; tutti i vani dell'unità immobiliare sono ubicati al piano rialzato e sono direttamente aerati ed illuminati tramite finestre di sufficienti dimensioni; pertanto, il rapporto aeroilluminante è adeguato.

Impianti

L'appartamento ha un impianto termico autonomo, che serve sia il riscaldamento, che l'impianto di ACS, ed è alimentato da una caldaia collocata all'esterno; inoltre, alcuni ambienti presentano dei condizionatori split (Foto da n.14 a n.17). Gli impianti risultano essere adeguati alla vigente normativa.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2



Foto n.14



Foto n.15



Foto n.16



Foto n.17

Il **box auto** afferente al sub 34 è ubicato nel piano interrato; vi si accede sia percorrendo la scala condominiale, sia dalla rampa carrabile posizionata su Via Agostino Stellato. Esso ha un'altezza interna di 2,70 m e presenta all'ingresso una serranda basculante. Nella parte retrostante del box auto vi è una bocca di lupo che serve da aereazione; si trova in buone condizioni di manutenzione.

La pavimentazione è costituita da cemento industriale e le pareti non sono intonacate (Foto da n. 18 a n. 20).

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2



Foto n.18



Foto n.19

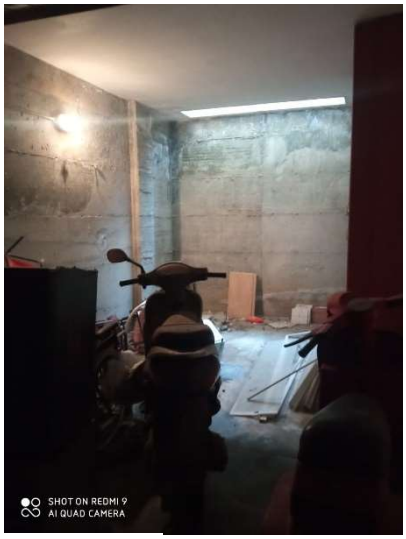


Foto n.20

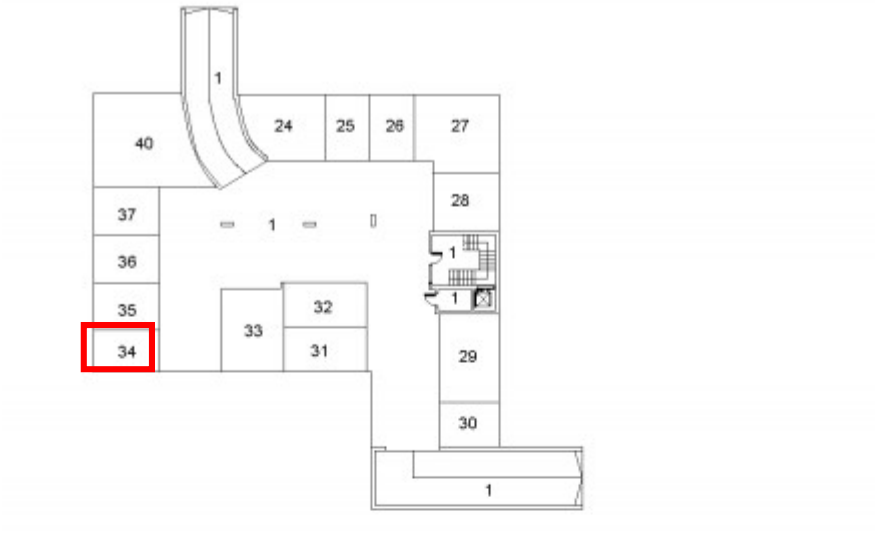
Confini

Per quanto concerne i confini, a cui afferiscono le due unità immobiliari che compongono il Lotto Unico (PT e PS1) p.lla 5549 subb. 7 e 34, in base alle visure effettuate, a quanto riscontrato **sull'elaborato planimetrico** (All. n.5 Documentazione Catastale) ed infine sui luoghi in sede di accesso, si precisa che:

