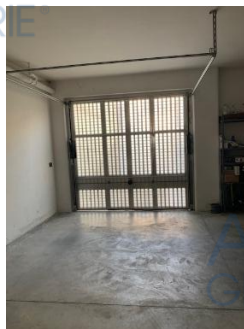
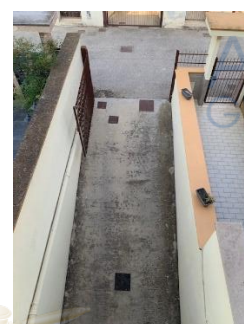
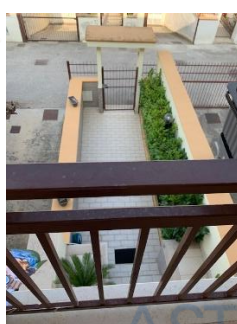


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE G.E. dott.ssa A. BUFFARDO
RELAZIONE DI STIMA RGE 7/ 2025

KERDOS c/ [REDACTED]

Bene sito in SANMARCELLINO (CE) Località Lastarza s.n.c. P.1-2 e S1
F.2, p.lla5408, sub. 11 e sub. 35

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 - poi **n. 893 /2024**

Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi **n. 290 /2024**

Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15

Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"

Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI* come Mediatore Professionista

Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II

Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

Nella causa civile no **KERDOS** c/
 riportata con R.G.E. n. **7/2025** il G.E. dr.ssa Buffardo, dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **09/12/2025**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.** e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
 Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
 Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
 - Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...
 Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio
Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
 QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
 QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
 QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
 QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
 QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
 QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni
 QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
 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.

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza della unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. **VINCENZO CALDERINI**, notaio nel distretto di Santa Maria Capua Vetere(NA) con studio in Maddaloni alla via San Francesco d'Assisi n.6, che relativamente:

- Piena proprietà 1/1 dell'appartamento di tipo civile in San Marcellino (CE)

F.2 p.lla 5408 sub.11 cat.A2 Cons.vani 8 indirizzo localita' starza n. snc P. T-2

- Piena proprietà 1/1 su autorimessa in San Marcellino (CE)

F. 2 p.lla 5408 sub.35 cat.C6 Cons. 74 M.q. indirizzo localita' starza n. snc P.S.1

CERTIFICA CHE

-A **DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno **F. 2, p.lla 5299 e p.lla 5314 su cui sorgono gli immobili in oggetto** è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 17/04/2007 n. rep. 91377/16758 Notaio Fiordaliso Gennaro di Aversa (CE) trascritto il 25/05/2007 nn. 33210/16749 da potere di SOCIETA' CONSORTILE ZENIT sede Aversa (CE) c.f. 03010150617

A) -A **SOCIETA' COSTRUZIONI ZENIT** la quota dell' intero in piena proprietà del terreno **F.2 p.lla 5314 (ex 5219)** è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 17/04/2007 nn. **33207/16746** da potere di DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede San Marcellino (CE) c.f. 02927860615

-A **DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA a Responsabilità Limitata**, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno **F.2 p.lla 5219** è pervenuta per atto di compravendita del 22/10/2003 rep. n. **83060/14077** notar Fiordaliso Gennaro sede Sessa Aurunca (CE) trascritto il 14/11/2003 nn.37820/28812 da potere di GRIFFO Angela nata il 21/09/1915 a Trentola Dugenta (CE) c.f. DMRGNN17L05H978O e GRIFFO Giovanni nato il 05/07/1917 a San Marcellino (CE) c.f. DMRGNN17L05H978O e GRIFFO Rosa nata il 19/03/1919 a Trentola Dugenta (CE) c.f. GRFRSO19C59L379S

- A **SOCIETA' COZNSORTILE ZENIT**, la quota dell' intero in piena proprietà del terreno **F.2 p.lla 5299 (ex 5214)** è pervenuta per atto di cessazione di diritti reali a titolo gratuito del 17/04/2007 rep. n. 91377/16758 not. Fiordaliso Gennaro sede Aversa (CE) trasc. il 25/05/2007 nn.**33208/16747** da parte di DEMACOOOP SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede San Cipriano d'Aversa (CE) c.f. 02927850616

- A **DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA a Responsabilità Limitata**, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno **F.2 p.lla 5214** è pervenuta con atto di compravendita del 10/11/2003 rep. n. 83211/14108 not. Fiordaliso Gennaro sede Sessa Aurunca (CE) trasc. il 2/12/2003 nn. **40107/30235** da potere di De Marco Nicola nato il 04/12/1919 a San Marcellino (CE) c.f. DMRNCL19T04H978M e Cantile Assunta Immacolata nata il 18/01/1923 a Villa di Briano (CE) c.f. CNTSNT23A58D801O

SI SEGNALE:

CONVENZIONE EDILIZIA del 29.12.2003 n.rep. 27 segretario generale del comune san Marcellino trasc.il 04.06.2004 ai nn. **21549/15649** a favore di COMUNE DI San Marcellino (CE) e contro DEMASTAR SOC. COOP. EDIL. A RL sede San Marcellino (CE) c.f. 02927860615 avente per oggetto la quota dell' intero in piena proprietà del terreno **F.2, p.lla 5219**

CONVENZIONE EDILIZIA del 29.12.2003 n.rep. 27 segretario generale del comune San Marcellino trasc.il 04.06.2004 ai nn.**21550/15650** a favore di Comune di San Marcellino (CE) e contro DEMASTAR SOC. COOP. EDIL. A RL sede San Marcellino (CE) c.f. 02927860615 avente per oggetto la quota dell' intero in piena proprietà del terreno **F.2, p.lla 5214**

Nel ventennio in esame gli immobili hanno in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN.39572/13868 del 26/06/2007 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 22.06.2007 n.rep. 91605/16873 not. Fiordalisio Gennaro A favore Sanpaolo Banco di Napoli SPA sede Napoli c.f. 04485191219 (via Toledo n.177). Contro DEMASTAR-SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA Sede SAN MARCELLINO (CE) c.f. 02927860615 capitale €3.500.000,00 Totale € 7.000.000,00 durata 10 anni gravata su San Marcellino Sezione Trentola F.2, p.lla 5299 p.lla 5313 p.lla 5314 p.lla 5315

N.B. a Margine risulta: Annotazione ad iscrizione nn.28095/3095 del 29/08/2017 derivante da frazionamento in quota del 20/02/2017 Notaio Fiordalisio Gennaro sede Aversa (CE) n.rep. 99446/21700, F.2; p.lla 5408 sub. 11-35 quota di € 165.000,00 montante di € 330.000,00

TRASCRIZIONE NN. 2345/1922 del 22/01/2025 nascente da Verbale di **Pignoramento** Immobili del 27/12/2024 n. rep. 11189 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord Sede Aversa (CE) a favore di Kerdos SPV SRL Sede MILANO c.f. 11924580969 (richiedente studio legale SALETTI & associati via f.lli Gabba 7 Milano) contro **DEMASTAR-SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE Sede Aversa (CE) c.f.02927860615 grava su san Marcellino F.2, p.lla 5408 sub.11 p.lla 5408 sub. 35**

CETTIFICA: che il bene è così censito:

Catasto Fabbricati di San Marcellino (CE) F.2 p.lla 5408 sub. 11 natura A2 Cl.3 Cons. vani 8 totale 202 mq. escluse aree scoperte 181 mq. rendita catastale € 743,70

indirizzo Località Starza n.SNC Piano T-1-2, in ditta DEMASTAR -SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA San Marcellino (CE) c.f. 02927860615 prop. 1/1

Dati derivanti da: Costituzione del 08/10/2009 prat. n.CE0450726 in atti dal 08/10/2009 Costituzione n. 4003.1/2009

