



Procedimento di Esecuzione n. 51/2024 del RGE



RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ENRICO CARAFA



1



Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
[enrico.carafa@archiworldpec.it](mailto:enrico.carafa@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## INDICE

1. PREMESSA
2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

In data 30/11/2023 il sottoscritto architetto Enrico Carafa nato a CASERTA il 25-08-1974, residente in CASERTA alla via Fulvio Renella 113, Tel. 3479238266, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di CASERTA al n. 1606, quale esperto stimatore, riceveva dalla dott.ssa Margherita Lojodice, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il **procedimento di esecuzione n. 51/2024 R.G.E.** promosso da [REDACTED], creditore procedente, elettivamente domiciliata in Salerno, alla Lungomare Trieste n. 84, nello STUDIO LEGAL [REDACTED] A, da cui è difesa **avendo conferito procura generale alle liti**, con scrittura privata autenticata dal notaio Mario Liguori di Roma in data 19/10/2007, repertorio 151217, raccolta 32953, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 - atti privati - il 26/10/2007 al n. 36254/1, al socio [REDACTED], in danno dei **debitori DI NARDO MARIANTONIA** nata a Giugliano in Campania il 18/07/1960 (C.F.DNRMNT60L58E054L), Via Aldo Moro N. 17, Comune di San Cipriano d'Aversa (Ce), CAP: 81036 e **PELLINO VALERIO**, nato a Villaricca (NA) il 24/02/1994 (C.F.PLLVLR94B24G309A), residente in via Dante Alighieri I Trav. N. 8, Comune di CASAPESENNA (CE), CAP: 81030.

**2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Preliminarmente si è proceduto alle operazioni di **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** contenuta nell'atto di pignoramento depositando in cancelleria il modulo di controllo della documentazione che ha dato esito positivo (documentazione completa).

L'immobile oggetto dell'esecuzione è così individuato nell'atto di pignoramento:

**IMMOBILE, Ubicazione:** via Benedetto Croce n. 21, Comune di CASAPESENNA (CE), CAP: 81030. **Tipo Catasto:** NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 5225 - vani 8.

In particolare si precisa che:

- ☒ È presente la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE, del 05/03/2024, a firma del dott.ssa notaio [REDACTED], iscritta al distretto Notarile

Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di S.M.C.V. (CE), depositata in data 07/03/2024 presso cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, dall' avv. [REDACTED] difensore come in atti, della [REDACTED], assieme Estratto di mappa ("E.D.M. CASAPESENNA(CE) FG. 6 PART. 5225;

- ☒ È presente Nota di trascrizione del pignoramento ai n. 7261/8756 del'1/3/2024, depositata in data 8/04/2024 presso cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, dall' [REDACTED], difensore come in atti, della [REDACTED];
- ☒ È stata verificata la completezza della documentazione catastale prodotta dalle parti e delle notificazioni contenute nel fascicolo di causa e la rispondenza di detti dati catastali con quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

#### ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Dopo aver verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo sono state acquisite tutte le informazioni necessarie all'avvio delle operazioni peritali vere e proprie. In particolare:

- ☒ In data 05.11.2024 per tramite del MINISTERO DEGLI INTERNI, DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI, ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, è stato acquisito il certificato di Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, dal quale si Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, **il Sig. PELLINO VALERIO, risulta nato il 24/02/1994 in VILLARICCA (NA), Atto N. 146 parte 1 serie A - anno 1994 - Comune di VILLARICCA (NA) (C.F. PLLVLR94B24G309A), STATO CIVILE: Risulta di stato libero; Risulta iscritto all'indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI I TRAV. N. 8, Comune CASAPESENNA (CE);**
- ☒ In data 05.11.2024 per tramite del MINISTERO DEGLI INTERNI, DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI, ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, è stato acquisito il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile, Anagrafico di matrimonio, dal quale si certifica, **che la Sig.ra DI NARDO MARIANTONIA, nata il 18/07/1960 in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) (C.F. DNRMNT60L58E054L), risulta Coniugata con DI MATTEO VITO nato il 08/01/1944 in NAPOLI (NA), (C.F. DMTVTI44A08F839B), coniugatisi a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 03/06/2006; mentre la stessa Sig. DI NARDO, risulta iscritta all'indirizzo: VIA ALDO MORO N. 17, Comune SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE), CAP: 81036;**
- ☒ In data 09.12.2024 è stato acquisito il certificato di stato civile tramite SERVIZIO DELLO STATO CIVILE del Comune di Giugliano in Campania, dai quali si evince che l'esecutata Sig.ra **NARDO MARIANTONIA** nata a Giugliano in Campania il 18/07/1960 è coniugata con il Sig. **DI MATTEO VITO**, nato a Napoli (NA) lo 08/01/1944. Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, **hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (03.06.2006).**





- ☒ In data 09.12.2024 per tramite del MINISTERO DEGLI INTERNI, DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI, ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, è stato acquisito il certificato di Certificato Anagrafico di Stato civile, dal quale si Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE, il Sig. PELLINO VALERIO, risulta nato il 24/02/1994 in VILLARICCA (NA), Atto N. 146 parte 1 serie A - anno 1994 - Comune di VILLARICCA (NA) (C.F. PLLVLR94B24G309A), STATO CIVILE: **Risulta di stato libero;**
- ☒ In data 12/11/2024, presso L'Ufficio provinciale del Territorio sezione di Caserta (Catasto) sono state acquisite le visure catastali, planimetrie degli immobili oggetto di stima;
- ☒ È stato acquisito contratto di compravendita degli immobili in oggetto, non presente all'interno del fascicolo, come da inoltro del 27/02/2025 a mezzo mail, dal dottor [REDACTED] notaio in Napoli, Viale della Repubblica n.142, CAP: 80012, Telefono 081-7121012, Fax 081-7123964, Email: spaladini@notariato.it, Distretto di: Napoli, Torre Annunziata e Nola.

Superata questa prima fase preliminare il sottoscritto il giorno 29.11.2024 alle ore 16.05 (come da verbale del custode giudiziario), ha effettuato il PRIMO ACCESSO, avviando le operazioni di conoscenza diretta dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento ubicata in via Benedetto Croce civ. 21, CASAPESENNA (CE) - CAP: (81030). Sui luoghi oltre al sottoscritto erano presenti: Avv. Giovanni Paduano, con studio in Portici (NA), alla via A. Diaz, 180, quale custode giudiziario nella procedura, giusto provvedimento del 25/10/2024, il collaboratore del sottoscritto stimatore (arch. Giacomo Becchimanzi). In tale occasione è stato eseguito il rilievo fotografico dell'unità immobiliare.

Il SECONDO ACCESSO, è avvenuto il giorno giovedì 8 maggio alle ore 15:30, contestualmente è stato effettuato rilievo metrico, al fine di poter confrontare, tramite rilievo, lo stato attuale con la le planimetrie del titolo urbanistico abilitativo e quella catastale, tutto ciò per meglio descrivere all'interno della relazione la consistenza dell'immobile con eventuali variazioni.

### 3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Dopo aver eseguito le operazioni preliminari (verifica della completezza della documentazione depositata e sopralluogo) l'esperto stimatore risponde di seguito ai singoli quesiti posti dal G.E..

#### Quesito n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

#### DIRITTI REALI

In risposta al primo punto (diritti reali) si precisa che all'atto del pignoramento il diritto reale, piena proprietà per la quota di: 1/2 dell'esecutata Sig.ra NARDO MARIANTONIA ed 1/2 dell'esecutato Sig. PELLINO VALERIO,



complessivamente per 1/1, corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (Atto del 31/05/2019, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA), Repertorio n. 6984 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 15142.1/2019 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/06/2019).

#### BENI PIGNORATI

I dati di identificazione catastale reperiti al Catasto coincidono perfettamente con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Per quanto concerne il secondo punto si identifica il bene oggetto del pignoramento costituente un lotto unico come: Immobile, consistente in CASA PER ABITAZIONE Ubicato in via Benedetto Croce n.21 CAP: 81030– CASAPESENNA (CE) – (già Comune di San Cipriano d'Aversa, alla via Benedetto Croce I^ Traversa n.25), Tipo Catasto: NCEU - Cat. A/2 cl.4 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 5225, piano: T-1 vani 8 superficie catastale totale 237 mq, escluse aree scoperte 205 mq.

#### IDENTIFICAZIONE E CONFINI

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 6 Particella: 5225, presenta i seguenti confini:

**Nord:** con particelle nn. 208,5248, 574, 575;

**Sud:** con particelle nn. 735, 5074, 5075;

**Est:** con particelle nn. 5546;

**Ovest:** con particelle nn. 5526,5527.

Al fine di individuare in maniera esatta il bene pignorato è stata fatta una sovrapposizione della foto satellitare tratta da *Google Map* con la mappa catastale, dalla quale emerge una corrispondenza dei dati.



Veduta 1 - Sovrapposizione della foto satellitare tratta da *Google Map* su

*e.d.m.\_casapesenna\_ce\_fg\_6\_part.\_5225*

**Quesito n. 2**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della perizia consistente in una villa residenziale su due livelli è in via Benedetto Croce n.21 CAP: 81030- CASAPESENNA (CE) – (già Comune di San Cipriano d'Aversa, alla via Benedetto Croce l<sup>a</sup> Traversa n.25), in un ambito territoriale urbano oramai centrale, eterogeneo con la compresenza di edifici in maggior parte di carattere residenziale.

L'immobile territorialmente oggi è ubicato nell'attuale centro urbano del Comune di CASAPESENNA (CE), nei pressi della SS 200 San Marcellino – Casapesenna.

Il comune di Casapesenna, provincia di Caserta, ha una storia legata alla sua posizione strategica e alle vicende del territorio circostante. Il nome stesso potrebbe derivare da "case per selle", forse riferendosi al Palazzo Baronale, luogo di preparazione dei cavalli. Inizialmente un piccolo centro, Casapesenna fu assegnato a Giovanni Ladislao de Fundi nel 1511 e successivamente alla famiglia Bonito.

Dopo la caduta del feudalesimo nel 1806, fu aggregato a San Cipriano d'Aversa, e durante il periodo fascista divenne parte di Albanova, fino al 1946. Dopo aver fatto parte per lungo tempo del comune di San Cipriano d'Aversa, nel 1973 è divenuta autonoma, anno della prima perimetrazione urbana delle due città.

Centro di pianura di fondazione medievale, tra le attività economiche che lo sostengono prevalgono quelle dei settori primario e terziario, anche se è notevolmente aumentato il tasso di attività dell'industria.