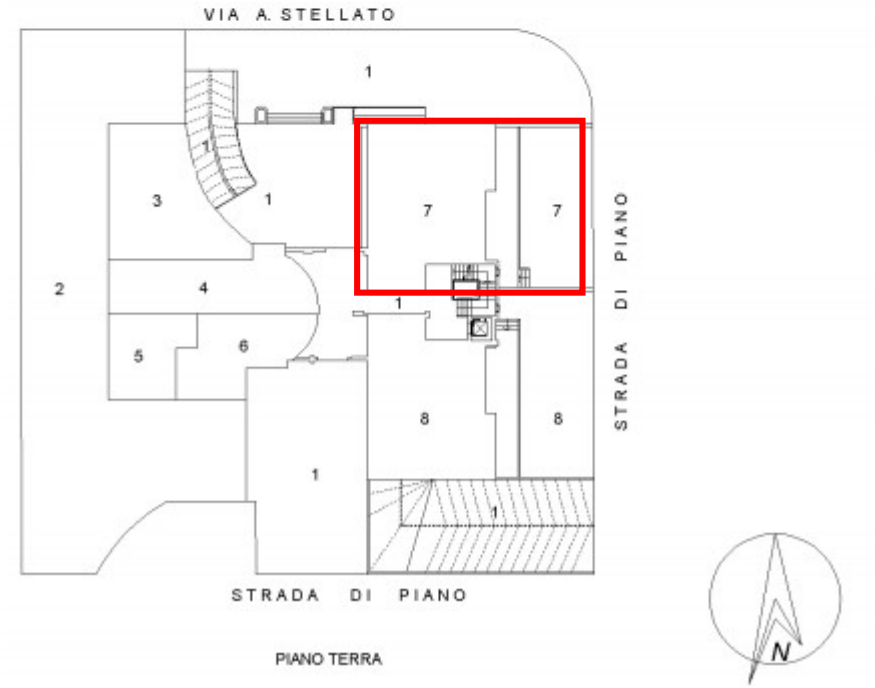
- **Sub 7** risulta confinante a nord, ad ovest e a sud con sub 1 BCNC e ad est con Via Fra Luigi Monaco;
- **Sub 34** risulta confinante a nord con sub 35, ad est con sub 1 BCNC e a sud e ovest con terrapieno.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Elaborato Planimetrico



PIANO S/1



PIANO TERRA

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Calcolo Superfici Commerciali

I dati metrici dell'immobile sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, corpi scala e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 25% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

e) la superficie dell'area scoperta o dei giardini di uso esclusivo dell'appartamento a questa assimilabile, è computata nella misura del 15%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del Lotto Unico è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un valore finale pari a mq **148** così calcolato:

Piano	Ambienti	Superficie mq	Coeff. %	Sup.Comm.mq
	Appartamento	127	100	127

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Piano Terra	Balcone Patio	13 94	25 15	3,25 14,1
Piano interrato	Box auto	15	25	3,75
Superficie Commerciale Complessiva				**148,10**

La superficie commerciale totale risulta essere di 148,10 mq ~ **148 mq**

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria 1/1 - Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 c.f. XXXXXX in regime di separazione dei beni.

- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7,** cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, interno 1, rendita € 839,24; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas", San Prisco (CE)
- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34**, cat. C/6, classe 5, 15 mq, piano S1, rendita € 42,61; Indirizzo: Via Agostino Stellato n. n. 155 "Parco Civitas", San Prisco (CE)

Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati

Dalla documentazione acquisita relativa alle visure storiche effettuate (All.n.5 Documentazione Catastale) sugli immobili pignorati, si riporta la storia catastale dei cespiti che compongono il LOTTO unico, ovvero le variazioni che gli stessi hanno subito nel corso degli anni sia relativamente alle due unità immobiliari, che agli intestatari catastali:

APPARTAMENTO - Situazione dell'unità immobiliare Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7

Dati di classamento

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

COSTITUZIONE del 20/12/2004 Pratica n. CE0318350 in atti dal 20/12/2004 COSTITUZIONE (n. 4570.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2004

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2004 Pratica n. CE0322972 in atti dal 27/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70493.1/2004)

Unità immobiliare dal 09/11/2015 a Immobile attuale

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestatari:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2004