Dati derivanti da: Costituzione del 08/10/2009 in atti dal 08/10/2009

Dati derivanti da: Variazione nel classamento n. 12830.1/2010 – Annotazioni: classamento e rendita validi.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Catasto Fabbricati di San Marcellino (CE) F.2 p.lla 5408 sub. 35 natura C6 Cl.3 Cons. 74 mq. rendita catastale € 183,45

indirizzo Località Starza n. SNC Piano S1, in ditta DEMASTAR -SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA San Marcellino (CE) c.f. 02927860615 prop. 1/1

Dati derivanti da: Costituzione del 08/10/2009 prat. n.CE0450726 in atti dal 08/10/2009 Costituzione n. 4003.1/2009

Dati derivanti da: Costituzione del 08/10/2009 in atti dal 08/10/2009

Dati derivanti da: Variazione nel classamento n. 12830.1/2010 – Annotazioni: classamento e rendita validi.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale agli atti Trascritti il **14/01/2003**

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento, riportata nella relazione notarile, da cui emerge che i beni sono stati pignorati a seguito di verbale di Pignoramento Immobili del 27/02/2024 emesso dal Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD sede di Aversa Rep.11189 nascente da Pignoramento Immobili del 27/12/20024 trasc. ai nn. 2345/1922 il **22/01/2025**

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante visura catastale storica (allegate) e visura ipotecaria per immobile che si riassumono nel modo seguente

VISURE CATASTALI

Appartamento sub.11



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2025

Data: 22/05/2025 Ora: 18.34.28 Segue
Visura n.: T495394 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCELLINO (Codice:H978)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA
	Foglio: 2 Particella: 5408 Sub.: 11

INTESTATO

1	DEMSTAR - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in SAN MARCELLINO (CE)	02927860615*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	5408	11			A/2	3	8 vani	Totale: 202 m² Totale: escluse aree scoperte***: 191 m²	Euro 743,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' STARZA n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 5408

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	5408	11			A/2	3	8 vani		Euro 743,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2010 Pratica n. CE0209633 in atti dal 12/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12830/1/2010)
Indirizzo		LOCALITA' STARZA n. SNC Piano T-1 - 2										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2025

Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 5408												
Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	5408	11			A/2	3	8 vani		Euro 743,70	COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. CE0450726 in atti dal 08/10/2009 COSTITUZIONE (n. 4003.1/2009)
Indirizzo LOCALITA' STARZA n. SNC Piano T-1 - 2												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 08/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMASTAR - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in SAN MARCELLINO (CE)	02927860615*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. CE0450726 in atti dal 08/10/2009 COSTITUZIONE (n. 4003.1/2009)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

GARAGES SUB. 35

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2025

Dati della richiesta		Comune di SAN MARCELLINO (Codice:H978)										
		Provincia di CASERTA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 5408 Sub.: 35										
INTESTATO												
1	DEMASTAR - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in SAN MARCELLINO (CE)						02927860615*			(1) Proprieta' 1/1		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	5408	35			C/6	3	74 m²	Totale: 66 m²	Euro 183,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo LOCALITA' STARZA n. SNC Piano S1												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 5408

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	5408	35			C/6	3	74 m²		Euro 183,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2010 Pratica n. CE0209633 in atti dal 12/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12830.1/2010)
Indirizzo LOCALITA' STARZA n. SNC Piano S1												
Notifica												
Annotazioni												

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2025

Annotazioni		-classamento e rendita validati									
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H978 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 5408 Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2009											

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

Situazione degli intestati dal 08/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMISTAR - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in SAN MARCELLINO (CE)	03027860615*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. CE0450726 in atti dal 08/10/2009 COSTITUZIONE (n. 4003.1/2009)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

FOGLIO DI MAPPA PER INQUADRAMENTO URBANISTICO



ISPEZIONE IPOTECARIA appartamento sub. 11**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA**

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 97861** del: **21/10/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SAN MARCELLINO(CE)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **5408** Subalterno: **11**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	ANNOTAZIONE del 29/08/2017 - Registro Particolare 3095 Registro Generale 28095 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 99446/21700 del 20/02/2017 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13868 del 2007
2	☐	TRASCRIZIONE del 22/01/2025 - Registro Particolare 1922 Registro Generale 2345 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 11189 del 27/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE IPOTECARIA autorimessa sub. 35**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CASERTA**

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 98494** del: **21/10/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SAN MARCELLINO(CE)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **5408** Subalterno: **35**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	ANNOTAZIONE del 29/08/2017 - Registro Particolare 3095 Registro Generale 28095 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 99446/21700 del 20/02/2017 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13868 del 2007
2	☐	TRASCRIZIONE del 22/01/2025 - Registro Particolare 1922 Registro Generale 2345 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 11189 del 27/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

STUDIO DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA**- VEDASI ALLEGATI con annesso con certificato di destinazione urbanistica**

Atto Notaio Fiordaliso rep. 83060 racc. 14077 del 22 ottobre 2003

Compravendita del terreno *zona di terreno di natura agricola , rientrante nella zona C1 -PEEP, estesa 2.39.13 in catasto al F. 2 p.lla 5219 seminativo arborato.

Atto notaio Fiordaliso rep.91377 racc.16758 area edilizia interna alla zona PEEP e destinazione a edilizia residenziale ai sensi e per l'art. 35 legge 865/72 relativa a

* zona di terreno di natura agricola, rientrante nella zona C1 -PEEP in catasto Terreni F.2, p.lla 5219, ha 2.39.13 seminativo arborato

CAPITOLO I

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

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono:

“In comune di San Marcellino (CE), immobili censiti al NCEU di detto Comune come segue:

-F.2, p.lla 5408, sub. 11, cat. A/2 cl.3, cons. vani 8

indirizzo San Marcellino (CE) Località Starza n. SNC Piano T-1_2 rendita euro 743,70;

-F.2, p.lla 5408, sub.35, cat. C/6 cl.3, cons. 74 mq.

indirizzo San Marcellino (CE) Località Starza n. SNC Piano T-1_2 rendita euro 183,45;

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di Piena Proprietà** relativa all' appartamento e il garages / autorimessa.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

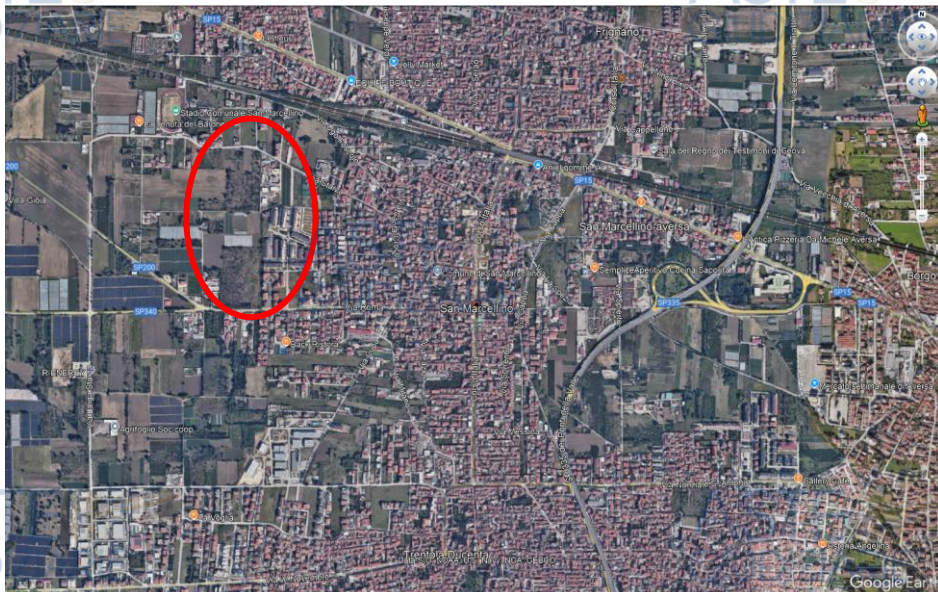
QUESITO n.2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

- SOPRALLUOGO - In data 5 giugno 2025 , come da appuntamento fissato unitamente al custode dott. Giovanni Rosselli recatami sui luoghi di causa siti a San Marcellino, località la Starza, dopo una ricerca ed una serie di accertamenti, riuscivamo ad individuare il parco, nonché gli immobili oggetto di pignoramento. Individuati gli occupanti -locatari, si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito del parco e degli immobili e si è acquisito il recapito dell'amministratore di condominio p.t. corrispondente al dott.