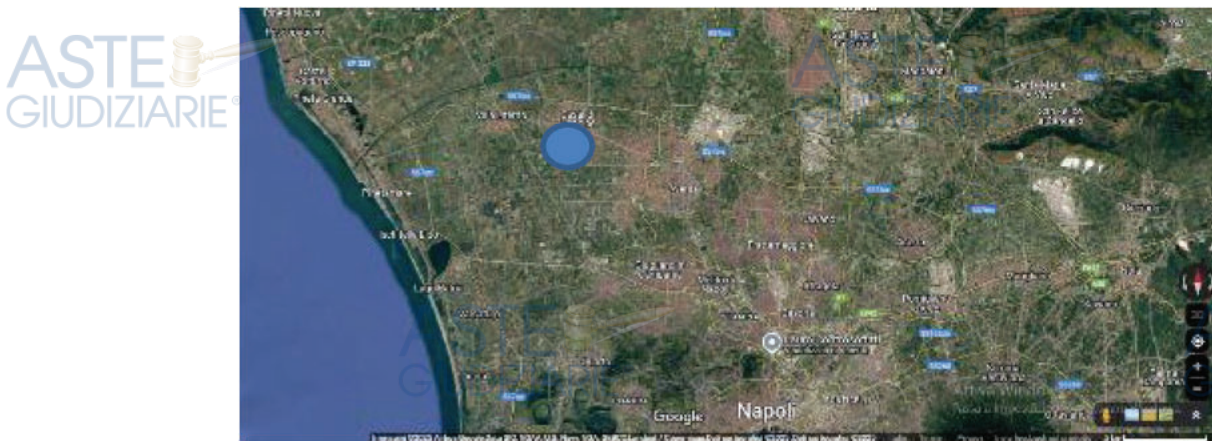
I casapennesi, che fanno registrare un indice di vecchiaia inferiore alla media, mostrano una chiara tendenza all'accentramento: la comunità, infatti, risiede esclusivamente nel capoluogo comunale; quest'ultimo è interessato da una significativa espansione edilizia, che lo ha reso contiguo ai limitrofi comuni San Cipriano d'Aversa, San Marcellino e Villa di Briano.

L'opera dell'uomo ha profondamente inciso sull'aspetto del territorio comunale, di conseguenza il comprensorio casapesennese, ricoperto in origine da una rigogliosa e profumata vegetazione di tipo mediterraneo, è oggi per la maggior parte occupato da una fitta maglia di ordinati riquadri coltivati; il paesaggio agrario è reso particolarmente suggestivo nella bella stagione dai molteplici colori delle fioriture.

Il Comune è collegato abbastanza bene con parte del territorio vicino grazie ai due assi principali che lo attraversano, ovvero, la SP 200 e la SP 340.

Il Comune si collega al resto del territorio grazie alla vicinanza all'asse di collegamento (ex SS162 NC) che collega i vicini comuni con l'Autostrada Roma Napoli (Strada degli Americani).





### Infrastrutture e trasporti

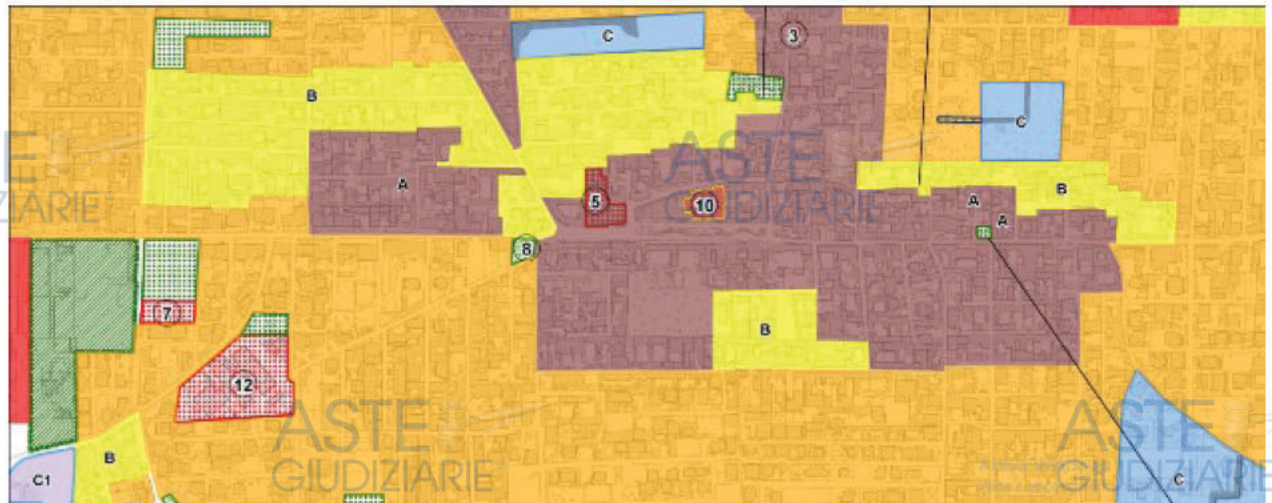
Dal 2022 è attraversato da bus pubblici AIR Campania (che esercita alcune linee ex CTP).

Le strade provinciali presenti sul territorio comunale sono:

- Strada Provinciale 200: San Marcellino-Casapesenna (via Petrillo e corso Europa);
- Strada Provinciale 340: Variante di Casapesenna (via Calitta);

Mentre, la stazione ferroviaria più vicina è la quella di Albanova, posta fra Casapesenna e il contiguo comune di San Cipriano d'Aversa. Percorre le tratte Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello. La stazione è dotata di: 2 binari, sottopassaggio, parcheggio esterno non custodito.

### Inquadramento Urbanistico



Immobile insiste nella  
tavola di zonizzazione del  
PUC nella Zona B1:

*residenziale di  
completamento,  
parzialmente edificata.*

#### Legenda

- A
- B
- B1
- B2
- C - espansione urbana
- C1 - espansione urbana a vocazione commerciale, terziaria ed artigianale
- C2 - riqualificazione delle periferie
- D
- E (Osservazione n°43)

Arch. ENRICO CARAFA

Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta

[enrico.carafa@archiworldpec.it](mailto:enrico.carafa@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal punto di vista urbanistico, nel vigente PUC del Comune di CASAPESENNA (CE), nella tavola della zonizzazione, l'area fa parte della zona omogenea - B1: *residenziale di completamento, parzialmente edificata*, con le seguenti destinazioni d'uso:

- *Civile abitazioni, alberghi, strutture turistico-ricettive, negozi, uffici, piccoli laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo e tutte le attività commerciali ed artigianali connesse con la residenza.*

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un edificio residenziale della tipologia villa monofamiliare, su 3 livelli f.t. con copertura a falde, di cui i primi due sono piani abitabili, mentre, l'ultimo piano è un sottotetto non abitabile al disotto della copertura a spioventi poli falda la cui proiezione copre per intero i piani sottostanti, compreso i balconi aggettanti.

Al fabbricato, a cui si accede tramite l'ingresso carrabile su via Croce, è libero quasi su tutti lati tranne a Nord, dunque, senza costruzioni addossate su tre dei quattro lati esterni di facciata.

I prospetti affacciano tutti su aree interne libere tranne quello a Nord che, è addossato al muro di cinta della confinante corte parzialmente coperta, da tettoia adiacente all'immobile oggetto di perizia. Gli altri prospetti affacciano rispettivamente ad:

- Ovest, con particelle nn. 5226-5227, terreno incolto;
- Sud, con terreni liberi da costruzioni (attualmente incolti), sempre ricadenti in zona B1;
- Est, con cortile interno prospiciente su strada Benedetto Croce;

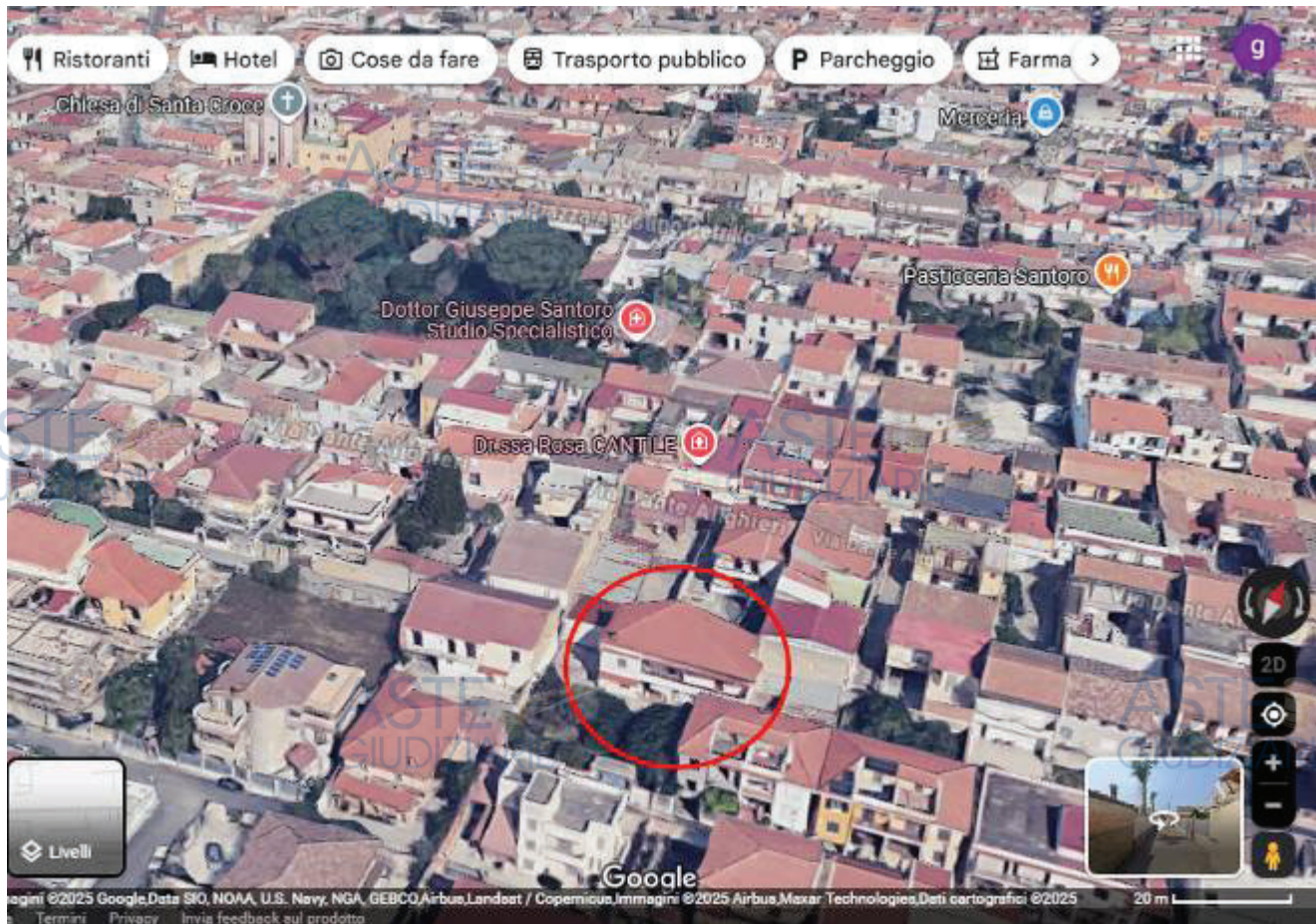
Il piano terra è munito di due ingressi: il principale posto sul lato Sud coperto dal soprastante balcone, mentre, il secondario, scoperto, è ubicato sulla parete ad Est; oltre agli ingressi vi sono porte finestre, finestre, luci finestrate, su tutti i lati tranne che a Nord;