COMUNE DI SAN PRISCO sede in SAN PRISCO (CE) Proprietà per l'area 1/1

NOVA EDILITIA CONSORZIO DI SOCIETA' COOP. A R.L. sede in CASERTA (CE) 01004110613 Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 16/04/2005

Situazione degli intestati dal 16/04/2005

Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 XXXXXX

Proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 04/08/2011

Situazione degli intestati dal 04/08/2011

COMUNE DI SAN PRISCO sede in SAN PRISCO (CE) Proprietà per l'area 1/1

Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 XXXXXX Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni

BOX AUTO- Situazione dell'unità immobiliare Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004

COSTITUZIONE del 20/12/2004 Pratica n. CE0318350 in atti dal 20/12/2004 COSTITUZIONE (n. 4570.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2004

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2004 Pratica n. CE0322972 in atti dal 27/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70493.1/2004)

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Unità immobiliare dal 09/11/2015 a Immobile attuale

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestatari:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2004

COMUNE DI SAN PRISCO sede in SAN PRISCO (CE) Proprietà per l'area 1/1

NOVA EDILITIA CONSORZIO DI SOCIETA' COOP. A R.L. sede in CASERTA (CE) 01004110613 Proprietà superficiaria 1000/1000 fino al 16/04/2005

Situazione degli intestati dal 16/04/2005

Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 XXXXXX

Proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 04/08/2011

Situazione degli intestati dal 04/08/2011

COMUNE DI SAN PRISCO sede in SAN PRISCO (CE) Proprietà per l'area 1/1

Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 XXXXXX Proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione del terreno su cui è stato edificato il cespite:

Area di enti urbani e promiscui dal 08/09/2004

Tipo Mappale del 08/09/2004 Pratica n. CE0230148 in atti dal 08/09/2004 (n. 230148.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/2004

Variazione del 08/09/2004 Pratica n. CE0230148 in atti dal 08/09/2004 (n.230148.1/2004) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 5454; Foglio 6 Particella 5460; Foglio 6 Particella 5465.

Situazione degli intestatari:

Situazione degli intestati dal 08/09/2004

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

NOVA EDILITIA CONSORZIO DI SOCIETA' COOP. A.R.L. sede in CASERTA(CE) 01004110613 Proprietà superficiaria 1/1 fino al 08/09/2004

COMUNE DI SAN PRISCO(CE) 00146680616 Proprietà per l'area 1000/1000 fino al 08/09/2004

Difformità tra la situazione reale e quella catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Le difformità confrontate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione cucinotto);
2. Differente estensione del balcone;
3. Realizzazione tettoie nell'area pertinenziale retrostante l'appartamento.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico per regolarizzare tali differenze tra la condizione catastale e lo stato di fatto dell'unità residenziale, si suggerisce di procedere nel seguente modo:

Per le difformità n.1 e 2, ossia per la diversa distribuzione degli spazi interni è la differente estensione del balcone (difformità non rilevanti), si dovrà procedere dapprima con una CILA in sanatoria, seguita da un successivo adeguamento catastale; complessivamente le pratiche, quella urbanistica e quella catastale, si valutano forfettariamente pari a **€ 2500,00** (euro Duemilacinquecento/00) comprensive di onorario professionale, IVA, tributi urbanistici e catastali.

Per la difformità n. 3 si deve precisare innanzitutto che la tettoia è un "*elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto, sostenuto da una struttura discontinua, destinato ad usi accessori o alla fruizione protetta di spazi pertinenziali*"; esso proprio per questa autonomia strutturale e funzionale è spesso considerato un manufatto edilizio a sé stante, **soggetto a titolo abilitativo specifico**. Detto ciò, le tettoie rilevate nell'area pertinenziale privata si configurano come interventi edilizi realizzati senza il permesso necessario, quindi abusivi.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Queste irregolarità comportano una trasformazione permanente del suolo o un aumento della sagoma dell'edificio e incidono visivamente sull'aspetto dell'immobile o del contesto urbano.

