

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 213/2024 R.G.E.

Promossa da: !

Contro: **OMISSIS**

RELAZIONE TECNICA [LOTTO UNICO]

LOTTO UNICO
Appartamento (PT) con annesso Locale Garage (PS2)
complesso immobiliare "Agripark" - Fabbricato "Gamma",
ubicato in Teano (CE) alla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8)
NCEU, C.F., Fg. 59, P.la 467, sub 2/Appartamento e sub 27/locale Garage



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS E STRALCIO MAPPA CATASTALE

**RELAZIONE
RILIEVO FOTOGRAFICO - METRICO
ALLEGATI
SPECIFICA ONORARIO E SPESE
ATTESTAZIONI DI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI**

G.E.: Dott.ssa **ELMELINDA MERCURIO**

Prossima Udienda: 05 Marzo 2026

Data Elaborato: 02 Gennaio 2026

Esperta Stimatrice: Arch. **ERMINIA PEPE**



RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n.213/2024**, promossa da _____ con sede in _____ Milano (MI) alla via Bastioni di Porta Nuova n. 19, Codice Fiscale _____, rappresentata e difesa, per delega in atti, dagli Avvocati Gennaro Ferrecchia (C.F.: FRR GNR 67M20 I073R) e Massimiliano Silvestri (C.F.: SLV MSM 76A04 E506E), con studio in Lecce (LE) alla Via Braccio Martello n. 6, elettivamente domiciliati ai fini del presente giudizio presso lo studio dell'Avv. Debora Zona (C.F.: ZNODBR80A62B963D), sito alla via Lazio n.51 in Casagiove (CE) **contro** **OMISSIS**, io sottoscritta Arch. Erminia Pepe, esperta stimatrice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, tramite PEC in data 17/09/2025 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, con provvedimento del 16/09/2025, di stimare i beni oggetto del pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 21/09/2025. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'Avv. Maria Corona, con la quale ho effettuato l'accesso.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, attraverso le verifiche condotte - su piattaforma web relativamente all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia tramite PEC e fisicamente presso gli uffici dell'anagrafe e dello stato civile del Comune di Teano (CE) - al fine della stesura del "Modulo per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.), si precisa che non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 20/09/2024, notaio dott. Luca Dell'Aquila in Orta di Atella (CE), depositata nel fascicolo telematico in data 23/09/2024. Tale certificazione in riferimento alle trascrizioni risale agli ultimi atti aventi carattere traslativo-derivativo e natura di atti inter vivos, precedenti il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 12/09/2024 ai nn. RG 34524/RP 27862, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni. La sottoscritta ha depositato telematicamente il "Modulo" suddetto in data 14/10/2025.

– In data 08 Ottobre 2025 alle ore 10,30 si è dato luogo al primo accesso [All. 1a], unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Maria Corona, presso i cespiti pignorati, ubicati nel Comune di Teano (CE) alla via Orto Saetta snc (già Via Rio Persico n.8), corrispondenti ad un Lotto Unico, composto da un Appartamento (PT)



con annesso Locale Garage (PS2), il tutto parte del complesso immobiliare “Agipark” e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato “Gamma”, con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile al secondo piano sottostrada per mezzo di un cancello automatizzato dalla strada provinciale SP329.

Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso [All.1a], che oltre la scrivente Esperta ed il Custode giudiziario, in tale data presso il luogo d’accesso, è risultata presente solo la **OMISSIS** (debitrice eseguita), assistita dall’Avv. **OMISSIS** nonché piena proprietaria per quota di diritto pari ad 1/2, acquistata in regime di comunione legale dei beni con il **OMISSIS** (debitore eseguito), risultato assente.

A tal punto, si è potuto dare luogo alle operazioni di rito, ossia ai rilievi metrici e fotografici, sulle unità immobiliari pignorate, come sopra indicate. L’insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 12,00. Inoltre, la scrivente Esperta ha condotto verifiche anche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), motivo per cui ha protratto la sua permanenza presso i luoghi fino alle ore 14,00.

A seguire, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed Uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

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

Quota di diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, acquistata in regime di comunione legale dei beni, in ditta **OMISSIS**, entrambi debitori eseguiti, relativa ai seguenti immobili pignorati parti di un complesso residenziale “Agipark” e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato “Gamma”, con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile al secondo piano sottostrada per mezzo di un cancello automatizzato, catastalmente identificati al [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e]:

- **NCEU, Comune di Teano (CE), Fg. 59, P.lla 467, sub 2/Appartamento, cat. A/3, PT/int.1,** Classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq 100,00 (totale escluse aree scoperte mq 92,00), rendita € 326,66.

➤ **NCEU, Comune di Teano (CE), Fg. 59, P.IIa 467, sub 27/Locale Garage, cat. C/6, PS2**, Classe 5, Cons. mq 23,00, Sup. Cat. mq 23,00, rendita € 55,83.