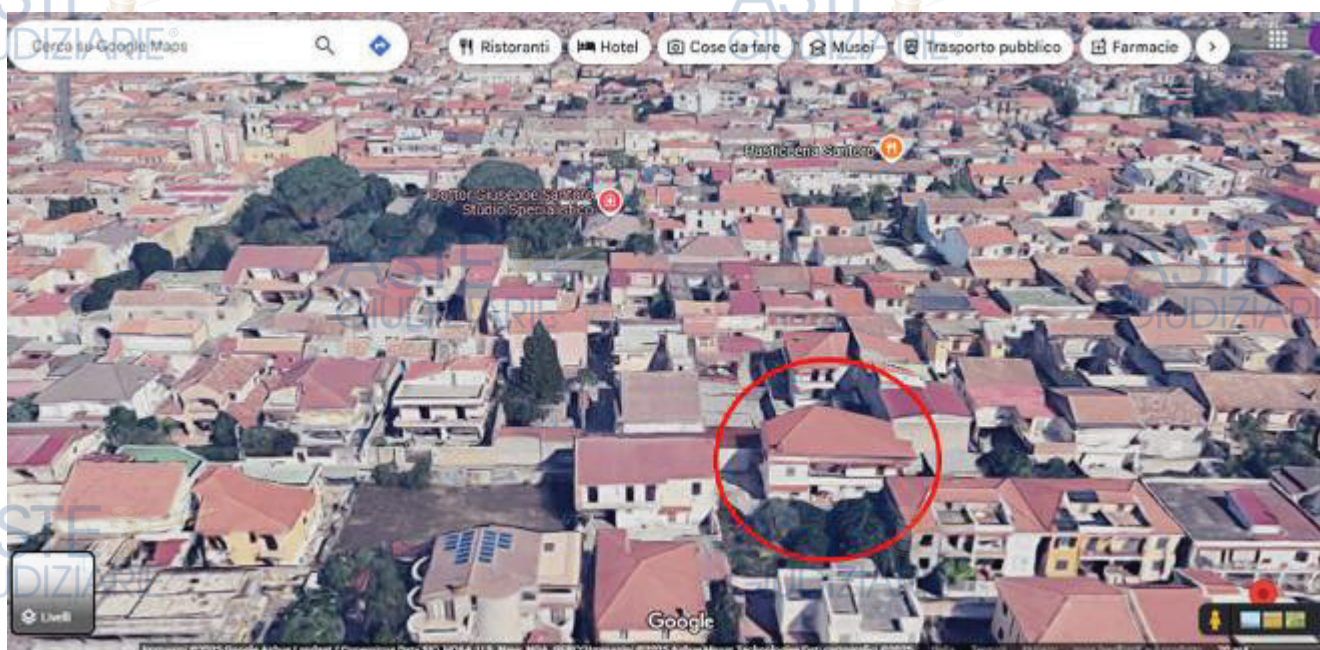
Viste satellitare del fabbricato (in rosso edificio dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia)



La struttura è composta da una intelaiatura in cemento armato con solai in latero cemento, per i primi due livelli, mentre, l'ultimo piano, quello delle coperture è caratterizzato da una struttura in travi e puntoni in legno coperti da manto di tegole.



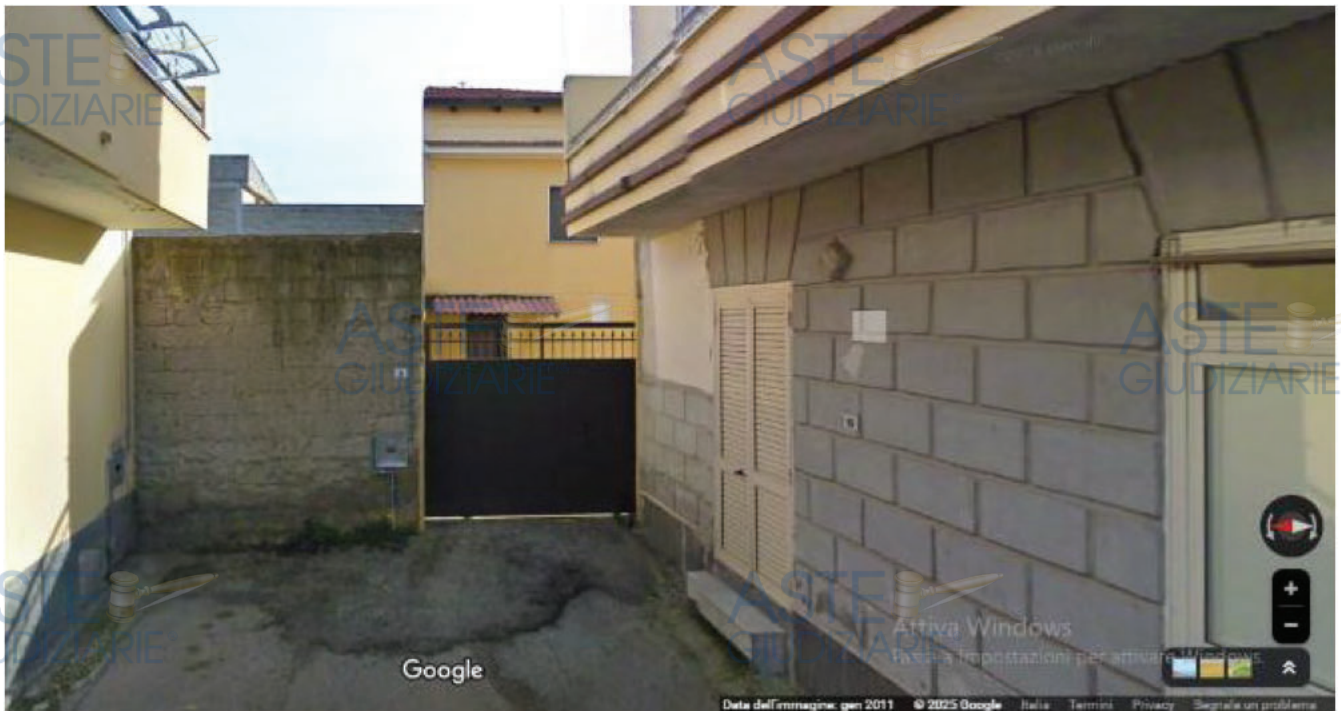
Viste aeree del fabbricato (in rosso edificio dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia)



Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Accesso carrabile di accesso all'immobile, vista da via Benedetto Croce n. 21.



Accesso carrabile di accesso all'immobile, vista su Benedetto Croce.

L'immobile, si sviluppa su tre livelli f.t. di cui due adibiti ad abitazione, mentre l'ultimo livello è un sottotetto non abitabile. I due livelli hanno la seguente consistenza in termini di superficie: al piano terra (1 liv. f.t.) una SUN di mq 116.70, mentre, al piano primo (2 liv. f.t.) una SUN di mq 106.75, complessivamente di circa mq 223.45 di superficie utile netta interna, con un'altezza netta interna per tutti gli ambienti di circa m 2,95. Dai grafici di seguito riportati si può vedere la composizione architettonica sui due livelli:

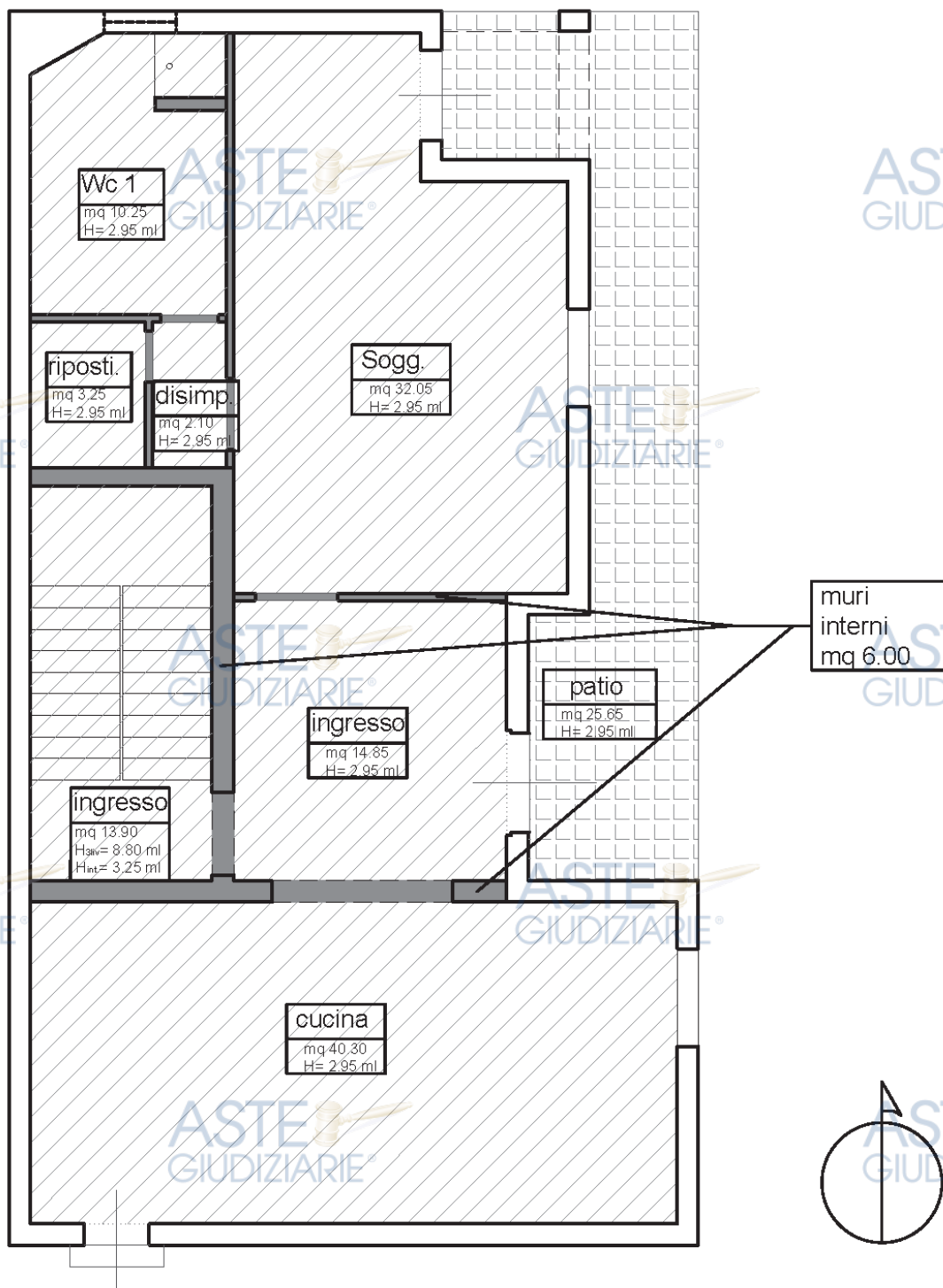
Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
[enrico.carafa@archiworldpec.it](mailto:enrico.carafa@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## PIANTA PIANO TERRA\_rapporto di scala adatta dimensione



11

Pianta piano T (1° Livello f.t.)