A parere della scrivente, vista le indicazioni delle NTA del PUC adottato e del Regolamento edilizio vigente non si configura nessuna possibile sanatoria; a meno che le tettoie non vengano trasformate in un *pergolato fotovoltaico* e quindi prive della loro riconoscibilità e funzionalità; infatti, la sentenza del Consiglio di Stato n. 5567 del 2021 ha stabilito che una tettoia abusiva può essere legittimata se viene trasformata in una struttura come un pergolato che è una struttura aperta, pensata per offrire ombra e spesso usata come supporto per piante rampicanti, mentre la tettoia ha una copertura fissa e non facilmente amovibile, che può garantire un riparo più sostanziale e aumentare la vivibilità di un'area esterna. In pratica, se la copertura è mobile o mancante, è un pergolato; se è solida e fissa, è una tettoia.

Questo approccio permetterebbe di evitare la demolizione della struttura e di creare un impianto energetico sostenibile, ma comporterebbe anche notevoli costi di autorizzazione e di realizzazione a carico dell'acquirente.

In alternativa, visto che la regolarizzazione attraverso una sanatoria non risulta perseguibile, si consiglia di procedere alla rimozione di tali elementi costruttivi, con il successivo ripristino dello stato dei luoghi così come definito nel titolo edilizio concessorio. Il costo per effettuare tale operazione è stato stimato a corpo per un importo pari a circa **€ 3.000,00,** (Euro Tremila /00) e consiste nello specifico in:

- istallazione opere provvisionali;
- smontaggio della copertura e della struttura portante;
- oneri e trasporto a discarica.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

PLANIMETRIA con difformità

Data: 09/06/2025 - n. T132451 - Richiedente: LSATRS71P58B963S

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0318350 del 20/12/2004

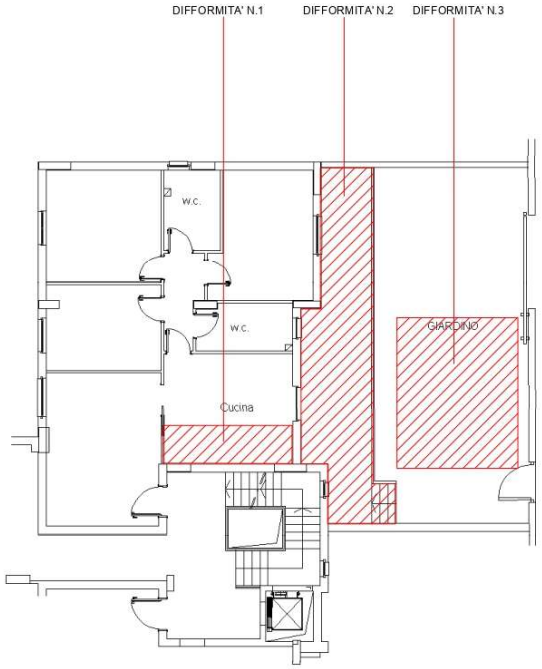
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Prisco

Via A. Stellato civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 5549
Subalterno: 7

Compilata da:
D'addio Gabriele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Caserta N. 2237

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA
H=2.70 m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2025 - Comune di SAN PRISCO(I131) - < Foglio 6 - Particella 5549 - Subalterno 7 >
VIA AGOSTINO STELLATO Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2025 - n. T132451 - Richiedente: LSATRS71P58B963S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