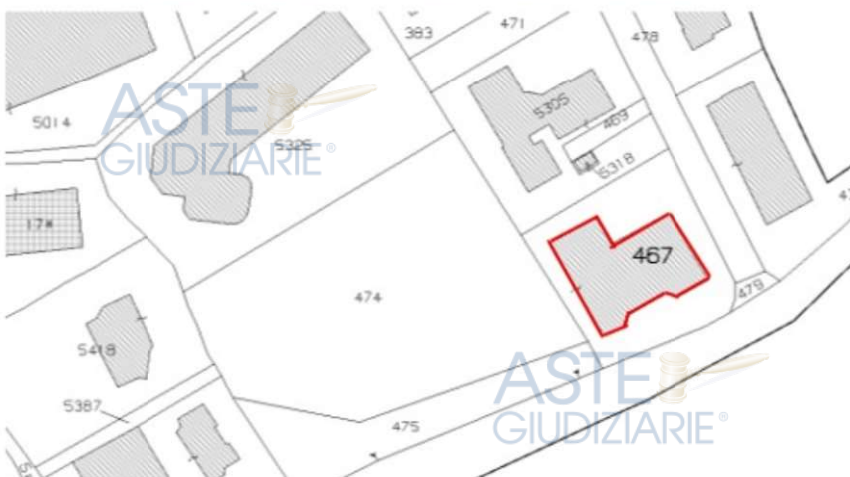
Non si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'Atto di Compravendita del 03/08/2009, nell'Atto di Compravendita del 24/09/1994 (Locale Garage) e nell'Atto di Compravendita del 05/06/1993 (Appartamento), nonché nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**. In aggiunta, si precisa che negli ulteriori atti di provenienza acquisiti si fa invece riferimento ai dati di identificazione catastale inerenti ai lotti di terreno originari, sui quali è stato edificato l'intero complesso immobiliare "Agipark", contenente il fabbricato "Gamma" al cui interno si rilevano le due unità immobiliari pignorate. Né tanto meno sono state riscontrate **difformità** tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile. Per eventuali precisazioni in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

A tal punto, data la tipologia e la consistenza dell'immobile la sottoscritta ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**, corrispondente ad un **Appartamento (P.IIa 467, sub 2, PT/int.1) con annesso Locale garage (P.IIa 467, sub 27, PS2)**, il tutto parte del complesso residenziale "Agipark" e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato "Gamma", con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile per mezzo di un cancello automatizzato sulla strada provinciale SP329, che conduce al secondo piano sottostrada adibito a garage. In particolare [**All.ti 2a/2b/2c/2d/2e**]:

- **l'Appartamento (sub 2/PT/int.1)** risulta confinante a ovest con porticato, androne e corpo scala comuni, a sud con appartamento adiacente, mentre a est e nord prospetta su aree esterne comuni, adiacenti a vie pubbliche; il tutto salvo se altri.
- **il Locale Garage (sub 27/PS2)** risulta confinante a ovest con terrapieno, a sud e nord con locali garage adiacenti, a est con corsia di manovra; il tutto salvo se altri.



LOTTO UNICO
Appartamento (PT) con annesso Locale Garage (PS2)
complesso immobiliare "Agipark" - Fabbricato "Gamma",
ubicato in Teano (CE) alla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8)
NCEU, C.F., Fg. 59, P.Illa 467, sub 2/Appartamento e sub 27/locale Garage



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS E STRALCIO MAPPA CATASTALE

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile è stato effettuato il confronto tra lo stralcio del foglio di mappa catastale e lo stralcio di Google Maps [All.2e].





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

Gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono un Lotto Unico di vendita così formato:



- **Ubicazione, Accessi, Tipologia**



I cespiti corrispondono ad un **Appartamento (Fg.59, P.Illa 467, sub 2, PT/int.1) con annesso Locale Garage (Fg.59, P.Illa 467, sub 27, PS2)**, il tutto parte del complesso immobiliare "Agipark" e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili



abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato “Gamma” a quattro livelli fuori terra ad uso residenziale e due livelli sottostrada, dei quali il primo destinato ad attività commerciali e il secondo adibito a garage. In particolare, la porzione di fabbrica destinata ad appartamenti presenta accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8), quest’ultima è una diramazione ortogonale alla principale strada provinciale SP329 su cui, separato da area di pertinenza condominiale, prospetta il primo piano sottostrada adibito ad attività commerciali e, a seguire, risulta l’accesso carrabile al secondo piano sottostrada, adibito a garage, per mezzo di un cancello automatizzato.



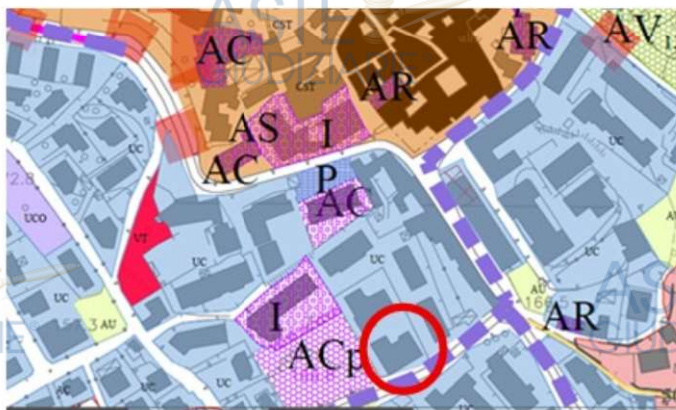
In particolare, per quanto visionato in sede di accesso [**Tav.1; Rilievo fotografico**]:

- l’Appartamento (P.Ila467/sub2/PT/int.1) consta di un ingresso che è tutt’uno con il salone, un disimpegno da cui si accede alla cucina (attualmente svuotata dell’arredo e in disuso), ai due bagni e alle due camere. Tutti gli ambienti, eccetto il bagno, a ventilazione forzata, antistante la cucina, risultano aerati e illuminati direttamente su due lati, est (lato via Orto Saetta) e sud (lato SP329) da finestre e balconi;
- il Locale Garage (P.Ila467/sub27/PS2), individuabile come il secondo a sinistra tra quelli posti nella corsia di manovra alle spalle del corpo scala, consta di un unico ambiente rettangolare chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione

superiore. Si precisa che il garage è stato visionato solo esternamente perché la debitrice ha dichiarato di non avere le chiavi.