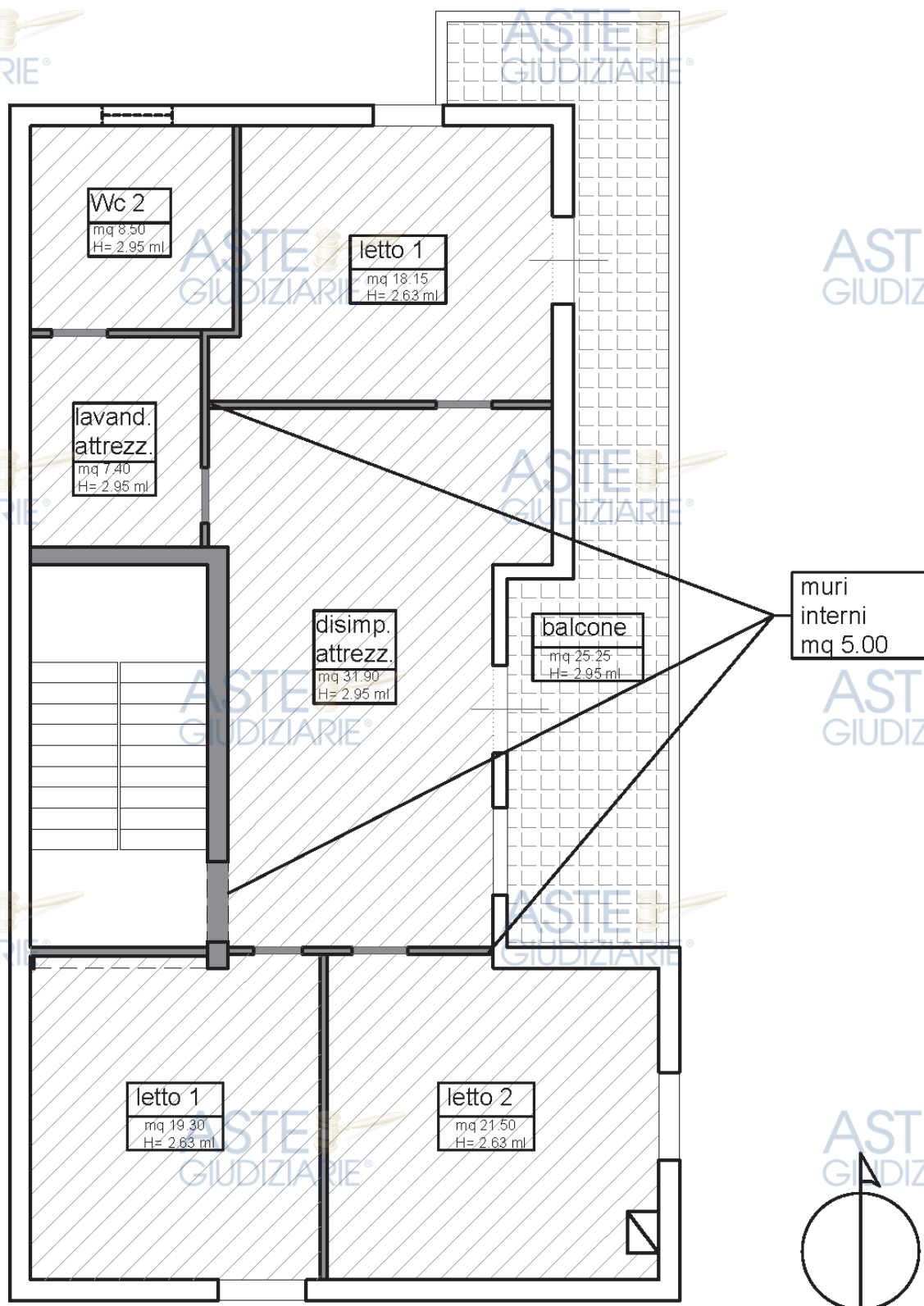
## PIANTA PIANO PRIMO\_rapporto di scala adatta dimensione

Arch. ENRICO CARAFA

Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta

enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta piano 1 (2° Livello f.t.)

Andando nel dettaglio si allega la tabella con l'indicazione dei mq per ogni ambiente:

**VILLA MONOFAMILIARE SU N. 2 Livelli abitabili**

PIANO - Livello	LOCALE	MQ	H LOCALE
P.T. – Liv.1	1- Ingresso	14.85	2.95
P.T. – Liv.1	2 - Cucina	40.30	2.95
P.T. – Liv.1	3 - Soggiorno	32.05	2.95
P.T. – Liv.1	4 – Disimp. 1	2.10	2.95
P.T. – Liv.1	5 - Ripostiglio	3.25	2.95
P.T. – Liv.1	6 – Wc 1	10.25	2.95
P.T. – Liv.1	7 – Scala (liv.T)	13.90	2.95
P.1 – Liv.2	8 – disimp. Attrezz.	31.90	2.95
P.1 – Liv.2	9 – Letto 1	19.30	2.95
P.1 – Liv.2	10 – Letto 2	21.50	2.95
P.1 – Liv.2	11 – Letto 3	18.15	2.95
P.1 – Liv.2	12 – Lav. Attrezz.	7.40	2.95
P.1 – Liv.2	11 – Wc 2	8.50	2.95
<b>S.U.N.</b>		<b>223.45</b>	

13

Firmato Da: ENRICO CARAFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cb7478de8f978

L'immobile ha una pianta dalla forma regolare quasi rettangolare, col il blocco scala posizionato sul lato nord (cieco perché a confine con muro di cinta altra proprietà) di fronte l'ingresso principale alla villa.

Gli ambienti sono così distribuiti per piano: al piano terra, dall'ingresso principale sul lato Sud, che prospetta sul blocco scala circoscritto e chiuso con porte per evitare un effetto camino dell'aria, vi sono sul lato est l'ampia cucina – living, sul lato Ovest il salone – soggiorno, a cui sono addossati sul lato nord dello stesso un ripostiglio e l'ampio bagno; al piano primo, smontando dalla scala si entra in un ampio ambiente attrezzato che funge da macro disimpegno tra le due camere da letto sul lato Ovest e quella sul lato Est, a cui sono addossate a nord della stessa sia la lavanderia che il secondo bagno.

**Arch. ENRICO CARAFA**  
 Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
[enrico.carafa@archiworldpec.it](mailto:enrico.carafa@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

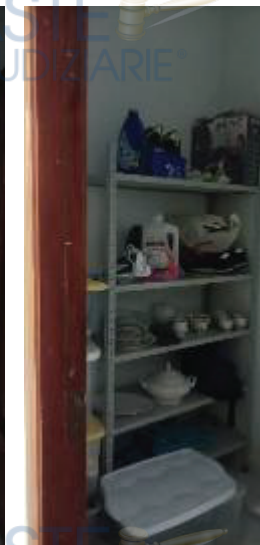
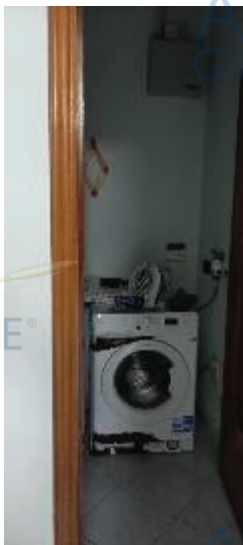


Volendo descrivere gli ambienti sopra elencati cominciamo dall'ampio ingresso a cui si accede da un portoncino in legno e vetro di un'anta e mezza, di cui una fissa, alla cui destra è collocato il grande soggiorno-salone di circa 32.00 mq da cui si accede tramite porta, sul muro perimetrale di Sud vi sono n. 1 finestra (136\*145 cm escluso cassonetto) ed una porta finestra (126\*230 cm) che affacciano sul patio esterno.



Veduta salone – soggiorno, scatto da porta di accesso

Addossati al salone, attraversando un piccolo disimpegno si accede al blocco servizi composto da ripostiglio e sala da bagno, rispettivamente di 3.25 e 10.25 mq, l'ampio bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

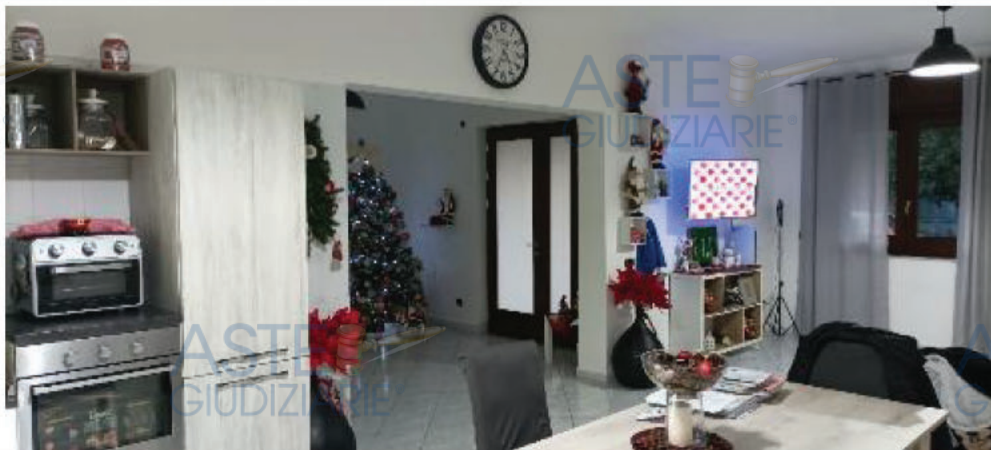


Veduta blocco ripostiglio - bagno

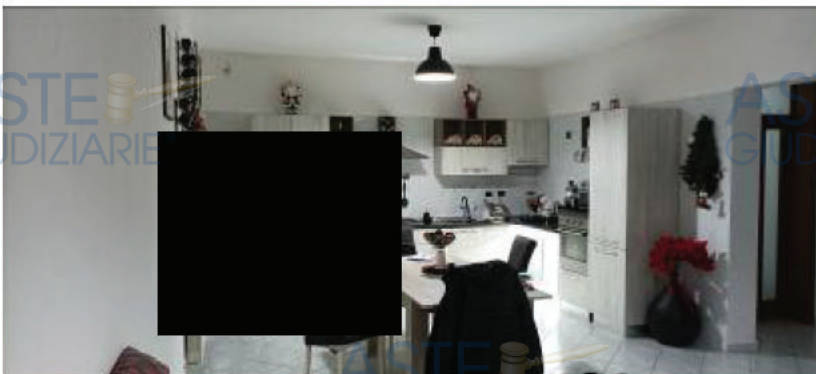
Ripartendo dall'ingresso, sul lato sx a Sud, vi è un'ampia cucina – living arredata di circa 40.00 mq, attrezzata con camino, mentre, sulla parete perimetrale Ovest vi è un secondo ingresso con porta finestra che dà sul passaggio esterno a ridosso dell'ingresso carrabile, mentre, sulla parete perimetrale a Sud vi è una finestra in legno e vetro (136\*145 cm escluso cassonetto).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Veduta ingresso – cucina, scatto da porta di accesso al salone - soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE

Veduta ingresso dalla cucina, scatto da porta di accesso all'ambiente K

ASTE  
GIUDIZIARIE

Veduta ingresso cucina, ed ingresso alla K con scatto dal cancello di accesso carrabile

15

Firmato Da: ENRICO CARAFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30cb7478de8f978

Tutti gli ambienti del piano terra per quanto concerne le semplici finiture sono in ottime condizioni.