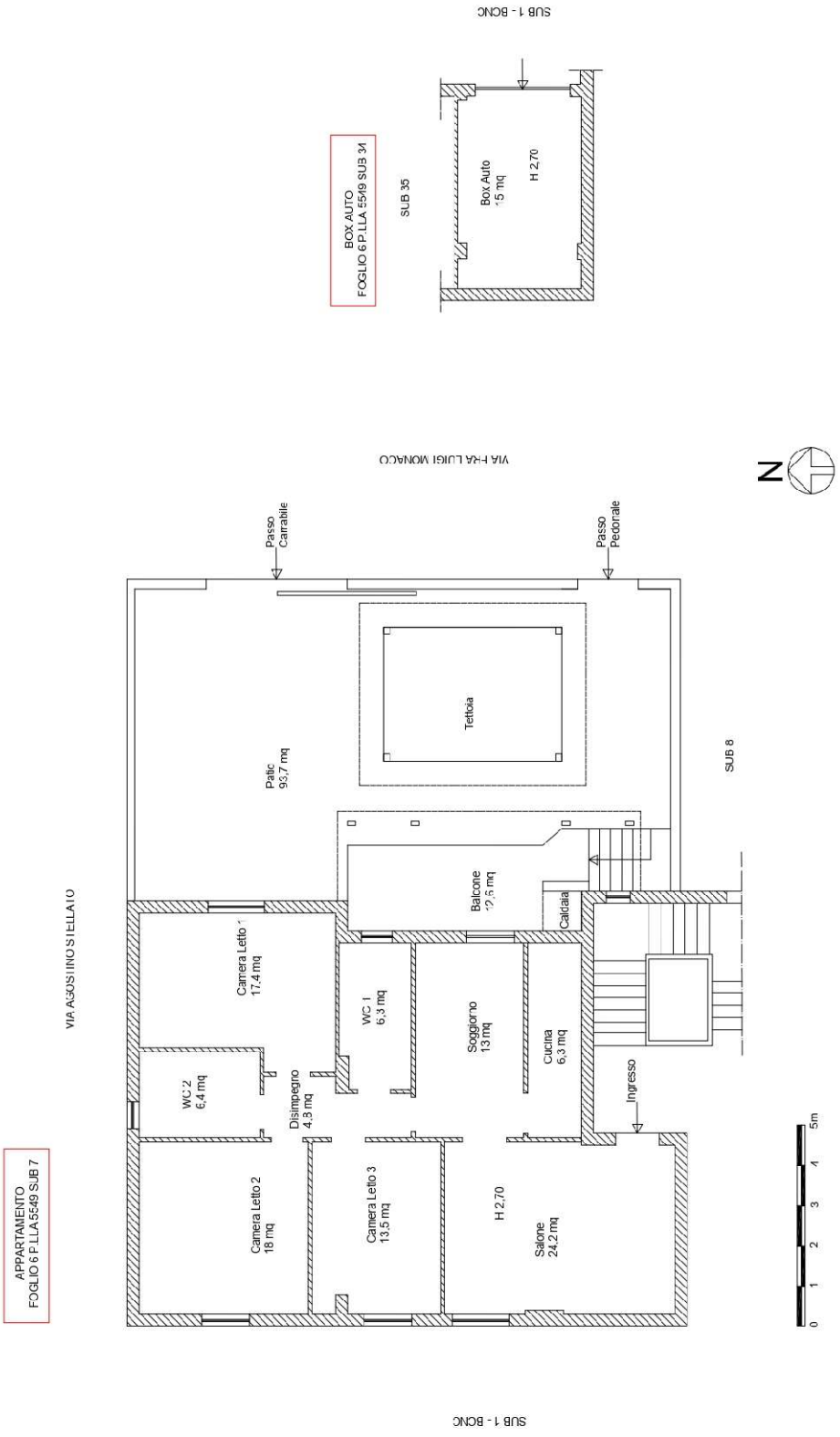
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

PLANIMETRIA Stato di fatto



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO- Proprietà superficiaria 1/1- Xxxxxx Xxxxxx nato a CASERTA (CE) il 28/02/1970 c.f. XXXXXX in regime di separazione dei beni.

- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7,** cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, interno 1, rendita € 839,24;
- ✓ **Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34**, cat. C/6, classe 5, 15 mq, piano S1, rendita € 42,61.

Il LOTTO Unico è costituito da due unità immobiliari, ubicate nel territorio comunale di **San Prisco** e precisamente in Via Agostino Stellato n. 155 "Parco Civitas".

Il lotto unico ha una Superficie Commerciale complessiva pari a 148 mq.