- **Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

L'intero contesto in cui è allocato il complesso immobiliare "Agipark" e, quindi, il fabbricato condominiale "Gamma" contenente i cespiti, è urbanisticamente



classificato dal vigente P.U.C. (NTA) del Comune di Teano (CE), principalmente, all'interno delle ZTO/zone territoriali omogenee come area "UC/Ambiti Urbani Consolidati". Nell'insieme, corrisponde ad una area in stretta continuità con il

nucleo storico-urbano di Teano (CE). L'intera zona si presenta infrastrutturata, con presenza di attività terziarie e locali commerciali, edificata in maniera intensiva, caratterizzata principalmente da fabbricati di tipo condominiale a vari livelli fuori terra, relativamente di recente edificazione, ai quali si alternano abitazioni meno recenti anche con tipologia a corte o, comunque, uni/bifamiliari. L'area, sviluppatasi lungo vie comunali ed annesse traverse interne, si presenta ben collegata con altre diramazioni stradali, che conducono verso limitrofi contesti urbani di minore rilevanza, nonché verso i principali centri urbani dell'area casertana e molisana.

- **Pertinenze ed accessori**

Come già precisato, gli ingressi (pedonale/carrabile) dislocati su fronti stradali differenti, il porticato, l'androne, il corpo scala e l'area esterna, tutte parti condominiali, costituiscono beni comuni non censibili per l'intero corpo di fabbrica denominato "Gamma", contenente i cespiti oggetto del pignoramento [Tav.1].

- **Esposizione**

Come già espresso, per l'Appartamento (P.Illa 467/sub2/PT/int.8) tutti gli ambienti, eccetto il bagno, a ventilazione forzata, antistante la cucina, risultano aerati e illuminati direttamente su due lati, est (lato via Orto Saetta) e sud (lato SP329) da finestre e balconi.

Invece, per il Locale Garage (P.Illa 467/sub27/PS2), composto da un unico ambiente rettangolare, chiuso da una saracinesca manuale illuminazione e aerazione

avvengono tramite la griglia di aerazione superiore. Pertanto, illuminazione e aerazione possono considerarsi più che sufficienti per entrambe le porzioni di fabbrica.

- **Confini**

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate e a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.59 del Comune di Teano (CE), nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si precisa che:

- l'appartamento (sub 2/PT/int.1) risulta confinante a nord con porticato, androne e corpo scala comuni, a ovest con appartamento adiacente, mentre a est e sud prospetta su aree esterne comuni, adiacenti a vie pubbliche. Il tutto salvo se altri;

- il locale garage (sub 27/PS2) risulta confinante a nord con terrapieno, a ovest ed est con locali garage adiacenti, a sud con corsia di manovra. Il tutto salvo se altri.

- **Distribuzione funzionale, Altezza interna utile, Calcolo Superfici nette.**

Il Lotto Unico corrisponde a un Appartamento (P.lla 467, sub 2, PT/int.1) con annesso Locale garage (P.lla 467, sub 27, PS2), il tutto parte del complesso immobiliare “Agipark” e, nello specifico, di un fabbricato condominiale a uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato “Gamma” a quattro livelli fuori terra a uso residenziale e due livelli sottostrada, dei quali il primo destinato ad attività commerciali e il secondo adibito a garage. In particolare, la porzione di fabbrica destinata ad appartamenti presenta accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8), quest’ultima è una diramazione ortogonale alla principale strada provinciale SP329 su cui, separato da area di pertinenza condominiale, prospetta il primo piano sottostrada adibito ad attività commerciali e, a seguire, risulta l’accesso carrabile al secondo piano sottostrada, adibito a garage, per mezzo di un cancello automatizzato.

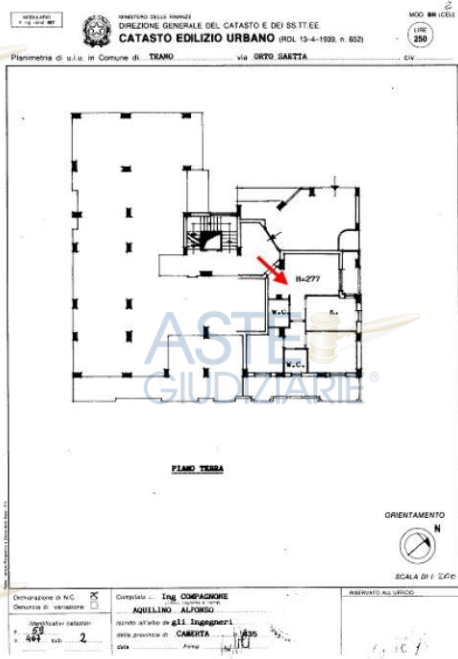
Nello specifico, per quanto visionato in sede di accesso [**All.ti 2a/2b/2c/2d/2e; Tav.1; Rilievo fotografico**]:

- l’Appartamento (P.lla 467/sub 2/PT/int.1) consta di un ingresso che è tutt’uno con il salone (Hint = m.2,40 nella parte controsoffittata), un disimpegno da cui si accede alla cucina, ai due bagni e alle due camere. Tutti gli ambienti (Hint = m.2,78), eccetto il bagno, a ventilazione forzata, antistante la cucina (attualmente svuotata dell’arredo e in disuso), risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati, est (lato via Orto Saetta) e sud (lato SP329) da finestre e balconi. Nell’insieme, l’unità alloggio ha una

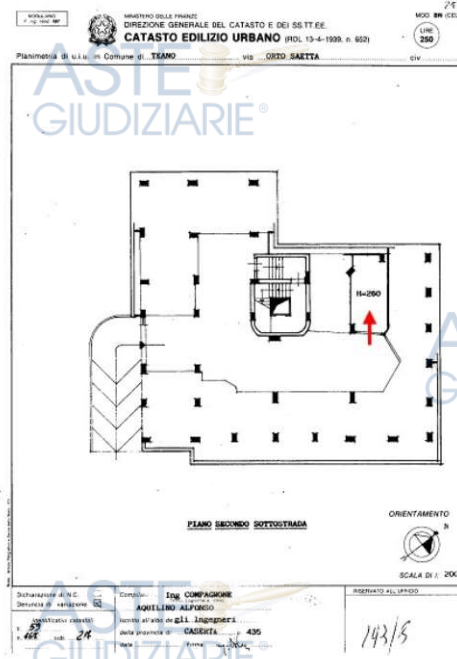
Superficie interna utile pari circa a mq 80,00 mentre la Superficie esterna (balconi) è pari a mq 26,40;

- il Locale Garage (P.Ila 467/sub 27/PS2), individuabile come il secondo a sinistra tra quelli posti nella corsia di manovra alle spalle del corpo scala, consta di un unico ambiente rettangolare (Hint = m.2,60), chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione (Hint = m.2,60), chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione (Hint = m.2,60), chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione perché la debitrice ha dichiarato di non avere le chiavi. Tale unità immobiliare ha una Superficie interna utile pari circa a mq 21,40.

PLANIMETRIE CATASTALI (corrispondenti allo stato dei luoghi)



Appartamento (P.Ila 467, sub 2, PT/int.1)



Locale Garage (P.Ila 467, sub 27, PS2)

ELABORATO PLANIMETRICO relativo all'intero Fabbricato "Gamma" (15.07.2023)



• **Calcolo Superfici Commerciali**

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, posti auto, locali garage e simili, è computata nella misura del 40%-50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10 per cento.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 112,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
PT	Alloggio	80,00 mq	92,00 mq	100 %	92,00 mq
	Balconi (n.2)	26,40 mq	26,40 mq	30 % + 10%	7,64 mq
PS2	Locale Garage	21,40 mq	25,20 mq	50 %	12,60 mq
Superficie complessiva		127,80 mq	143,60 mq	/	112,24 mq

Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [Tav.1] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

• **Condizioni di manutenzione. Tipologie di finitura esterne ed interne.**

Il Fabbricato “Gamma”, parte del complesso immobiliare “Agipark”, esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, in condizioni di manutenzione ordinarie, analogamente alle parti comuni, corrispondenti all’area esterna/interna condominiale, agli ingressi (carrabile/pedonale), all’androne, al corpo scala con annesso ascensore. Nello specifico, il lotto oggetto di stima, alla data dell’accesso in condizione di abbandono e anche in parte privo di arredo, dal punto di vista della manutenzione è risultato in un generale stato di disordine e abbandono, anche con presenza di qualche danno. Mentre, per quanto concerne le tipologie di finitura, si evidenzia una condizione standard, nell’insieme risulta per:

- a) l’Appartamento (sub2/PT/int.1): un portoncino d’ingresso blindato in legno, i serramenti esterni (balconi/finestre), corrispondenti a quelli originari da capitolato d’appalto, ordinari in legno a uno/due battenti con vetro semplice, corredati da tapparelle in plastica, con l’aggiunta di grate per le aperture della cucina e del salone; bussole interne di mediocre fattura, ad un’anta, con o senza presenza di specchiatura in vetro (la porta del disimpegno ne è priva); la pavimentazione è a *parquet* solo nel salone e nel disimpegno, invece nella cucina e nelle camere è omogenea in ceramica con piastrelle di formato medio disposte a maglia, invece nei bagni è analoga ma con piastrelle di formato più piccolo, disposto a file parallele; il rivestimento nella cucina e nei bagni, con lievi varianti cromatiche, è in ceramica smaltata; la tinteggiatura nei vari ambienti è anch’essa alquanto omogenea con alternanza di pareti bianche a pareti rosa lavorate con effetto spatolato.

Da ultimo, i balconi - protetti principalmente da parapetto in cemento armato con inserti di ringhiera in ferro - evidenziano pavimentazione ceramica che si ipotizza idonea per gli esterni.

- b) Il locale garage (sub27/PS2) che consta di un unico ambiente rettangolare, è chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione superiore; non è risultato ispezionabile, ma per quanto dichiarato dalla debitrice dovrebbe essere in condizioni ordinarie.

• **Caratteristiche strutturali.**

Il Fabbricato “Gamma” a quattro livelli fuori terra a uso residenziale e due livelli sottostrada, dei quali il primo destinato ad attività commerciali e il secondo adibito a garage, contenente i cespiti pignorati, evidenzia una struttura costituita da uno scheletro strutturale con pilastri e travi in cemento armato, solai di piano e di

copertura realizzati con travetti precompressi sempre in cemento, completati da tavelloni in laterizio. Le compagnature perimetrali sono di diversa tipologia, nello specifico: al secondo piano interrato sono in cemento armato, mentre ai piani superiori sono in termo-blocchi di laterizio di spessore cm.30, rifiniti con intonaco a base cementizia.