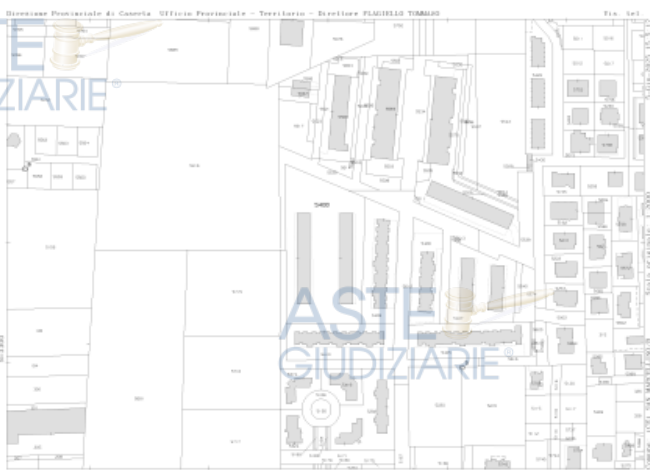
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito nel Comune di San Marcellino che è un comune in provincia di Caserta, in una zona dove sono allocati molti parchi a carattere residenziale di recente costruzione.

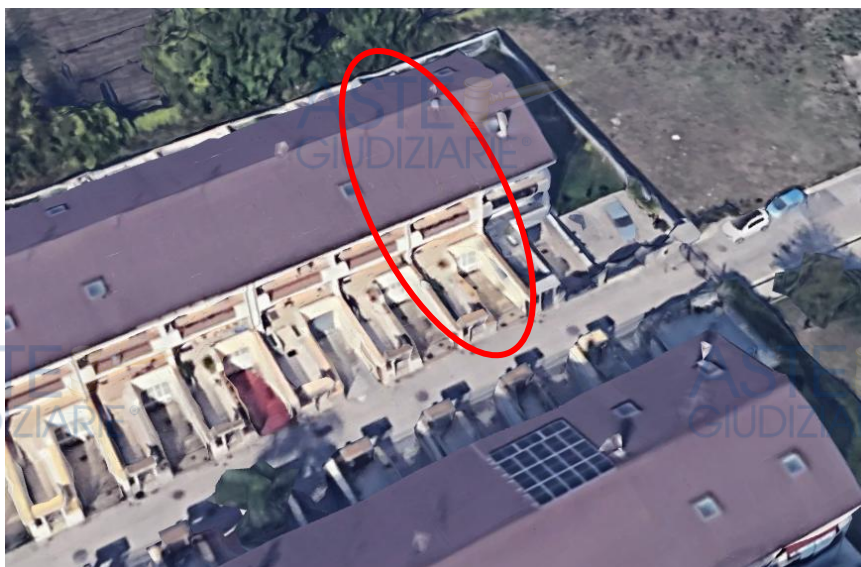
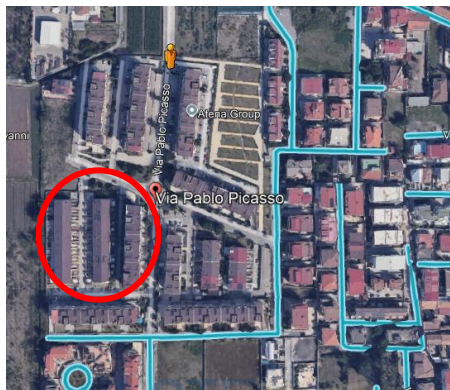
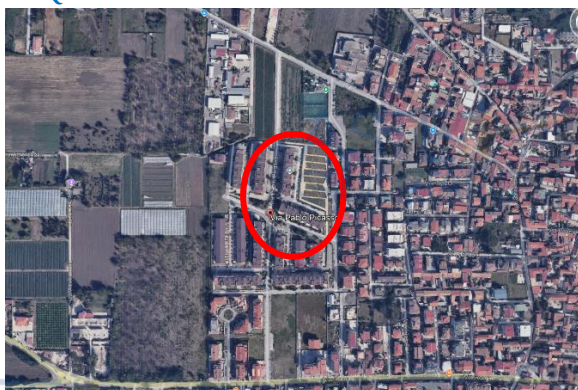
Dalla sagoma dei due lunghi corpi di fabbrica costituenti il parco, si è riusciti ad individuare il complesso edilizio e successivamente i beni oggetto di stima con le relative porzioni esterne di terreno.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

INQUADRAMENTO URBANISTICO zona Ovest del comune di San Marcellino

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

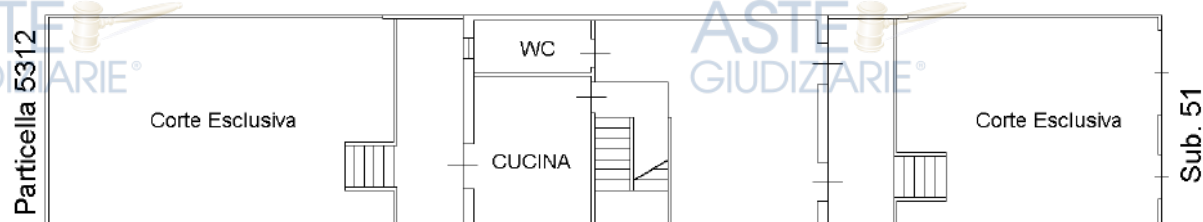
INQUADRAMENTO PARCO



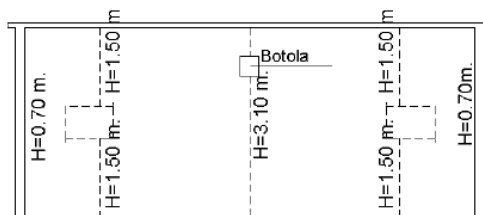
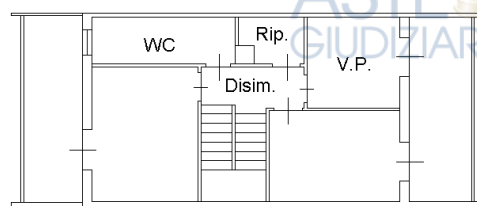
ASTE
TO DELLA UNIT



ASTE GIUDIZIARIE® 5312



ASTE GIUDIZARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità oggetto di pignoramento costituiscono, partendo dalla testata, il secondo blocco della lunga stecca sita a destra per chi entra nel parco dal fronte Nord. Entrando nel parco, mediante il cancello carrabile e pedonale dotato di citofoni esterni, si accede al lungo viale che a sua volta consente l'accesso, mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile entrambi di colore marrone, alle varie unità abitative.

La unità abitativa è composta da un area scoperta antistante che, mediante un camminamento pavimentato e con piacevole aiuola a sinistra, da accesso mediante alcuni scalini al terrazzino tramite il quale poi si accede mediante una porta blindata all'appartamento. Sulla destra di tale camminamento vi è la discesa che conduce al piano seminterrato destinato a garages /autorimessa.

Questa, avendo un sub proprio, costituisce un unità immobiliare autonoma che può essere compravenduta anche indipendentemente, tuttavia si fa presente che internamente risulta collegata alla abitazione mediante una comoda ampiascala interna in marmo.