L'appartamento, ubicato al piano terra, è composto da ingresso/salone, soggiorno, cucinotto, due servizi igienici, tre camere da letto, un balcone e un'area scoperte pertinenziale.
La pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio protetti da inferriate e tapparelle avvolgibili, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.
Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di rilascio di **Concessione Edilizia n.4** del 18/02/2003 - Edilizia Convenzionata per l'esecuzione dei lavori per la *Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali Lotto n.11 Zona P.E.E.P. Comparto sud* e di **Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n. 34** rilasciato il 12/05/2005.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 101.000,00 (EURO Centounomila/00)

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra l'iscrizione a ruolo del pignoramento del 20/02/2025 ricadente sul cespite di proprietà, e a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio. L'esito delle quali è di seguito riportato (All. n. 7 Atti di Compravendita e Ispezioni):

- ✓ Atto CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo oneroso del 31.01.2002 Pubblico ufficiale Segretario Comunale di San Prisco rep. 118, trascritto in data 08.02.2002 ai nn. 3431/2810- dal Comune di San Prisco alla società Nova Edilitia – Consorzio di soc. Coop. a.r.l..
- ✓ Atto ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 16/04/2005 Pubblico ufficiale Notaio ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) rep. n. 76307 - Trascrizione n. 12527.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 11/05/2005.
- ✓ Atto CESSIONE IN PARTE del 04.08.2011 Pubblico ufficiale Notaio Concetta Palermiti di S. Maria Capua Vetere, rep. 239352, racc. 32098, trascritto in data 01.09.2011 ai nn. 31655/22102 - (diritti pari a ½) a Xxxxxx Xxxxxx in regime di separazione dei beni dalla Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx.

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

LOTTO UNICO - Unità immobiliare – Foglio 47, particella 83, sub 1,

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Prisco è emerso che le unità immobiliari pignorate sono state realizzate e modificate nel tempo, in virtù di alcuni atti urbanistici.

Qui di seguito si è ricostruito l'iter urbanistico autorizzativo:

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

- ✓ **Concessione Edilizia n.4** del 18/02/2003 - Edilizia Convenzionata per l'esecuzione dei lavori per la *Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali Lotto n.11 Zona P.E.E.P. Comparto sud*
- ✓ **Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera n. 34** rilasciato il 12/05/2005
- ✓ **Convenzione** rep. n. 118 del 31/01/2002 stipulata tra il comune di San Prisco e la società Nova Edilitia. Nella convenzione viene richiamata la Delibera della Giunta Comunale n. 2 del 12/01/1999 con la quale è stato concesso il diritto di superficie. (Allegato n.6: Documentazione Urbanistica)

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

LOTTO UNICO

Fg. 6, p.lla 5549 sub. 7, cat. A/2, classe 4, 6,5 vani, piano T, interno 1, rendita €839,24;

Fg. 6, p.lla 5549 sub. 34, cat. C/6, classe 5, 15 mq, piano S1, rendita € 42,61.

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **18/06/2025** (All. n° 1 Verbale di primo accesso), il LOTTO UNICO come precedentemente identificato e descritto, è attualmente occupato dal proprietario sig. Xxxxxx Xxxxxx e dalla sua famiglia.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche effettuate presso gli Uffici preposti del Comune di San Prisco:

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

1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

1) **Non sussiste** la pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli immobili pignorati;
2) **Non Esistono** Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) **Non Esiste** provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
4) **Esistono** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Dalle indagini eseguite si è acquisito che gli immobili oggetto della presente stima sono soggetti al **diritto di superficie,** diritto reale consistente nell'avere la proprietà di una costruzione su un terreno altrui (Comune di San Prisco) come da Convenzione REP. n. 118 del 31/01/2002.
5) **Risultano** vincoli storico-artistici. Il territorio comunale di San Prisco è soggetto a vincolo archeologico Qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, bonifica o scavo superficiale deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

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

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedimento

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

1) ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2025 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 34 del 05/01/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN PRISCO (CE)

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2025 - Registro Particolare 5250 Registro Generale 6662 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 693 del 30/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN PRISCO (CE)

Presenti Difformità urbanistico-edilizie:

Come già definito nel Quesito n.3 si prevede la rimozione dell'abuso. Il costo per effettuare tale operazione è stato stimato a corpo per un importo pari a circa **€ 3.000,00**, (Euro Tremila /00) e consiste nello specifico in:

- istallazione opere provvisionali;
- smontaggio della copertura e della struttura portante delle tettoie;
- oneri e trasporto a discarica.