All'interno, invece la distribuzione funzionale è stata realizzata con tramezzi di forati in laterizio (spessore cm. 8,00). La copertura è a terrazza rivestita da guaina in asfalto, isolante e impermeabilizzante.

- **Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento**

In riferimento all'alloggio, per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento) si evidenzia che la data di realizzazione del fabbricato risale agli anni '90, per cui si ipotizza che gli stessi abbiano subito adeguamenti normativi nel corso degli anni successivi almeno a livello condominiale.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene tramite vasca biologica di decantazione con conferimento alla fogna comunale. Al riguardo, si evidenzia che entrambi i bagni non si presentano in condizioni ottimali.

L'alloggio è dotato di utenza alla rete elettrica che, per quanto visionato in sede di accesso, sembra essere rispondente alle normative vigenti. Al riguardo, però, considerati gli anni trascorsi, si suggerisce un controllo di verifica per eventuale adeguamento.

Per quanto concerne il riscaldamento dell'unità immobiliare, risulta la caldaia termoautonoma sul balcone condiviso dalla cucina e dal salone, alimentante gli elementi radianti modulari in alluminio preverniciato bianco presenti nelle varie camere. Inoltre, risulta anche la presenza di n.2 climatizzatori, rispettivamente nel salone e in una delle camere.

Invece, per quanto concerne l'alimentazione sia dei fuochi in cucina, sia della caldaia termoautonoma, risulta l'allacciamento al gas metano di città.

Da ultimo, non risulta che per tali cespiti sia mai stato richiesto il Certificato di Agibilità/Abitabilità, né è stato rinvenuto tra la corposa documentazione urbanistica, afferente alle varie Concessioni Edilizie in variante relative al complesso immobiliare "Agipark", visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano.

Pertanto, in riferimento all'unità immobiliare ad uso residenza, compresa nel Fabbricato "Gamma", per il rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle obbligatorie certificazioni a norma relative agli impianti in essere, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00.

In aggiunta, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 600,00.

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

Quota di diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, acquistata in regime di comunione legale dei beni, in ditta **OMISSIS**, entrambi debitori eseguiti,

relativa ai seguenti immobili pignorati parti di un complesso residenziale "Agipark" e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato "Gamma", con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile al secondo piano sottostrada per mezzo di un cancello automatizzato, catastalmente identificati al [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e]:

➤ **NCEU, Comune di Teano (CE), Fg. 59, P.Illa 467, sub 2/Appartamento, cat.**

A/3, PT/int.1, Classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq 100,00 (totale escluse aree scoperte mq 92,00), rendita € 326,66.

➤ **NCEU, Comune di Teano (CE), Fg. 59, P.Illa 467, sub 27/Locale Garage, cat.**

C/6, PS2, Classe 5, Cons. mq 23,00, Sup. Cat. mq 23,00, rendita € 55,83.

Non si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'Atto di Compravendita del 03/08/2009, nell'Atto di Compravendita del 24/09/1994 (Locale Garage) e nell'Atto di Compravendita del 05/06/1993 (Appartamento), nonché nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**. In aggiunta, si precisa che negli ulteriori atti di provenienza acquisiti si fa invece riferimento ai dati di identificazione catastale inerenti ai lotti di terreno originari, sui quali è stato edificato l'intero complesso immobiliare "Agipark", contenente il fabbricato "Gamma" al cui interno si rilevano le due unità immobiliari pignorate. Né tanto meno sono state riscontrate **difformità** tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile.

• ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Dall'esame delle variazioni catastali (C.T. e C.F.) significative, relative alle suddette unità immobiliari in oggetto e all'originario lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato che le contiene, emerge solo che [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e; Tav.1]:

- 09/11/2015 (C.F.): Variazione per “Inserimento in visura dei dati di superficie”**, con tale operazione risulta al C.F., Fg.59, p.lla 467, per l’unità immobiliare alloggio corrispondente al “sub 2” una superficie catastale totale pari a 100 mq, escluse aree scoperte pari a 92 mq; invece, per l’unità immobiliare locale garage corrispondente al “sub 27” una superficie catastale totale pari a 23 mq;
- **18/01/1993 (C.F.): Frazionamento n.293/B.1/1993**, in atti dal 04/05/1995, per l’unità locale garage corrispondente al “sub 27”;
- **08/09/1992 (C.F.): Classamento n.1856/B.1/1992**, in atti dal 04/05/1995 e **Costituzione n.1856/B.2/1992**, in atti dal 03/05/1995 per l’unità immobiliare alloggio corrispondente al “sub 2”; **Costituzione n.1856/B.5/1992**, in atti dal 04/05/1995 per l’unità immobiliare locale garage corrispondente al “sub 21” (oggi “sub 27”).
- **18/04/2008 (C.T.): Tipo mappale n.77112 del 20/12/1991** (Pratica n. CE190505), in atti dal 18/04/2008, con tale operazione si procede alla “bonifica” identificativo catastale (n.5465.1/1991), per cui il lotto di terreno identificato dalla p.lla 467 di are 10.13 (seminativo 3) viene classificata come “ente urbano” con consistenza (bonificata) di are 10.65 (nella variazione è stata soppressa la p.lla 16 del Fg.59);
- **13/09/2001 (C.T.): Frazionamento n.1942.1/1991 del 19/12/1991** (Pratica n. 242059), in atti dal 13/09/2001, con tale operazione si origina al C.T., Fg.59, la p.lla 467 di are 10.13 (seminativo 3), comprendente le p.lle 385-386-401 e con la conseguente soppressione della p.lla 384 e la variazione delle p.lle 468-469-471 e 5305;
- **12/06/2001 (C.T.): Variazione geometrica n.1942.1/1991 del 19/12/1991** (Pratica n. 173943), in atti dal 12/06/2001, relativa alla precedente p.lla 384 di are 27.23 (seminativo 3), comprendente le p.lle 385-386-401 (sopresse);
- **13/02/2001 (C.T.): Frazionamento n.283.1/1989 del 04/09/1989** (Pratica n. 40125), in atti dal 13/02/2001 (n.283.1/1989), con tale operazione si origina al C.T., Fg.59, la p.lla 384 di are 02.02 (seminativo 3), con la conseguente soppressione della p.lla 15 e la variazione delle p.lle 381-383-385;
- **26/05/1984, antecedente all’impianto meccanografico (C.T.): Frazionamento n.37.1/1983**, in atti dal 29/01/1997, con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.59, la p.lla 15 (seminativo 3) riducendola a are 30.61 e conseguente variazione delle seguenti p.lle 399-400-401;
- **25/09/1980, antecedente all’impianto meccanografico (C.T.): Frazionamento n.37.1/1983**, in atti dal 19/02/1993, con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.59, la

p.lla 15 (seminativo 3) riducendola a are 65.46 e conseguente variazione delle seguenti p.lle 476-477-478;

- **25/08/1980, antecedente all'impianto meccanografico (C.T.): Frazionamento n.51.1/1980 (D.P.1490/92)**, in atti dal 19/02/1993, con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.59, la p.lla 15 (seminativo 3) riducendola a are 95.33 e conseguente variazione della p.lla 474;
- **26/03/1985 (C.T.): Impianto Meccanografico**, a tale data al C.T., Fg.59, la p.lla 15 (seminativo 3) si rappresenta con la sua originaria consistenza pari a ettari 1.24.95 (12.495 mq).

N.B.: Sulla base delle variazioni suddette si precisa che risulta **allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg.59 del Comune di Teano (CE) il lotto, contenente il fabbricato "Gamma" del quale sono parte i cespiti oggetto di stima, è correttamente indicato con la p.lla 467.

- Per completezza di dati, replicando e, in parte, aggiornando quanto già segnalato nel Modulo di Controllo iniziale, si richiamano gli "altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento", per cui sulla base delle visure storiche effettuate emerge che le unità immobiliari pignorate [Comune di Teano (CE), C.F., Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento e sub 27/Locale Garage]:

- **dal 03/08/2009 ad oggi**, risultano intestate a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/2 della piena proprietà per acquisto in comunione legale dei beni;
- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/2 della piena proprietà per acquisto in comunione legale dei beni;

- **dal 19/06/2005 fino al 03/08/2009**, risultano intestate a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 6/9 della piena proprietà;
- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/9 della piena proprietà;
- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/9 della piena proprietà;
- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/9 della piena proprietà.

- **dal 05/06/1993 fino al 19/06/2005**, risultano intestate a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- **OMISSIS**, per quota di diritto pari a 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

- **dal 08/09/1992 fino al 05/06/1993**, risultano intestate a:

ASTE GIUDIZIARIE - AGI CASA S.R.L. con sede in Teano (CE), per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà.

• ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale; dati urbanistici.***

Si ribadisce che non sono state riscontrate difformità tra la situazione catastale (visura e planimetria) e lo stato di fatto dell'immobile [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e; Tav.1].

Inoltre, dal punto di vista urbanistico, si rammenta che il suddetto complesso immobiliare "Agipark", del quale è parte il fabbricato "Gamma" contenente le unità immobiliari pignorate (sub 2 e sub 27) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti:

- **Concessione Edilizia n.10918/1987 del 04.05.1987**, volturata con nota n.58412 del 02.04.1990;

- **Concessione Edilizia n.14128/1990 del 24.03.1990**, variante alla C.E. n.10918/87;