Come già anticipato di rimpetto al portoncino di ingresso vi è la porta tamburata in legno e vetro che dà sul corpo scala, in condizioni anch'esso buone, di collegamento al piano primo (2 livello f.t.).

Dal pianerottolo di smonto al 1 livello f.t., si accede al piano 2° e più precisamente ad un ampio spazio di disimpegno che, in realtà, potrebbe fungere da ambiente di soggiorno e sul cui muro perimetrale di Sud vi sono

Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
enrico.carafa@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





degli infissi in legno molto datati, anche se in condizioni di uso efficienti, precisamente n. 1 finestra (125\*14. cm escluso cassonetto) ed una porta finestra (126\*230 cm, escluso cassonetto) che affacciano sul balcone esterno. Subito a destra dello dell'accesso al piano vi sono: la **stanza da Letto 1** (mq 19.30), in buone condizioni, con porta in legno tamburata, anche qui le ante degli infissi sono il legno e vetro (mono-strato) ma datati dal tempo, n. 1 finestra (125\*140 cm, escluso cassonetto), posta sul muro perimetrale Ovest.



Veduta camera da letto 1

Affiancata vi è la **stanza da letto 2** (mq 21.50), anch'essa in buone condizioni, con porta in legno tamburata, anche qui le ante degli infissi sono il legno e vetro (mono-strato), n. 1 finestra (125\*140 cm, escluso cassonetto), posta sul muro perimetrale Sud.



Veduta camera da letto 2

Ritornando nel disimpegno grande al piano, attraversandolo in direzione Est arriviamo alla camera **Letto 3** (18.15 mq), in buone condizioni. La porta di ingresso è in legno tamburata, anche qui anche qui le ante degli infissi sono il legno e vetro (mono-strato), n. 1 finestra (85\*140 cm, escluso cassonetto), posta sul muro perimetrale Est, ed



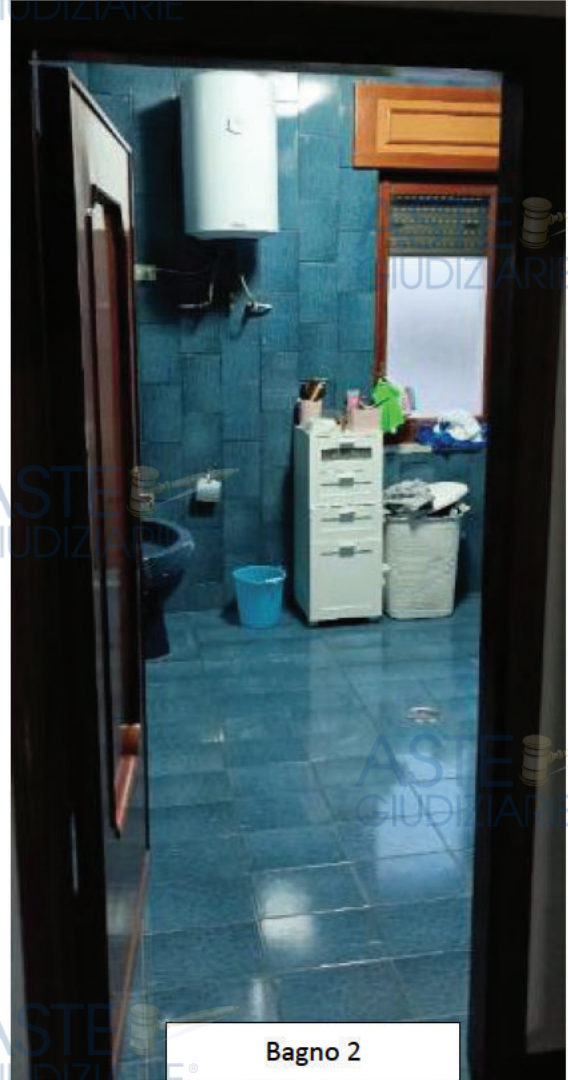
una ed una porta finestra (126\*230 cm, escluso cassonetto) che dà anch'essa sul balcone a Sud e che gira anche su parte del prospetto Est, a ridosso della finestra.



Veduta camera da letto 2



Lavanderia



Bagno 2

Accedendo nuovamente al disimpegno e proseguendo verso Nord, troviamo la porta in legno tamburato di accesso al blocco lavanderia – bagno 2 al quale si accede attraversando la prima stanza non finestrata.

La lavanderia è in buone condizioni. Affianco, sul lato Est troviamo il locale Bagno 2, rivestito con ceramiche datate o vintage di colore blue cobalto, dotato di una finestra (85\*140 cm, escluso cassonetto), posta sul muro perimetrale Est.

L'immobile, come già accennato nelle precedenti descrizioni degli ambienti della casa, è dotato al piano primo di un balcone grande che affaccia sui fronti Sud ed Est, a questo accedono gli ambienti disimpegno – living e la camera da letto 3, mentre al piano terra vi è un patio grande che affaccia sui fronti Sud ed Est.

Le pavimentazioni sono in ceramica e/o gres, così come i battiscopa, mentre i parapetti al piano primo sono alti circa 1 metro e realizzati in muratura con testata coperta da marmo, che coprono l'intera lunghezza del balcone.

Tutte le porte-finestra e finestre sono dotate di ornie e soglie in marmo bianco di cantiere.

Il balcone che insiste sui fronti Sud ed Est ha le pavimentazioni in stato sufficiente ma sono datate, quindi potrebbero dover richiedere un intervento di verifica a tenuta all'acqua, mentre, il muretto di chiusura richiede un intervento di manutenzione ordinaria di tinteggiatura.



Veduta del balcone a Sud - Est

Venendo al patio allocato sui fronti Sud ed Est, al piano terra, questo è pavimentato con piastrelle in gres in ottimo stato, mentre, il soffitto, per i motivi di cui al periodo precedente potrebbe richiedere un intervento di





Patio e Balcone

manutenzione ordinario di tinteggiatura al cielo del solaio tra 1° e 2° livello, ma resta da verificare la tenuta del pavimento del piano primo.



Cielo Balcone piano 1

Le finiture interne ed esterne sono in buone condizioni. All'esterno, escludendo alcune zone dei soffitti dove ci vorranno piccoli interventi di manutenzione straordinaria legati ad infiltrazioni, lo stato generale delle pareti verticali è in ottima condizione.

Per quanto concerne la rispondenza degli ambienti ai criteri minimi di dimensionamento e norme igienico sanitarie tutti gli ambienti, per le destinazioni date come da grafici del catasto, rispondono alle indicazioni richieste dal DM5/07/1975.

Riassumendo, le finiture si presentano in generale in buono stato di conservazione, ed in merito alle tipologie di materiali impiegati: le tinteggiature sono effettuate con pitture lavabili di colori chiari su tutte le pareti della casa, anche nelle parti alte dei bagni, sopra i rivestimenti.

Questi ultimi ambienti hanno pareti rivestite in ceramica, così come le pareti della cucina (2.25 ml). I rivestimenti di questi ambienti coprono un'altezza di m 2,40 delle pareti (piano terra) e 2.95 ml (piano primo). La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica smaltata come quella dei bagni.

Gli infissi esterni sono in legno, con cassonetto (non coibentato), specchiature in vetro e sistemi di oscuramento costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC. Ma mentre al piano terra gli infissi sono di recente realizzazione, di sezione adeguata e con doppio vetro e gas argon, quelli al piano primo sono vecchi / datati e con sezione minore e mono vetro. Le porte interne hanno dimensioni standard (70-80x210) e sono in legno tamburato, con o senza specchiatura in vetro. Venendo agli impianti sono da verificare, ma sembrano a norma (mancano certificazioni agli atti, la Villa al piano terra è munito di impianto di riscaldamento, anche se attualmente è staccato, mentre manca totalmente impianto di riscaldamento al piano 2°. Attualmente, l'ACS è prodotta da uno scaldabagno elettrico del tipo esterno, posizionato nel Bagno 1. Attualmente non vi è sistema di condizionamento.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico va verificato, ma sembrerebbe a norma, mancano certificazioni agli atti. Per meglio sintetizzare le caratteristiche edilizie ed impiantistiche si può far riferimento al seguente schema.

#### Caratteristiche strutturali

**Solai :** solai in latero cemento, in buono stato  
**Strutture verticali:** in cemento armato, in buono stato

#### Componenti edilizie

**Ingresso carrabile:** sì, con cancello automatico  
**Ingresso pedonale:** no – si utilizza il carrabile  
**Porta di ingresso abitazione:** in buono stato, realizzato in legno e vetro, bassa classe antintrusione  
**Infissi esterni:** infissi in legno e vetro, tapparelle avvolgibili in PVC  
**Protezione infissi esterni:** non presenti  
**Infissi interni:** in legno tamburato in buono stato  
**Pareti esterne:** compagnature in laterizio spessore 30-20 cm, in buono stato  
**Pavimenti interna:** pavimentazione in ceramica smaltata, in buono stato  
**Pavimentazione esterna:** pavimentazione del patio in ceramica smaltata in ottimo stato, balcone al piano primo da verificare la tenuta  
**Rivestimenti interni:** rivestimenti in ceramica smaltata, in buono stato  
**Tramezzature interne:** laterizi forati con intonaco e tinteggiature colori chiari, tinteggiature lavabili

#### Caratteristiche impianti

**Antenna TV:** sottotraccia, funzionante  
**Citofonico:** funzionante  
**Elettrico:** sottotraccia con tensione di rete a 220 V, funzionante  
**Gas:** apparecchi alimentati da scaldini a gas per ACS dei locali igienici e della cucina,  
**Idrico:** sottotraccia, funzionante  
**Telefonico:** funzionante  
**Termico:** presente non in esercizio al P.T., mentre, manca al piano primo

Si precisa inoltre che l'appartamento non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) la cui produzione si stima in € 300,00. Inoltre, dovranno essere previste spese per spese tecniche relative al progetto energetico ai sensi del D.lgs. 192/2005, per cui si ipotizza una spesa di € 2.000,00.