La abitazione risulta composta da un ampio salotto /soggiorno dal quale si accede alla scala che collega il piano seminterrato S1 ed il Piano Primo (zona Notte), poi vi è anche un P2 piano mansardato/ripostiglio - deposito o anche camera d'aria.

Dal salotto si accede al bagno ospiti e poi si passa alla cucina che da accesso mediante alcuni scalini all'ampia e piacevole area scoperta attrezzata a servizio della zona giorno. Tale area, sebbene recintata, prospetta sulla campagna limitrofa.

Dalla scala interna quindi si accede al piano superiore dove è la zona notte.

La zona notte è composta da un disimpegno che conduce a due camerette con balconata prospettante sul viale di accesso del parco, un ripostiglio, un ampio bagno con finestra e botola a soffitto (che da accesso alla zona sottotetto) e da una ampia camera da letto matrimoniale con balcone prospettante sul fronte cucina.

Tutto l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, come tutto il complesso immobiliare.

VISTA DEL PARCO



ASTE
GIUDIZIARIE®



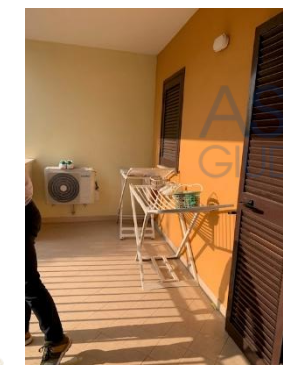
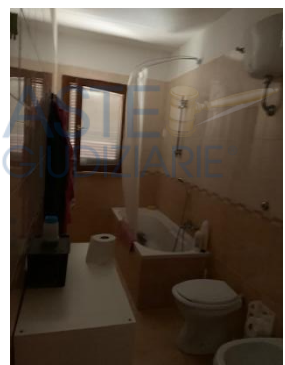
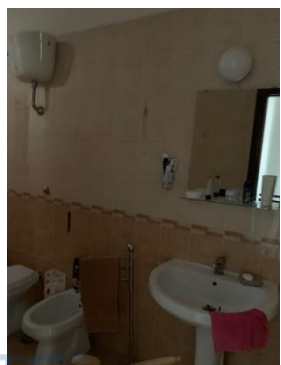
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



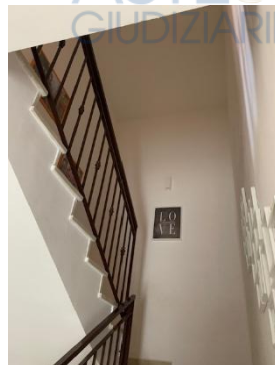
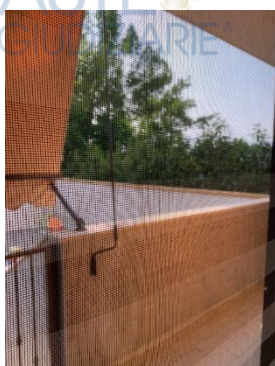
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

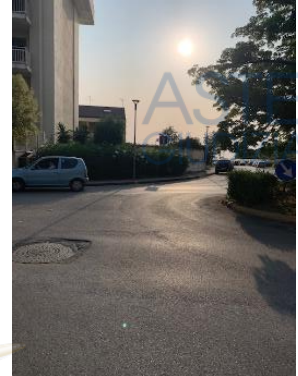
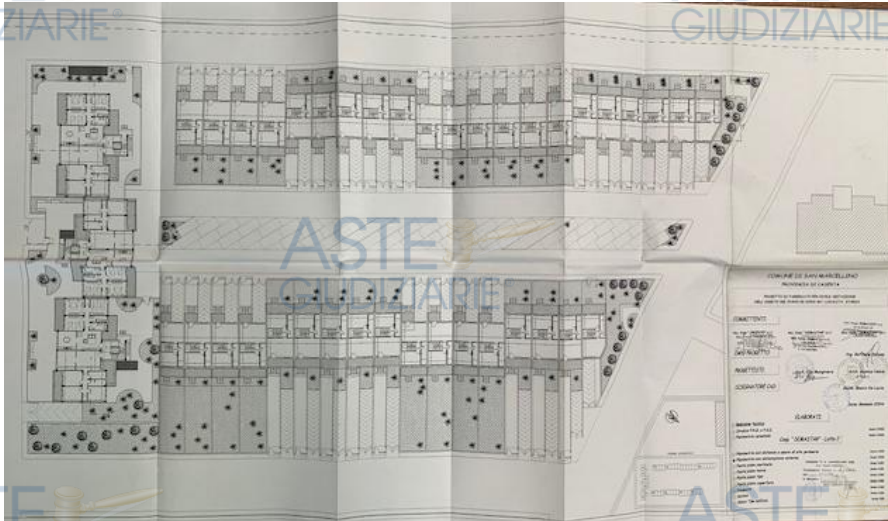
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IL Sub 35 che costituisce l'autorimessa, pur presentandosi in buono stato, non ha nessuna caratteristica di lusso

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



La visura catastale riporta la “superficie catastale” dell’appartamento con la ponderale porzione delle mura, con cat. A/2 paria a **Mq. 202** (di cui mq.181 escluse le aree esterne)

La visura catastale riporta la “superficie catastale” del garages C/6 pari a **mq. 74**

La superficie dell’appartamento e la superficie del garages fanno riferimento alle incontrovertibili superfici riportate presso l’Agenzia delle entrate Ufficio Territorio

Superficie inconfutabile calcolata dall’ ente

La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell’appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e dei terrazzi. La superficie del terrazzo fa riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98. Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO***QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano univocamente l'immobile.

E rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di San Marcellino con i seguenti dati:

Comune di SAN MARCELLINO (CE), immobili censiti al NCEU di detto comune:

-F. 2, p.lla 5408, sub. 11, cat. A/2, cl. 3, cons. 8 vani, indirizzo San Marcellino (CE) località Starza n. S.N.C. piano T-1-2, rendita Euro 743,70;

-F. 2, p.lla 5408, sub. 35, cat. C/6, cl. 3, cons. 74 mq., indirizzo San Marcellino (CE) località Starza n. S.N.C. piano S.1, rendita Euro 183,45

Confina, con:

confina viale condominiale da cui ha accesso, con appartamento sub. 10 (sito in testata dell'edificio ed avente area esterna a pianta trapezoidale) con area scoperta abbandonata di proprietà di terzi e sul quarto lato con sub. 12. il complesso immobiliare denominato "Parco DEMASTAR".

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'*QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Il bene è pervenuto alla cooperativa nel seguente modo:

-A DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, F. 2, p.lla 5299 e 5314 terreno su cui sorgono gli immobili in oggetto da SOCIETA' CONSORTILE ZENIT

-A SOCIETA' COSTRUZIONI ZENIT terreno F.2 p.lla 5314 (ex 5219) è pervenuta da DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

-A DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA a R. L., F.2 p.lla 5219 terreno pervenuto da GRIFFO Angela nata 21/09/1915 a Trentola Dugenta (CE), GRIFFO Giovanni nato 05/07/1917 a San Marcellino (CE) e GRIFFO Rosa nata 19/03/1919 a Trentola Dugenta (CE)

-A SOCIETA' COZNSORTILE ZENIT, F.2 p.lla 5299 (ex 5214) terreno pervenuto da DEMACOOOP SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede San Cipriano d'Aversa (CE)

- A DEMASTAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA a R.L., F.2 p.lla 5214 terreno da De Marco Nicola nato 04/12/1919 a San Marcellino (CE) e Cantile Assunta Immacolata nata 18/01/1923 a Villa di Briano (CE)

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle indagini effettuate presso il comune di San Marcellino è emerso che:

- **Permesso a Costruire n.4/2004 il 3/2/2004** per Lavori di costruzione per civili abitazioni per n° 160 alloggi in edifici multipiano e n°59 alloggi a schiera nell'ambito del piano di Zona 167 -Località la Starza- presentata in data 19/1/2004 **prot. n. 315**
- Costruzioni per civile abitazione su i terreni censiti nel comune di San Marcellino al **F.2 ,p.lle 5217, 5219, 5214.**

- **Permesso a Costruire n.35/2005** per la costruzione di fabbricati per civile abitazione nell'ambito della Variante del Piano di Zona 167-Località Starza-rilasciata il 09/09/2005 **prot.n. 5952**

Varianti al permesso di costruire n. 04/2004 del 3/02/2004

Committenti le società cooperative:

- ORIENTE a r.l.
- DEMASTA a r.l.
- DEMACOOP a r.l.