Presenti Difformità catastali: Cila in sanatoria e Variazione catastale forfettariamente stimate in euro **2.500,00** (Euro Duemilacinquecento /00)

Costo per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica), forfettariamente stimato in euro **150,00** (Euro Centocinquanta/00)

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Prisco (CE), relativamente al fg. 6 di tale comune e, nello specifico, sulla particella su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste la condizione che lo stesso ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'ipotesi non ricorre. Infatti, così come dichiarato a seguito di richiesta fatta presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si dichiara: *«Egr. Arch Alois, in riscontro alla sua e-mail del 10/10/2025, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore, si comunica che in base all'Ordinanza commissariale usi civici di archiviazione atti del 05/03/1928, relativa al Comune di San Prisco (CE) e di cui si allega copia, l'intero territorio di pertinenza dello stesso Comune non è gravato da usi civici».*

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'ipotesi ricorre. Gli immobili oggetto di stima sono due unità facenti parte di un condominio; infatti, l'amministratore pro tempore dott. Salvatore Segreti, ha inviato una PEC in data 01/10/2025 informandomi della situazione condominiale dell'esecutato che risulta essere la seguente:

- la quota mensile relativa ai millesimi di proprietà dell'esecutato per le spese ordinarie ammonta ad € **39,00**;
- risultano da versare le quote per l'anno in corso e quelli precedenti 2023/24 per una cifra pari a **€ 1273,00***;*
- Le spese straordinarie relative all'anno in corso sono pari a ad **€ 290,89**;

Pertanto, la posizione debitoria dell'esecutato ammonta complessivamente ad un importo pari a **€ 1563,89**. Tale valore sarà detratto dal valore finale dell'immobile

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

Si premette che per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento non si adotterà il criterio di stima del *valore di mercato,* secondo gli standards internazionali (IVS), ma essendo i beni, facenti parte del Lotto unico, soggetti al **diritto di superficie (**diritto reale consistente nell'avere la proprietà di una costruzione su un terreno altrui) stipulato

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

attraverso una Convenzione REP. n. 118 del 31/01/2002 tra il Comune di San Prisco e il Consorzio di Società Cooperative "Nova Edilitia", l'indicazione del prezzo massimo di cessione del compendio immobiliare di cui sopra, è stata specificata nell'art. 12 comma A) "*Criteri per la determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio*" di cui alla convenzione sopra citata, che prevede come prezzo massimo di cessione degli alloggi alla data del 31/01/2002, pari a **€ 656,20 al mq**.

Così come previsto dalla convenzione, il prezzo massimo di cessione sarà determinato sulla base del prezzo come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT.

L'ISTAT ha reso disponibile un sistema di calcolo di rivalutazione monetaria basato sull'indice dei prezzi al consumo per famiglie impiegati ed operai, denominato RIVALUTA; il sistema viene utilizzato, tra le altre possibilità, per calcolare gli aumenti ISTAT dei canoni di locazione, così come le rivalutazioni dei prezzi di cessione degli immobili edificati in Edilizia Convenzionata.

Valore €/mq degli alloggi alla data del 31/01/2002 così come previsto dall'art. 12 c. A) della convenzione: **€ 656,20 al mq**.



Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Lo Strumento di calcolo delle rivalutazioni monetarie in base all'indice dei prezzi al consumo si chiarisce nel seguente modo:

- nella prima riga va inserito mese e anno della data in cui si fa riferimento per il calcolo del prezzo massimo di cessione così come previsto nei criteri stabiliti all'art. 12 c. A) della Convenzione;
- nella seconda riga mese e anno dell'ultimo aggiornamento ISTAT utile antecedente la presente relazione;
- nella casella "Somma" il valore €/mq previsto nei criteri stabiliti all'art. 12 c. A) della convenzione;

Pertanto, il valore ricavato da questo strumento di rivalutazione risulta essere pari a €/mq 1.007,92 ~ €/mq 1.008,00.