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata seguendo i seguenti parametri così come stabilito nel DPR 138/1998. Nel caso di edifici interi di proprietà unica, tipo Villa o Villino, Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali è dato dalla somma di:

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	0%	calcolato fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	0%	calcolato fino allo spessore max di 25 cm

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

VILLA MONOFAMILIARE SU N. 2 Livelli abitabili			
PIANO - Livello	LOCALE	MQ	H LOCALE
P.T. – Liv.1	1- Ingresso	14.85	2.95
P.T. – Liv.1	2 - Cucina	40.30	2.95
P.T. – Liv.1	3 - Soggiorno	32.05	2.95
P.T. – Liv.1	4 – Disimp. 1	2.10	2.95
P.T. – Liv.1	5 - Ripostiglio	3.25	2.95
P.T. – Liv.1	6 – Wc 1	10.25	2.95
P.T. – Liv.1	7 – Scala (liv.T)	13.90	2.95
P.1 – Liv.2	8 – disimp. Attrezz.	31.90	2.95
P.1 – Liv.2	9 – Letto 1	19.30	2.95
P.1 – Liv.2	10 – Letto 2	21.50	2.95
P.1 – Liv.2	11 – Letto 3	18.15	2.95
P.1 – Liv.2	12 – Lav. Attrezz.	7.40	2.95
P.1 – Liv.2	11 – Wc 2	8.50	2.95
S.U.N.		223.45	

Computo delle superfici omogeneizzate

P	Destinazione	Superficie lorda - mq	Coeff.	Superficie commerciale - mq	Esposizione	Condizioni
PIANO T e 1 (H = 2.95 m)						
T	Ingresso	14.85	1	14.85	Sud	buone
T	Cucina	40.30	1	40.30	Sud-Ovest	buone
T	Soggiorno salone	32.50	1	32.50	Sud-Est	buone
T	Disimpegno 1	2.10	1	2.10	Nord	buone
T	ripostiglio	3.25	1	3.25	Nord	buone
T	Wc 1 – Bagno 1	10.25	1	10.25	Est	buone
T	scala	13.90	1	13.90	Nord	buone
T	Muri perimetrali	-	0	-	-	buone
T	Muri interni	6.00	1	6.00	-	buone
T	Terrazzi e logge	25.65	0,35	9.00	S-E	buone
1	Disimpegno attr.	31.90		31.90	Sud-Est	buone
1	Letto 1	19.30		19.30	Ovest	buone
1	Letto 2	21.50		21.50	Sud-Ovest	buone
1	Letto 3	18.15		18.15	Sud-Est	buone
1	Lavanderia	7.40		7.40	Nord	buone
1	Wc2 – Bagno 2	8.50		8.50	Est	buone
1	Muri perimetrali	-	0	-	-	buone
1	Muri interni	5.00	1	5.00	-	buone
1	Terrazzi e logge	25.25	0,35	8.80	S-E	buone
Superficie commerciale appartamento				237,85 mq		

**Quesito n. 3**  
*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Ai fini della esatta identificazione catastale dell’immobile oggetto della perizia, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell’Agenzia delle entrate – Sez. Territorio di Caserta ed in particolare:

- ☒ Visure storiche per immobile
- ☒ Planimetria catastali ultima



L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è identificata al NCEU - Cat. A/2 cl.4 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 5225, piano: T-1 vani 8 superficie catastale totale 237 mq, escluse aree scoperte 205 mq.

Intestata a:

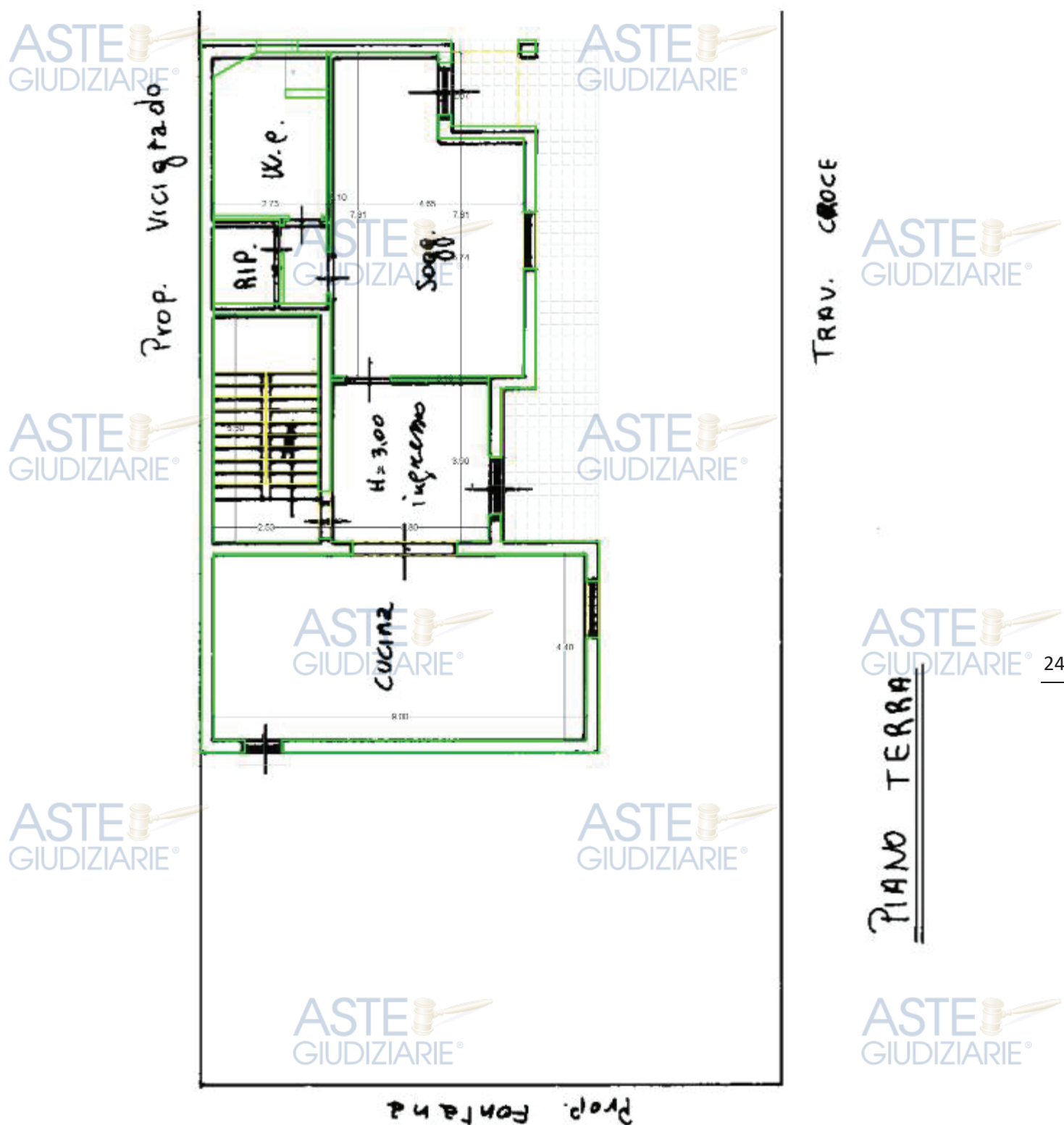
piena proprietà per la quota di: 1/2 dell'esecutata Sig.ra **NARDO MARIANTONIA** ed 1/2 dell'esecutato Sig. **PELLINO VALERIO**, complessivamente per 1/1, corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (Atto del 31/05/2019, Pubblico ufficiale [REDACTED] ede NAPOLI (NA), Repertorio n. 6984 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 15142.1/2019 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/06/2019).

Ripercorrendo rapidamente i passaggi catastali del bene si precisa che:

- ☒ NATALE Loreta nata a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 07/12/1957, situazione all'attualità degli intestati dal 01/03/2002, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 31/05/2019;
- ☒ EREDI ZAGARIA, situazione all'attualità degli intestati fino allo 01/03/2002, precisamente in quota:
  - ZAGARIA Iolanda nata a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 06/03/1960, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;
  - ZAGARIA Liborio nato a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 21/12/1953, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;
  - ZAGARIA Maria nata a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 16/12/1964, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;
  - ZAGARIA Maria Paola nata a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 11/04/1950, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;
  - ZAGARIA Raffaella nata a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 30/01/1956, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;
  - ZAGARIA Raffaele nato a SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) il 25/06/1963, Proprietà 1/6 fino al 01/03/2002;

Dalla lettura degli atti catastali non si rileva nessuna difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

- ☒ Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto della vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.
- ☒ È esatta la consistenza dei vani indicata dalle risultanze catastali.
- ☒ Sono presenti lievissime differenze tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento.



Planimetria con sovrapposizione dello stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento, PIANO T.