COMUNE DI SAN MARCELLINO
(Provincia di Caserta)
Ufficio Tecnico- Area Urbanistica

Prot. n. 4952 del 09/09/2005

Oggetto: **Permesso di Costruire n°35/2005 del 24/10/2005** per fabbricati di civile abitazione nell'ambito del Piano di Zona 167 - Località Starza. Variante al Permesso di Costruire n° 04/2004 del 03/02/2004.

Committenti: Società Cooperative

- ORIENTE a r.l. Ing. Gennaro De Marco, Via S. Crocen 39, 81030 San Marcellino (Ce);
- DEMASTA a r.l. Dott. Gennaro De Marco, Via Napoli n°5, 81030 San Marcellino (Ce);
- DEMACOOP a r.l. Dott. Pasquale Coppola, Via M. Scipia n°22, 81036 San Cipriano d'Aversa (Ce).

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Vista la domanda presentata in data 09/09/2005 prot. n. 4952 dalla **Società CONSORZIO ZENIT a.r.l.** con sede in Via Sofferino n°34 - 81031 Aversa (CE) con Presidente Sig. Dott. De Marco Gennaro intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per fabbricati di civile abitazione nell'ambito del Piano di Zona 167 - Località Starza, terreno censito in Catasto (Comune di San Marcellino, sezione di Trento) Foglio 2 P.lle 5217, 5219, 5214 - Progetto di Variante;

Visto il Permesso di Costruire n° 04/2004 del 03/02/2004;

Visto la nota del Segretario - Direttore Generale del 07/01/2005 prot. 8432;

Visto i grafici a firma dell'Ing. Iuliano Raffaele, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caserta al n° 2369;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 03/10/2005;

Visto il D.P.R. 06 Giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto la copia dell'atto costitutivo di diritto di superficie relativamente alla realizzazione della strada;

Visto il parere favorevole dell'ASL Ce2 prot. n° 4894/05 del 20/10/2005 acquisito al prot. comunale n° 5949 in pari data;

Visto l'adozione del Piano di Zona da parte del Consiglio Comunale con Delibera n°30 del 28/06/2002;

Vista l'approvazione del Presidente della Giunta Regionale con atto n°773 senza osservazioni al sensi della Legge 28/02/1985 n°47 art. n°24 comma n°4 in data 05/11/2002;

Visto la Delibera Consiliare n°42 dell'11/12/2003 di assegnazione dei suoli alle predette Cooperative con allegato schema di convenzione

Constatato che gli obblighi concessori sono regolati da convenzione stipulata in data 29/12/2003 e registrata in Aversa prot. 2004000978 del 09/01/2004 e relativa nota di trascrizione di S. Maria C.V. il 04/06/2004 reg. generale 21549 e legge 10/77;

RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE n°35/2005 del 24/10/2005
VARIANTE nell'ambito del Piano di Zona 167 - Località Starza.

Alla Società **CONSORZIO ZENIT a.r.l.** con sede in Via Sofferino n°34 - 81031 Aversa (CE) con presidente Sig. Dott. De Marco Gennaro per eseguire le opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante del presente permesso e comunque nel

rispetto delle Leggi, dei pareri e prescrizioni citati nelle premesse che si intendono qui richiamati come parte integrante del provvedimento;

Il titolare del seguente Permesso a Costruire, prima dell'inizio dei lavori è tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. Nominare un Direttore dei Lavori che provvederà prima dell'inizio dei lavori alla consegna presso il Genio Civile di Caserta degli atti tecnici previsti in connessione al "Rischio Sismico". Comunicerà l'ultimazione dei lavori con una relazione tecnica dalla quale si evince l'accertata conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato;
2. Nominare un Collaudatore Statico di cui alla legge Regionale n°9 del 7 gennaio 1983 e ne darà comunicazione al Settore Genio Civile di Caserta;
3. Depositare a norma del D.L. 494/96 e s.m.i. copia della Notifica Preliminare vistata dall'A.S.L. competente, in cui viene nominato un Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione;
4. Nominare un'Impresa Esecutrice dei Lavori con relative certificazioni di regolarità contributiva attestante il rispetto dei relativi oneri previdenziali, assicurativi e di cassa edile;
5. Comunicare all'Ufficio Tecnico ed al Comando di Polizia Municipale, gli atti comprovanti l'avvenuto smaltimento dei materiali da risulta del cantiere in discariche autorizzate il tutto come a norma di legge.

Contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori dovrà essere provveduto ai seguenti adempimenti:

- Esporre in cantiere un cartello con indicato:
 - > l'oggetto e la destinazione dell'opera;
 - > il titolare del permesso e gli estremi dello stesso;
 - > la progettista;
 - > la progettista calcolatore delle strutture in cemento armato;
 - > il responsabile della sicurezza per l'esecuzione (D.Lgs. 23.09.1996 - n. 494 e s.m.i.);
 - > il direttore dei lavori e l'assistenza dei lavori;
- Dovranno inoltre essere disponibili in cantiere copia autentica del permesso nonché gli elaborati tecnici ed essi allegati;
- Il presente permesso è trasferibile ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio;
- Il inosservanza, fatti salvo i casi di esenzione previsti dalla legge o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni;

Il Presente permesso è rilasciato salvo i diritti di terzi ed è valido per il periodo concesso ad ultimare i lavori.

I lavori dovranno essere iniziati entro **un anno** dalla data del rilascio della presente e ultimati **entro i successivi tre anni** dalla data di inizio lavori;

Alla fine dei lavori dovrà essere richiesto il relativo certificato di agibilità.

San Marcellino il 24/10/2005

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
(Geom. Leonardo Pagano)

Allegati:
Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle opere secondo il progetto allegato e all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel permesso.

San Marcellino il _____

Il Titolare del Permesso

Si dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia del permesso stesso e degli allegati sopra citati.