Sulla base di quanto sopra si può stabilire il seguente prezzo massimo di cessione dei beni pignorati:

LOTTO UNICO

148,00 mq x 1.008,00€/mq = 149.184,00 €

Detto prezzo, così come previsto in Convenzione, sempre all'art. 12, è oggetto di deprezzamento, in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0-5 anni 0%

da 5-10 anni 5%

da 10-20 anni 10%

da 20-30 anni 20 %

oltre 30 anni 30%

Il fabbricato è stato edificato con **Concessione Edilizia n.4** del 18/02/2003, si applicherà un deprezzamento del prezzo sopra calcolato pari al 20 %, ottenendo così il prezzo definitivo massimo di cessione sotto riportati:

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

LOTTO UNICO

€ 149.184,00 -20% (€ 29.836,80) = € 119.347,20

A questo punto si effettueranno le relative detrazioni **e** gli adeguamenti necessari:

- Costi per la rimozione delle opere abusive **€ 3000,00**
- Costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica **€ 2500,00**
- Redazione APE **€ 150,00**
- Debiti condominiali € **€ 1563,89**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 112.133,31~ € 112.000,00

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore alea del 10% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 11.200,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

€ 112.000,00- € 11.200,00= € 100.800,00~**€ 101.000,00**

Per completezza di esposizione si chiarisce che una proprietà immobiliare con diritto di superficie solitamente viene acquistata ad un prezzo inferiore rispetto a quello della piena proprietà; difatti, la proprietà superficiaria ha un valore commerciale minore rispetto alla piena proprietà; a tale scopo il Comune e il costruttore stipulano un vero e proprio contratto (Convenzione) per disciplinare le modalità di costituzione del diritto di superficie, nonché i diritti e i vincoli a carico delle parti contraenti.

Un aspetto importante dell'edilizia convenzionata riguarda la possibilità di rimuovere i vincoli sul prezzo massimo di cessione, un procedimento noto come "**affrancazione"**; tale rimozione del *vincolo* relativo al prezzo massimo di cessione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, sarà effettuata a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Per conoscere tale importo la sottoscritta ha richiesto, mediante PEC prot. N° 13502 del 08-07-2025 e prot. N° 18892 del 01-10-2025, oltre vari solleciti telefonici, le dovute informazione all'Ufficio preposto del Comune di San Prisco; ma ad oggi non è giunta alcuna risposta in merito; allorquando perverranno tali indicazioni si provvederà ad integrare questo dato per completezza di descrizione.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre

Dalla disamina dei documenti inerenti i bene pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare del LOTTO UNICO per la vendita, la scrivente conferma che il soggetto esecutato risulta proprietario dei due beni pignorati. Pertanto, non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione dell'intera consistenza dei cespiti costituenti il Lotto.

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

1) Dal Certificato di Residenza dall'ANAGRAFE del Comune di San Prisco (CE) risulta che il debitore esecutato sig. Xxxxxx Xxxxxx risiede attualmente in via Agostino Stellato n.155, "Parco Civitas" San Prisco (CE);
2) Dall'ANAGRAFE del Comune di San Prisco (CE) risulta che il debitore esecutato sig. Xxxxxx Xxxxxx e la sig.ra Xxxxxx, hanno contratto matrimonio in data 07/09/1995 in San Prisco (CE), e con Atto a rogito del Notaio Concetta Palermiti in Santa Maria C.V. REP. 239352 del 04/08/2011 i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

   I certificati sono allegati alla presente relazione (All. n.4 Certificati).

CONCLUSIONI

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione e i relativi allegati. Ringrazia per la fiducia accordatale e resta a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

• Copia della relazione in formato word e pdf;

• Copia della relazione in word e pdf senza riferimenti;

• Allegati alla relazione in pdf.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo Raccomandata A/R al debitore esecutato sig. Xxxxxx Xxxxxx, tramite PEC all'avv. Davide Pirolozzi (legale del creditore procedente) e alla avv. Raffaella Mancini (Custode giudiziario), il tutto come da ricevute allegate.

L'Esperto Stimatore

arch. Teresa Alois

Caserta, 04/11/2025



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato n.1: Verbale di primo accesso

Allegato n.2: Rilievo fotografico

Allegato n.3: Rilievo metrico

Allegato n.4: Certificati

Allegato n.5: Documentazione Catastale

Allegato n.6: Documentazione Urbanistica

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2

Allegato n.7: Atti di Compravendita e Ispezioni

Allegato n.8: Attestazione di invio relazione alle parti

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Firmato Da: ALOIS TERESA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2525a2