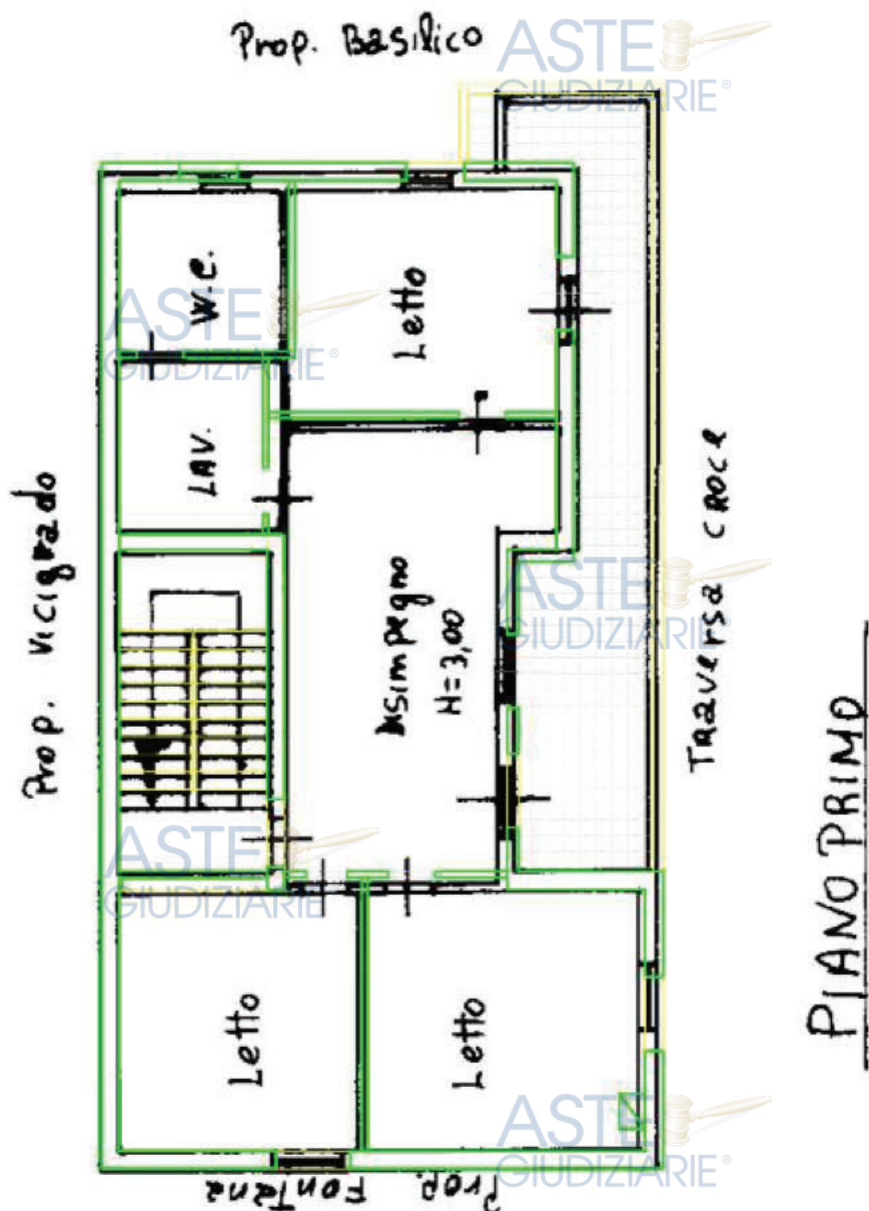
Arch. ENRICO CARAFA

Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta

enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Planimetria con sovrapposizione dello stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento, PIANO 1.

#### Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di IMMOBILE ubicato in via Benedetto Croce n. 21, Comune di CASAPESENNA (CE), CAP: 81030. Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 5225 - vani 8. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1967.

**PREZZO BASE euro € 241.670,00**

Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito n. 5***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Si riportano di seguito gli estremi degli atti utili alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati:

→ Agli esecutati:

- Sig.ra NARDO MARIANTONIA ed Sig. PELLINO VALERIO, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (Atto del 31/05/2019, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA), Repertorio n. 6984 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 15142.1/2019 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/06/2019).

→ In precedenza l'immobile è stato acquisto dalla Sig.ra signora NATALE Loreta, nata a San Cipriano d'Aversa il 7 dicembre 1957 e residente in Casapesenna alla via B. Croce, l Traversa n.25, codice fiscale NTL LRT 57T47 H798G, coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni, in forza all' atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Casal di Principe dell'1 marzo 2002, repertorio n.28.588, registrato ad Aversa il 20 marzo 2002 al n.616 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 9 marzo 2002 ai nn.6394/5166 R.G. e R.P.;

→ Nell'anno 2002, l'immobile era pervenuto agli eredi in proprietà agli eredi della Sig.ra Zagaria Annunziata, più precisamente:

- ai signori Zagaria Liborio, Zagaria Raffaella, Zagaria Iolanda, Zagaria Maria, Zagaria Raffaele e Zagaria Maria Paola, il detto immobile era pervenuto in virtù della successione legittima in morte della madre Zagaria Annunziata, nata a San Cipriano d'Aversa il 26 settembre 1924 e deceduta, in stato civile libero, il 20 agosto 1989, lasciando a sè superstiti, quali unici eredi, i sei figli, sopra generalizzati, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Aversa il 21 giugno 2001, annotata al n.52 del vol.461 e trascritta a Caserta il 16 ottobre 2002 ai nn.29989/23677 R.G. e R.P., avente ad oggetto la piena proprietà;

→ La proprietà di detto immobile era pervenuto alla signora Zagaria Annunziata in virtù della successione legittima in morte del padre Zagaria Raffaele, nato a San Cipriano d'Aversa il 13 dicembre 1890 e deceduto il 19 settembre 1968, lasciando a sé superstite, quale unica erede, la figlia Zagaria Annunziata, sopra generalizzata, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Aversa il 21 giugno 2001, annotata al n.53 del vol.461 e trascritta a Caserta il 16 ottobre 2002 ai nn.29990/23678 R.G. e R.P., avente ad oggetto la piena proprietà;

→ Originariamente l'immobile era di proprietà al signor Zagaria Liborio detto immobile era pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Gioacchino Conte di Frignano del 14 marzo 1985, registrato ad Aversa il 20 marzo 1985 al n.991 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27 marzo 1985 ai nn.6584/5885 R.G. e R.P., al quale atto si rimanda per la più remota.



**Quesito n. 6**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Premesso che, ad oggi, l'immobile non è mai stato oggetto di contestazioni, segnalazioni e/o oggetto di ordini di demolizioni, in merito alla situazione urbanistica, per meglio comprendere la situazione attuale dal punto di vista urbanistico, si riporta quanto dichiarato da parte alienante, Sig. Natale Loreta, precisamente:

- *"..dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967..";*

mentre, la parte acquirente Sigg. Di Nardo Mariantonia e Pellino Valerio, così dichiaravano, cioè:

- *La parte acquirente, comunque, dichiara di essere personalmente a conoscenza della situazione catastale, urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del presente atto anche per ciò che concerne l'inesistenza del relativo certificato di agibilità e/o abitabilità..Con riferimento alle norme in materia di controllo sull'attività urbanistico-edilizia, si dà atto che i terreni oggetto del presente atto, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Casapesenna ricadono in Zona B: COMPLETAMENTO,.."*

Il sottoscritto ha eseguito le opportune e possibili verifiche urbanistiche presso il Settore Urbanistica del Comune di Casapesenna (CE), Resp. Tecnico arch. Edoardo Cotugno, coll.re arch. Luca D'Alessandro riscontrando, ad oggi, l'assenza di grafici. Essendo, infatti, l'immobile realizzato ante '67, non esistono titoli abilitativi successivi a tale data.

Nello strumento urbanistico in vigore P.U.C. del Comune di CASAPESENNA (CE), in continuità con la zonizzazione del precedente P.R.G. del settembre 2020, nella tavola della zonizzazione, l'area fa parte della zona omogenea - B1: residenziale di completamento, parzialmente edificata.

In materia edilizia, "ante '67" si riferisce a immobili costruiti prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 765/1967, che ha introdotto l'obbligo della richiesta di titolo abilitativo in aree non ancora urbanizzate.

Chiarito ciò, la prima verifica e/o indagine avviata in merito è stata presso uffici tecnici degli enti preposti, ossia, il Comune di Casapesenna (CE), resosi indipendente dal Comune di San Cipriano di Aversa (CE), da cui dipendeva territorialmente ed amministrativamente da più di un secolo, con una piccola parentesi sotto la gestione del vicino ex-comune di Albanova (CE). Infatti, dal primo accesso/confronto con l'ufficio tecnico di Casapesenna risulta che il territorio dello stesso Comune, con la caduta del feudalesimo nel 1806, fu aggregato a San Cipriano d'Aversa e dopo averne fatto parte per lungo tempo nel 1973 è divenuta autonoma. La documentazione riguardante l'immobile oggetto di studio:

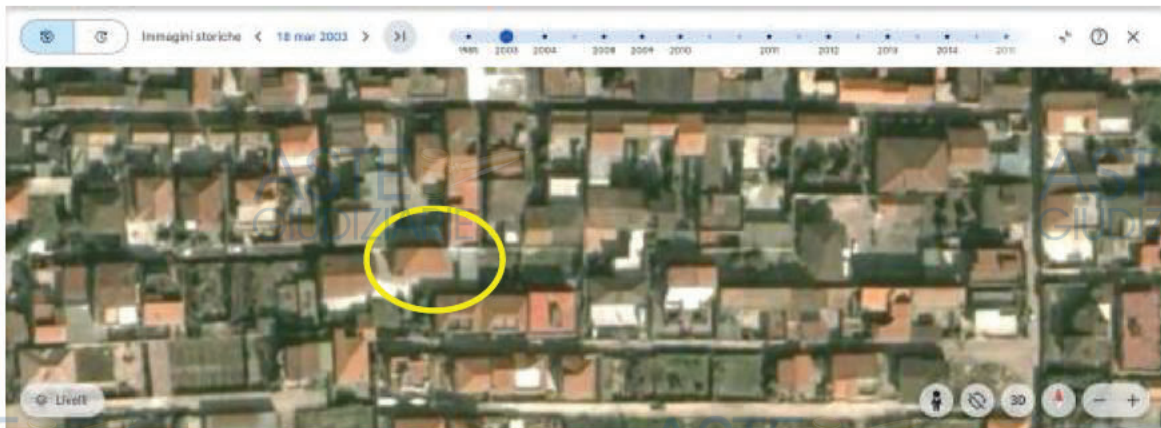
Dopo vari confronti preso atto che fino al 1974, anno della prima perimetrazione urbana della città di Casapesenna (CE), non vi era nessuno strumento urbanistico che gestisse il territorio, si è partiti proprio dalla Aereo fotogrammetria del '74.



Dell'immobile vi è già traccia nel 1968, come riportato nell'atto di acquisto trascritto in favore degli esecutati (Atto del 31/05/2019, Pubblico ufficiale PALADINI STEFANO Sede NAPOLI (NA), Repertorio n. 6984 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 15142.1/2019 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/06/2019), che testualmente si riporta:

*"..alla signora Zagaria Annunziata il detto immobile era pervenuto in virtù della successione legittima in morte del padre Zagaria Raffaele, nato a San Cipriano d'Aversa il 13 dicembre 1890 e deceduto il 19 settembre 1968, lasciando a sé superstite, quale unica erede, la figlia Zagaria Annunziata, sopra generalizzata, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Aversa il 21 giugno 2001, annotata al n.53 del vol.461 e trascritta a Caserta il 16 ottobre 2002 ai nn.29990/23678 R.G. e R.P., avente ad oggetto la piena proprietà."*

Per cercare di localizzare l'immobile sono state visionate le immagini satellitari andando a ritroso nel tempo fino all'anno 2003. Da cui l'immobile si vede realizzato come è attualmente, vedasi a confronto satellite anno 2003 e 2025, di seguito incluse.