San Marcellino il _____

Il Ricevente

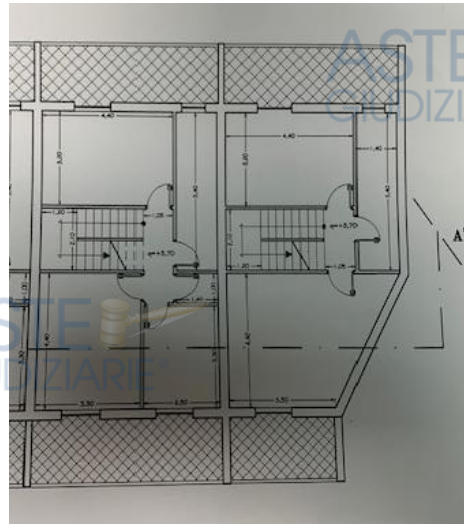
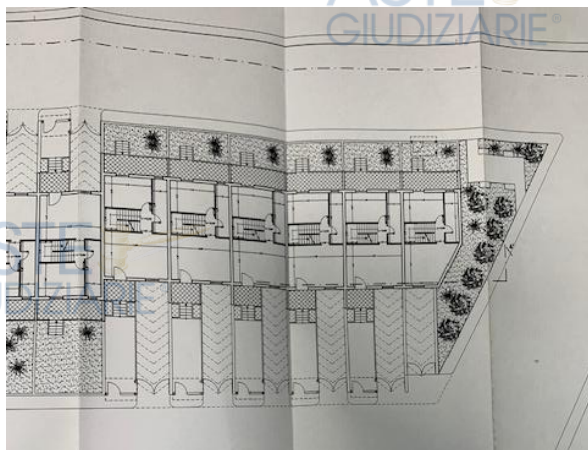
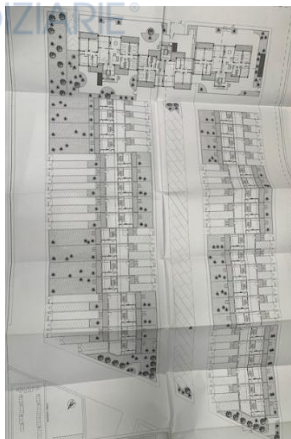
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia del permesso stesso e degli allegati sopra citati
San Marcelino il 03/02/2004

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 154-159.
 2. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 159-164.

Architectural floor plan of a building. The plan shows two main wings. The left wing contains a staircase and a room with dimensions 5.90 and 4.20. The right wing contains a staircase and a room with dimensions 4.20 and 3.90. The plan includes various structural lines, dimensions, and a section line A-A'.



COMUNE DI SAN MARCELLINO
PROVINCIA DI CASERTA

PROGETTO DI FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE
NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA 167- LOCALITA' STARZA

COMMITTENTI:
Soc. Coop. "ORIENTE" a.r.l.
Soc. Coop. "DEMISTAR" a.r.l.
Soc. Coop. "DEMACOOP" a.r.l.

CAPO PROGETTO:
Ing. Raffaele Tulliano

PROGETTISTI:
Arch. Elia Mungivera
Arch. Monica Nobis
Geom. Mauro De Lucia

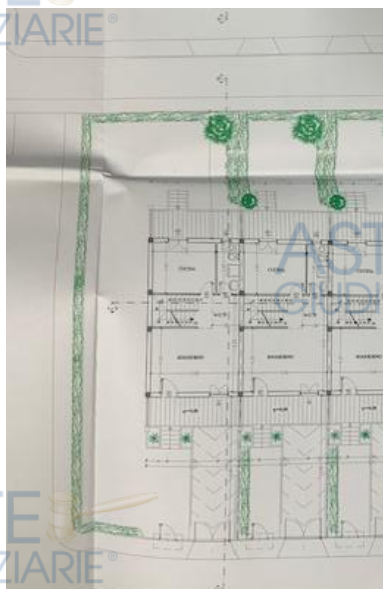
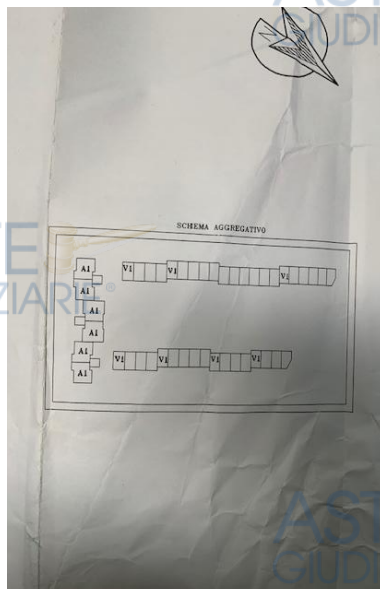
DISEGNATORE CAD:
Data: Gennaio 2004

ELABORATI:

- ☐ Relazione tecnica
- ☐ Stralcio P.R.G. e P.d.Z.
- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Planimetria con distanze e opere di urb. primaria
- ☐ Planimetria con sistemazione esterna
- ☒ Pianta piano cantinato
- ☐ Pianta piano terra
- ☐ Pianta piano tipo
- ☐ Pianta piano copertura
- ☐ Prospetti
- ☐ Sezioni
- ☐ Abaco Tipo edilizio

Scale 1:5000
Scale 1:2000
Scale 1:500
Scale 1:200
Scale 1:100
Scale 1:50

Coop. "DEMISTAR" - Lotto 2



COMUNE DI SAN MARCELLINO
(PROVINCIA DI CASERTA)

PROGETTO DI VARIANTE PER FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE
NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA 167- LOCALITA' STARZA

COMMITTENTI:
Soc. Coop. "ORIENTE" a.r.l.
Soc. Coop. "DEMISTAR" a.r.l.
Soc. Coop. "DEMACOOP" a.r.l.

TAV. L2 ARCH. 11

VARIANTE

DATA: 18 OTT. 2005
LOTTO: 2
FABBRICATI: H

SCALA: 1:100

PIANTA PIANO PRIMO
PIANTA PIANO COPERTURA
SEZIONI AA & BB
PROSPETTI

PROGETTISTA:
Soc. Coop. "DEMISTAR" a.r.l.



CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L' E.S. evidenzia che l'immobile ricade in una zona adibita ad edilizia **“Zona 167”**

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Non esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile attualmente è locato.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene non presenta rate arretrate per il “condominio”.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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.

Gli immobili risultano pignorato per intero come risulta dall'atto di pignoramento

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) “agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”.*

*A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 -siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato **emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello **analitico** basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello **sintetico** basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili similari esistenti in zona, con similari dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)

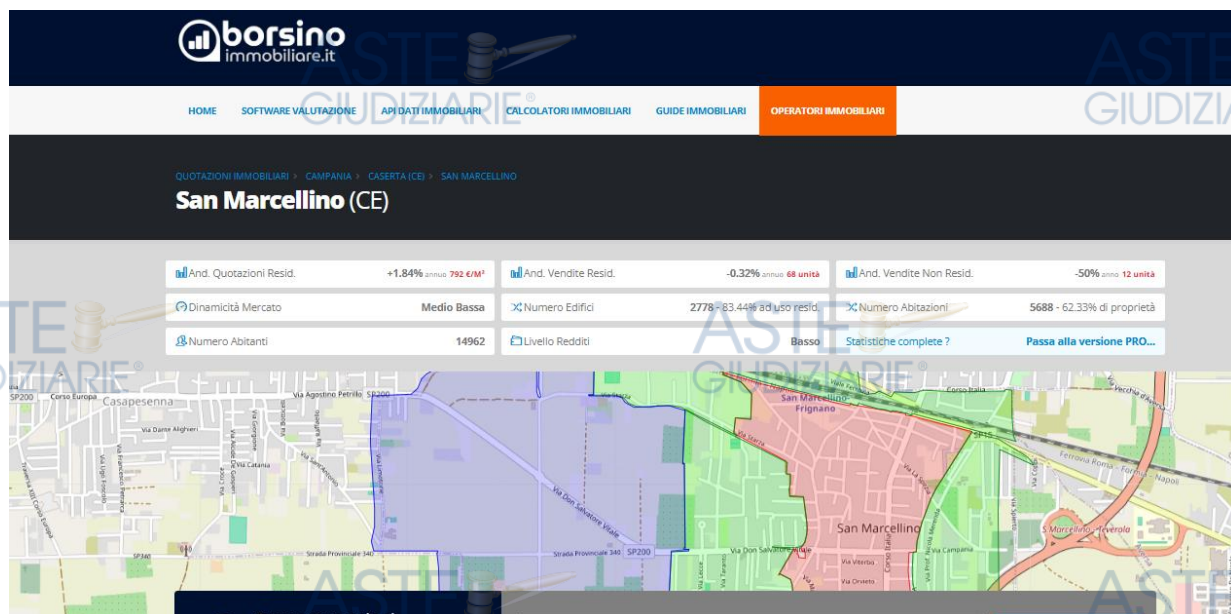
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia dell'unità immobiliare (compendio immobiliare) P.T; P.1, P. mansarda e con altro sub Piano Interrato C/6 ,
- della caratteristica tipologica dell'immobile, della categoria catastale (A/2 e C/6),
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova (buono),

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore

con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.



Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 799	Valore medio Euro 1.009	Valore massimo Euro 1.220	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 652	Valore medio Euro 823	Valore massimo Euro 994	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 545	Valore medio Euro 674	Valore massimo Euro 802	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 722	Valore medio Euro 952	Valore massimo Euro 1.181	Valuta subito questo immobile

Zone Immobiliari

Zone	Valore M²	Affitto	Vendita
Zone Centrali			
Centro Urbano		€ 2,34	€ 785

La zona immobiliare offre un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

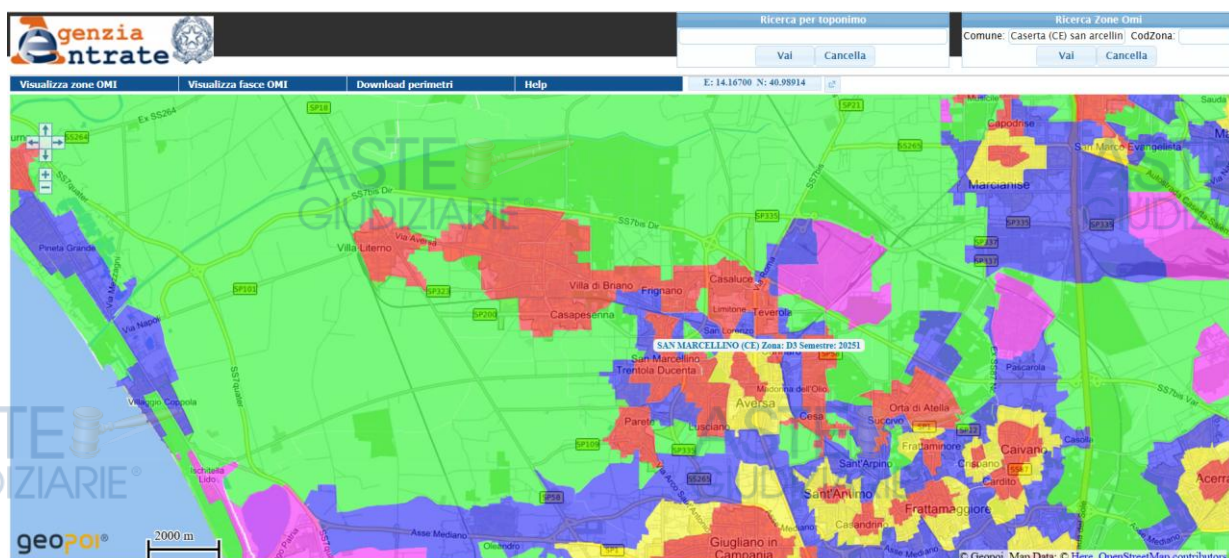
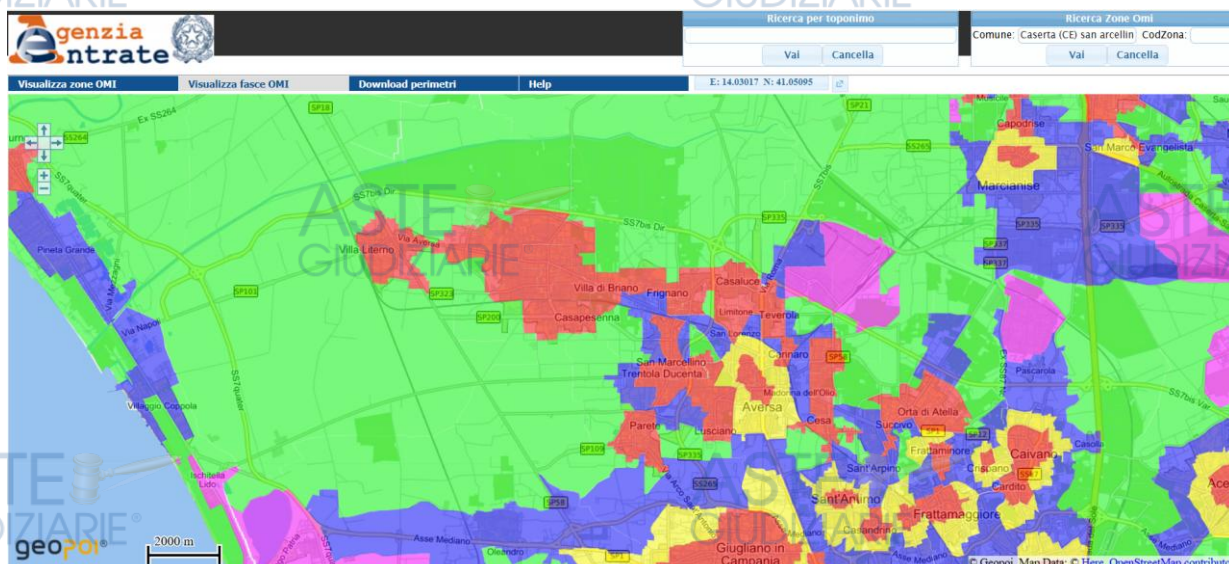
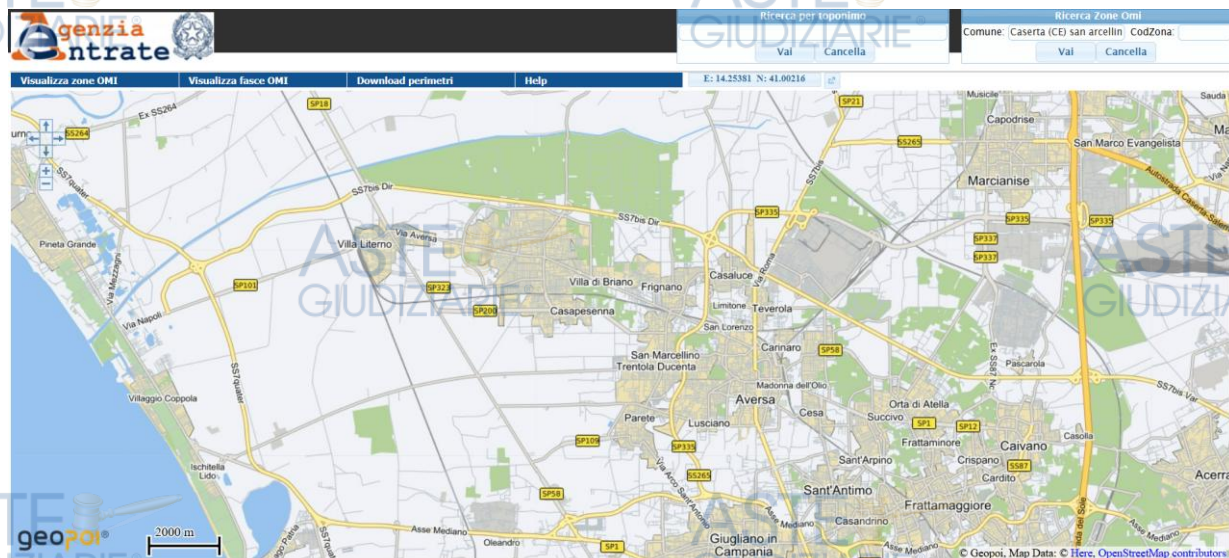
Ultime valutazioni eseguite

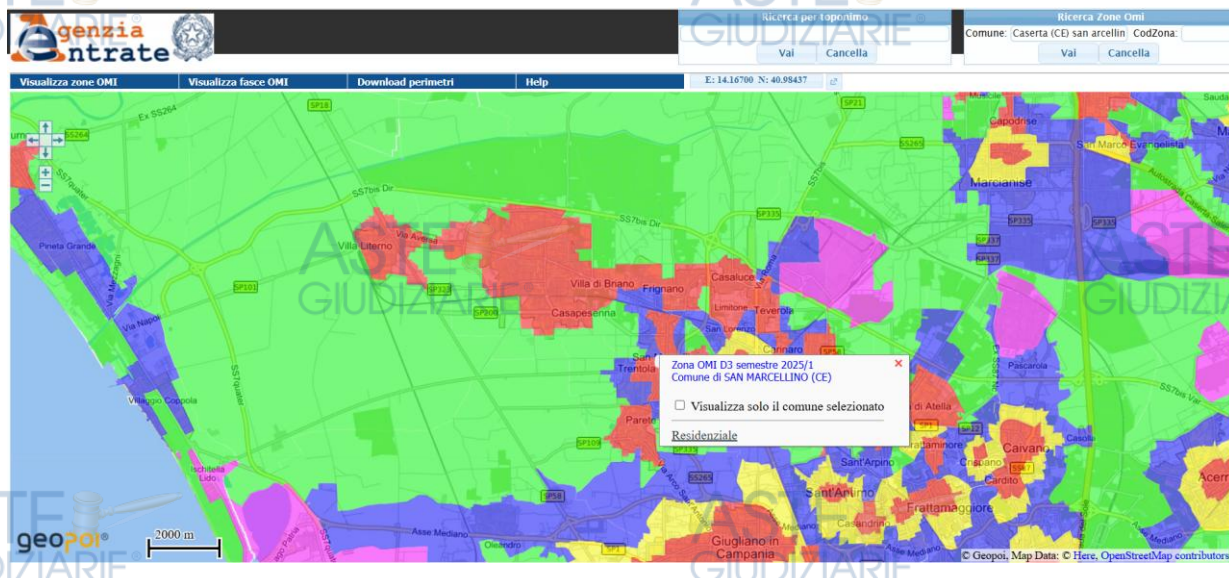
VIA STAZIA	Residenziale	Affitto	Vendita
2004 Centro Urbano			€ 817
VIA CAPI	Residenziale	Affitto	€ 817
ZONA Periferia Est			€ 105,794
VIA GALATINA	Residenziale	Vendita	€ 105,794
2004 Periferia Ovest			€ 105,794
VIA ARTURO TOSCANINI	Commerciale	Vendita	€ 105,794
ZONA Periferia Nord Oltre Asse Ferroviario			€ 105,794

VALORI BORSINO IMMOBILIARE valore medio €/mq. (823-994)=908

VALORI OMI min. 760 max. 1.150 = medio €/mq. (800-1.200)= 950
(740-1.100)= 920

STIMA FINALE €/mq. 900,00





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN MARCELLINO

Fascia/zona: Periferia/PERIFERICA%20OVEST

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

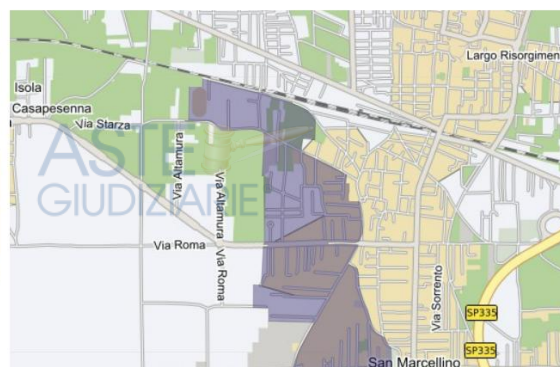
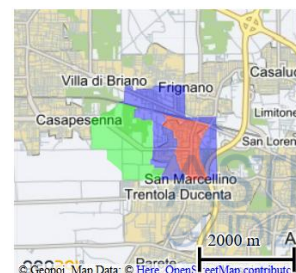
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	800	1200	L	2,3	3,4	L
Abitazioni civili	Normale	740	1100	L	2	3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: TRENTOLA DUCENTA

Fascia zona: Centro/CENTRO%20TORIC%20TRENTO%20TOL%20A%20S%20E%20%20O%20V%20E%20S%20T

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2	3	L
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	2,7	L	L

Stampa

Legenda

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: SAN MARCELLINO

Fascia zona: Centro/CENTRO%20TORIC%20TRENTO%20TOL%20A%20S%20E%20%20O%20V%20E%20S%20T

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2	3	L
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	2,7	L	L

Stampa

Legenda

(si riportano alcuni valori di confronto comparativo)

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L’art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell’immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’art. 173 bis dis. at. recita:

“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

L’E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la presenza di opere abusive, poiché non è stato possibile (come attestato dal comune) rinvenire la documentazione in merito alla liceità dei beni.

Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell’immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto ha individuato il prezzo base d’asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

differenze concentrate:

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO unico con SUP. TOT. MQ. 202

Totale: 202
m² Totale:
escluse aree
scoperte**:
181 m²

+ garages

Consistenza
74 m ²

La stima individuata per l'area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili di Fascia Media) valore medio definito dal Borsino Immobiliare: **€/mq.908**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (A/2) per il valore medio dell'OMI è di: **€/mq. 920**

Tra questo "range" di valori individuati per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico i due valori non coincidono perfettamente, valutato che il "compendio" fa parte di un contesto composto da "abitazioni di tipo civile 167", che è che affaccia nel parco ed inoltre prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche dell'unità abitativa/compendio e del parco di cui fa parte, si ritiene congruo (arrotondato per eccesso) il valore di stima al metro quadro pari a **€/mq 900.00**

per una Stima Totale del bene pari (A/2)sub.11 (mq202x900 €/mq)=€ 181.800,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

-per gli oneri di regolamentazione urbanistica -stato d'uso-manutenzione -stato di possesso -vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	181.800,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari al 20%	€	36.360,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (DACFA e CILLA in sanatoria)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	20.000,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	125.440,00

STIMA DEL BENE (decurtato e arrotondato) € 125.000,00

Stima del bene BOX (C/6) sub.35 (mq74. x 650 €/mq)= € 48.100,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

-per gli oneri di regolamentazione urbanistica -stato d'uso-manutenzione -stato di possesso -vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	48.100,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari al 20%	€	9.620,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (DACFA e CILLA in sanatoria)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	8.000,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	30.480,00

STIMA DEL BENE (decurtato -arrotondato) € 30.000,00

TOTALE Abitazione+Garages A/2+C/6 (centocinquanta5mila) € 155.000,00

(Euro Ccentocinquantacinquemila,00)

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese

ALLEGATI I PARTE

VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

- 1) atto di pignoramento notificato
- 2) relazione notarile
- 3) VISURA CATASTALE sub. 11 Appartamento
- 4) visura catastale sub. 35
- 5) FOGGIO DI MAPPA
- 5) Planimetria appartamento SUB.11
- 6) Planimetria garages SUB.35
- 7) COPIA REP. 83211
- 8) Ispezione ipotecaria Immobile
- 9) Ispezione Ipotecaria sub. 35
- 10) COPIA REP. 83060 del 22.10.2003
- 11) COPIA REP. 91377 del 17.4.2007

ALLEGATI II PARTE

DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 12) Inquadramento area
- 13) INQUADRAMENTO IMMOBILE RILIEVO
- 14) verbale primo accesso 7-2025
- 15) Documentazione Comune
- 16) Domanda comune SAN MARCELLINO
- 17) Domanda comune SAN MARCELLINO sollecito

ALLEGATI III PARTE

- 15) Documentazione Comune
- 16) Domanda comune SAN MARCELLINO
- 17) Domanda comune SAN MARCELLINO sollecito