VISTA SATELLITARE ANNO 2003



VISTA SATELLITARE ANNO 2025

Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
enrico.carafa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Altro unico possibile controllo è stato effettuando visionando e studiando l'aereo fotogrammetria dell'anno 1974, epoca in cui fu fatta la prima perimetrazione del territorio del Comune di Casapesenna (CE), resosi indipendente l'anno prima.



VEDUTA AEREA DEL TERRITORIO DI CASAPESENNA E SAN CIPRIANO DI AVERSA, DELL'ANNO 1974

Ingrandendo l'immagine aero fotogrammetrica del 1974, di perimetrazione dell'area urbana dei Comuni del N-E aversano, San Cipriano di Aversa e Casapesenna, si nota la scarsa qualità dell'immagine e la non facile identificazione delle aree urbanizzate e dei relativi manufatti, soprattutto se confrontata con le vedute satellitari attuali.



ZOOM della VEDUTA AEREA DEL TERRITORIO DI CASAPESENNA E SAN CIPRIANO DI AVERSA, DELL'ANNO 1974, IN ROSSO LA POSSIBILE ZONA CONTENETE IL LOTTO E RELATIVO MANUFATTO



18 mar 2003 > >I ASTE GIUDIZIARIE 1985 2003 2004 2008 2009 2010 2011 2012 ASTE GIUDIZIARIE 30



ZOOM VISTA SATELLITARE ANNO 2003

Arch. ENRICO CARAFA  
Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta  
[enrico.carafa@archiworldpec.it](mailto:enrico.carafa@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Quesito n. 7**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile pignorato in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da Pellino Valerio, Pellino Davide, De Franco Raffaella, Pellino Eleonor Grace Maria.

**Quesito n. 8**

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

1. Domande giudiziali: **Nessuno**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuno**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**1. Iscrizioni ipotecarie:**

- a. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Caserta - in data 05/06/2019 al registro generale n. 19537 e registro pari. 2233 sull'immobile di proprietà dei sigg. Pellino e Di Nardo nella misura del 50% ciascuno, sito in Casapesenna (CE) alla via Benedetto Croce n. 21, identificato al N.C.E.U. di quel comune al foglio 6, p.lla 5225, categoria A/2, cl.4, vani 8, mq 205.

**2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- a. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 01/03/2024 ai nn.8756/7261 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 08/01/2024 contro DI NARDO MARIANTONIA nata in GI [REDACTED] A con sede in ROMA Maria gravante sull'immobile in oggetto.

3. Difformità urbanistico edilizie: **Nessuna**
4. Difformità catastali: **Nessuna**

**Quesito n. 9**

*Verificare se i beni pignorati ricadano su un suolo demaniale.*

*I beni pignorati NON ricadano su un suolo demaniale.*

**Quesito n. 10**

*Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.*

Il bene oggetto di vendita è ubicato nel Casapesenna (CE) e da accertamenti eseguiti non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.



**Quesito n. 11**

*Fornire altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

NESSUNO.

**Quesito n. 12**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il criterio di stima tiene conto delle informazioni assunte circa immobili aventi ubicazioni e caratteristiche assimilabili a quelle del cespite oggetto di valutazione. All'uopo sono state interpellate/intervistate le seguenti agenzie immobiliari ed operatori economici del luogo reperendo valori basati sulle vendite di immobili con analoga tipologia in un contesto simile al nostro caso:

- Grimaldi Point Giugliano Est Centro - Gruppo Franchising Immobiliare Fare S.r.l., Via Colonne, 24, CAP: 80014 Giugliano in Campania NA, nella persona del Sig. CARLEO Gianluca, che ha fornito valori per case di tipo economico tra gli € 750,00 ed € 1.100,00 a mq per metro quadro.
- Immobiliare Serenella S.r.l., via Diaz civ. 56, CAP: 81031 Aversa (CE), nella persona di Francesco Albrizi, che ha fornito valori per case di tipo VILLA tra gli € 650,00 ed € 1.050,00 a mq per metro quadro.

Il parametro preso in considerazione è il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, con particolare riguardo a tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene e delle sue pertinenze.

Le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio inquadrano la zona come: *Centrale/CENTRO ABITATO - B1*, con valori di vendita dell'immobile per abitazioni di tipo civili, però in condizioni "NORMALI", riferite all'Anno 2023 – secondo semestre, oscillanti tra € 650 ed € 950 a mq.

Secondo il sito online "REALADVISOR", REALADVISOR SA, Route de Saint-Julien 198, 1228 Plan-les-Ouates, Svizzera nel comune di Casapesenna (CE) per gli immobili residenziali il prezzo richiesto il prezzo medio per le case attualmente sul mercato è pari a 226.994 €. Il prezzo richiesto per l'80% delle proprietà è compreso tra 57.467 € e 646.503 €. Il prezzo medio al m<sup>2</sup> a Casapesenna (81030) è 890 €/ m<sup>2</sup> (prezzo al metro quadrato).



Lo scrivente ritiene che, tenuto conto di valori estrinseci positivi come la vicinanza con importanti assi di collegamento territoriali, i progetti di rigenerazione in corso ed in prospettiva, sulla scorta dell'adozione del PUC, considerando l'ottimo stato di conservazione dell'immobile, considerando al contempo anche la situazione di lenta ma consolidata ripresa del mercato immobiliare, ESCLUDENDO I VALORI DI VENDITA PIÙ BASSI IN ZONA E RISCONTRATI NELL'ANNO 2024-2025, il **più probabile valore di mercato per i beni oggetto di stima, sia di € 950,00 a mq** per la VILLA UNIFAMILIARE, scegliendo per quest'ultimo il valore più alto tra quelli consigliati dalla Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Ma il valore di mercato così determinato rimane generico. *Ogni immobile, come ogni singola persona, deve essere considerato identico solo ed esclusivamente a se stesso. Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando* (cfr Manuale dei coefficienti di differenziazione, F. Paglia e P. Carvelli). Una volta determinato in prezzo di mercato di riferimento vengono utilizzati dei coefficienti correttivi utili alla determinazione del valore dell'unità immobiliare considerata. Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito. Ad esempio:

CARATTERI AMBIENTALI		TIPOLOGIA	
Ottimi	1,05	Villa	2,00
Buoni	1,00	Fab. Civile	1,25
Mediocri	0,95	Fab. Economico	1,05
Scadenti	0,90	Fab. Popolare	0,80
ETA'		Fab. Rurale	0,70
5 anni	1,00	Villino	1,40
Tra 6 20 anni	0,90		
Tra 20 e 50 anni	0,80		
Oltre 50 anni	0,70		
POSIZIONE		PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	
Periferica	1,00	Ottima	1,00
Semiperiferica	1,20	Buona	0,90
Centrale	1,40	Scadente	0,60
Degradata	0,90		
CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Ottimi	1,00	Normale	1,00
Buoni	0,90	Mediocre	0,80
Mediocri	0,80	Scadente	0,60
Scadenti	0,70		

Nel nostro caso:

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
CARATTERI AMBIENTALI	1.05
ETA'	0,70
TIPOLOGIA	2.00
POSIZIONE	1.40
PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	1.00
CARATTERI TECNOLOGICI	0.90
STATO DI CONSERVAZIONE	1.00

Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Valore medio di riferimento = 950,00 €/mq

Coefficiente dato dal prodotto dei punti di merito = 1.15

**VALORE DI MERCATO/mq = 950,00 €/mq x 1.15 = €/mq 1092.50, approssimato a 1.093,00 €/mq**

La **S.C.L.** (superficie commerciale lorda) calcolata con i criteri elencati precedentemente (vedi risposta a quesito n.2) è di **237.85 mq**. Di seguito si riportano in tabella i valori finali:

Immobile	Superficie commerciale Lorda	Valore di mercato €/mq attribuito	Valore complessivo
Appartamento	237,85 mq	€ 1.093	€ 259 970,00
Valore complessivo del lotto:			€ 259 970,00
Valore della quota di 1/1 :			€ 259 970,00

Adeguamenti e correzioni necessarie da apportare alla stima:

Spese per lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamenti impianti	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione/rettifica grafici catastali	€ 1.000,00
D.Lgs 192/2005 ed APE	€ 2.300,00
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 18.300,00</b>

Per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Valore complessivo del lotto : **€ 259 970,00**

Detrazione spese a consuntivo+ipotizzate : **€ 18.300,00**

**Prezzo a base d'asta : € 241.670,00**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in **€ 241.670,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.



**Quesito n. 13**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

**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.*

In risposta al seguente quesito il sottoscritto ha acquisito la documentazione richiesta che viene allegata. Dai certificati emerge che:

- ☒ il Sig. PELLINO VALERIO, risulta nato il 24/02/1994 in VILLARICCA (NA), Atto N. 146 parte 1 serie A - anno 1994 - Comune di VILLARICCA (NA) (C.F. PLLVLR94B24G309A), STATO CIVILE: Risulta di stato libero; Risulta iscritto all'indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI I TRAV. N. 8, Comune CASAPESENNA (CE);
- ☒ che la Sig.ra DI NARDO MARIANTONIA, nata il 18/07/1960 in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) (C.F. DNRMNT60L58E054L), risulta Coniugata con DI MATTEO VITO nato il 08/01/1944 in NAPOLI (NA), (C.F. DMTVTI44A08F839B), coniugatisi a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 03/06/2006; mentre la stessa Sig. DI NARDO, risulta iscritta all'indirizzo: VIA ALDO MORO N. 17, Comune SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE), CAP: 81036;
- ☒ che l'esecutata Sig.ra NARDO MARIANTONIA nata a Giugliano in Campania il 18/07/1960 è coniugata con il Sig. DI MATTEO VITO, nato a Napoli (NA) lo 08/01/1944. Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (03.06.2006).

**4. CONCLUSIONI**

Sintetizzando quanto esposto, si riporta il prezzo a base d'asta del lotto unico determinato, secondo lo schema di cui al quarto quesito del verbale d'incarico peritale:

**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di IMMOBILE ubicato in via Benedetto Croce n. 21, Comune di CASAPESENNA (CE), CAP: 81030. Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 5225 - vani 8. Superficie lorda 237,85 mq

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1967.

**PREZZO BASE euro € 241.670,00**

**5. ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione

**1. RILIEVO FOTOGRAFICO****2. GRAFICI**

- 2.1 Sovrapposizione ortofoto - foglio mappa
- 2.2 Rilievo metrico degli immobili
- 2.3 Sovrapposizione rilievo-planimetria catastale

**3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 [REDACTED]
- 3.3 Visure

**4. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Nota di Trascrizione del Pignoramento ai nn 7261/8756 del 1/3/2024

**5. RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE URBANISTICA AI COMUNI****6. CERTIFICATI DI STATO CIVILE****7. CERTIFICATI DI RESIDENZA****8. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI****9. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

Ritenendo di aver assolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

Arch. Enrico Carafa



Arch. ENRICO CARAFA

Via Fulvio Renella 113 – 81100 Caserta

enrico.carafa@archiworldpec.it