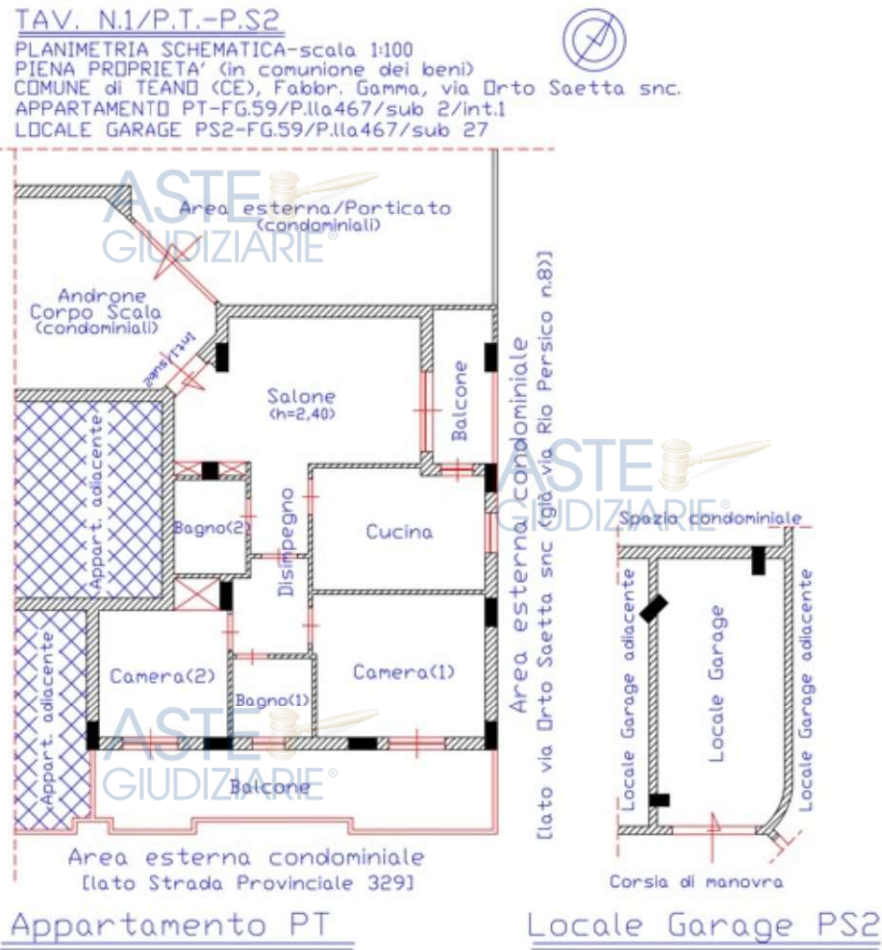
- **Concessione Edilizia n.7064/1990 del 06.11.1990**, variante alla C.E. n.14128/90;

- **Concessione Edilizia n.12585/1991 del 04.06.1991**, variante alla C.E. n.7064/90;

- **Concessione Edilizia n.8733/1993 del 11.02.1993**, variante alla C.E. n.12585/91.

Inoltre, sulla base della ampia documentazione esaminata presso l'UTC del Comune di Teano, per il suddetto fabbricato o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Al riguardo, si ricorda che per ottenere il primo è necessario avere tutte le certificazioni relative agli impianti esistenti, se rispondenti alla norma. Pertanto, in riferimento a tali specifiche unità immobiliari, oggetto di stima, per l'eventuale rilascio del suddetto Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle suddette certificazioni impiantistiche a norma, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00. Mentre, per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il costo presunto è stimato in euro 600,00.

[TAV. 1] PLANIMETRIA ALLOGGIO (PT) con annesso LOCALE GARAGE (PS2) con, in evidenza, le eventuali (se presenti) difformità catastali.



N.B.: Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali e anche ai grafici progettuali allegati all'ultima C.E. n.8733/1993 dell'11.02.1993 (variante alla C.E. n.12585/91 del 04.06.1991).

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

LOTTO UNICO: Quota di diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, acquistata in regime di comunione dei beni, ai debitori eseguiti di un Appartamento (Fg.59/P.IIa 467/sub2/PT/int.1) con annesso Locale Garage (Fg.59/P.IIa 467/sub27/PS2) il tutto parte di un complesso immobiliare "Agipark" e, nello specifico, di un fabbricato condominiale a uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato "Gamma", con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile al secondo piano sottostrada per mezzo di un cancello automatizzato.

Invece, nello specifico: - l'Appartamento (P.IIa 467/sub 2/PT/int.1) consta di un ingresso che è tutt'uno con il salone (Hint = m.2,40 nella parte controsoffittata), un disimpegno da cui si accede alla cucina, ai due bagni e alle due camere. Tutti gli ambienti (Hint = m.2,78), eccetto il bagno, a ventilazione forzata, antistante la cucina, risultano aerati ed illuminati direttamente su due lati, est (lato via Orto Saetta) e sud (lato SP329) da finestre e balconi (Superficie esterna pari a mq 26,40); - il Locale Garage (P.IIa 467/sub 27/PS2), individuabile come il secondo a sinistra tra quelli posti nella corsia di manovra alle spalle del corpo scala, consta di un unico ambiente rettangolare (Hint = m.2,60) chiuso da una saracinesca manuale con griglia di aerazione superiore. Nell'insieme, il Lotto Unico ha una Superficie

Commerciale pari a mq 112,00. Il lotto oggetto di stima, allo stato attuale, risulta in condizione di abbandono, disordine e disuso.

A seguire: - l'appartamento (sub 2/PT/int.1) risulta confinante a nord con porticato, androne e corpo scala comuni, a ovest con appartamento adiacente, mentre a est e sud prospetta su aree esterne comuni, adiacenti a vie pubbliche. Il tutto salvo se altri;

- il locale garage (sub 27/PS2) risulta confinante a nord con terrapieno, a ovest ed est con locali garage adiacenti, a sud con corsia di manovra. Il tutto salvo se altri.

Le unità immobiliari in oggetto sono rispettivamente riportate nel N.C.E.U. del Comune di Teano (CE): - a) C.F., Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento, PT/int.1, cat. A/3, classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. mq 100,00 (totale escluse aree scoperte mq 92,00), rendita € 326,66; - b) C.F., Fg.59, P.lla 467, sub 27/Locale Garage, P.S2, cat. C/6, Classe 5, Cons. mq 23,00, Sup. Cat. Mq 23,00, rendita € 55,83.

Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali acquisite, relative a entrambi i cespiti (sub 2 e sub 27). Dal punto di vista urbanistico, l'intero complesso immobiliare e con esso il fabbricato "Gamma" contenente i suddetti cespiti risulta edificato in virtù dei seguenti titoli assentiti: - Concessione Edilizia n.10918/1987 del 04.05.1987, volturata con nota n.58412 del 02.04.1990; - Concessione Edilizia n.14128/1990 del 24.03.1990, variante alla C.E. n.10918/87; - Concessione Edilizia n.7064/1990 del 06.11.1990, variante alla C.E. n.14128/90; - Concessione Edilizia n.12585/1991 del 04.06.1991, variante alla C.E. n.7064/90; - Concessione Edilizia n.8733/1993 del 11.02.1993, variante alla C.E. n.12585/91. A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici. Inoltre, sulla base dell'ampia documentazione esaminata presso l'UTC del Comune di Teano, per il suddetto fabbricato o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Da ultimo, non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE: [euro 110.000,00]

QUESITO n.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 12/09/2024 ai nn. RG 34524/RP 27862 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini relative ai debitori esecutati, incrociandole con le operazioni di consultazione delle banche dati catastali e ipotecarie sul bene pignorato, condotte telematicamente su Sister/Agenzia delle Entrate. L'esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti ai cespiti oggetto del pignoramento (Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento e Fg.59, p.lla 467, sub 27/Locale Garage):

• **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**

1) **Atto di Compravendita del 03/08/2009, Rep. n.20797/Racc. n.9183 [All.3a/All.4f]**, Notaio Luigi Sorgenti Degli Uberti di Sessa Aurunca (CE), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 04.08.2009 ai nn.36917/23813, con il quale i debitori esecutati, signori **OMISSIS**, per i diritti pari

a 1/2 ciascuno della piena proprietà, hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni da **OMISSIS** (quota di diritto 3/9) e dai germani **OMISSIS** (quota di diritto 2/9 ciascuno), i cespiti ora oggetto del pignoramento, ubicati alla via Orta Saetta snc (già via Rio Persico n.8) in Teano (CE), come già sopra identificati catastalmente.

***N.B.:** Dal succitato Atto di Compravendita del 03/08/2009, nonché anche in riferimento al Contratto di Mutuo del 03.08.2009, risulta la dichiarazione degli allora coniugi (ora separati), **OMISSIS**, di essere “in regime di comunione legale”. Al riguardo, invece, risulta necessario evidenziare che dall’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Teano (CE) in data 08/10/2025, risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il 10/10/2005 in Teano (CE) e che alla voce “**annotazioni**” viene precisato:*

- con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**;
- con provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019, è stata dichiarata la **separazione consensuale tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto.**

2) Denuncia di Successione Ereditaria n.25/384 del 06/12/2005 e Accettazione tacita di Eredità n.20797/9183 del 03/08/2009 [All.ti 4c-4d], la prima registrata presso l’Ufficio del Registro di Frascati (RM), trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 21/05/2007 ai nn.32029/16132, per morte di **OMISSIS** deceduto il 19/06/2005, eredità devoluta per legge alla coniuge **OMISSIS** per la quota di 3/9 di proprietà e ai figli, **OMISSIS** per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, inerente ai cespiti ora oggetto del pignoramento, ubicati alla via Orta Saetta snc (già via Rio Persico n.8) in Teano (CE), come già sopra identificati catastalmente. A seguire, l’Accettazione tacita di Eredità, con atto del 03/08/2009 Notaio Luigi Sorgenti Degli Uberti di Sessa Aurunca (CE), risulta trascritta in data 04/08/2009 ai nn.36916/23812.

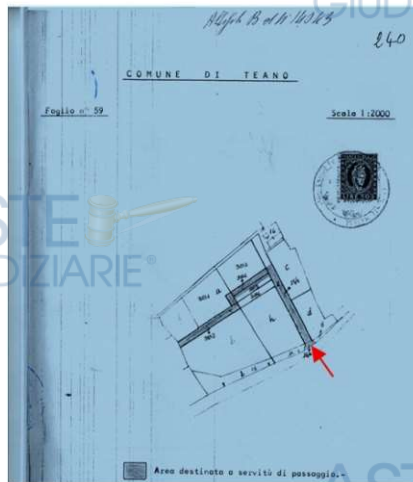
- **3) Atto di Compravendita del 24/09/1994, Rep. n.13195/Racc. n.5637 [All.3b]**, Notaio Ada Ferraro di Teano (CE), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 03/10/1994 ai nn.24941/20829, con il quale i predetti danti causa, signori **OMISSIS**, per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, hanno acquistato dalla Società AGI – CASA S.r.l. con sede in Teano (CE), uno dei cespiti ora oggetto del pignoramento, entrambi ubicati alla via Orta Saetta snc (già via Rio Persico n.8) in Teano (CE), come già sopra identificati catastalmente e, nello specifico: il Locale Garage (sub 27) allocato al secondo piano sottostrada del Fabbricato “Gamma”.

- **4) Atto di Compravendita del 05/06/1993, Rep. n.12428/Racc. n.5312 [All.3c/All.4b]**, Notaio Ada Ferraro di Teano (CE), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 08/06/1993 ai nn.13202/10668, con il

quale i predetti danti causa, signori **OMISSIS**, per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, hanno acquistato dalla Società AGI – CASA S.r.l. con sede in Teano (CE), uno dei cespiti ora oggetto del pignoramento, entrambi ubicati alla via Orta Saetta snc (già via Rio Persico n.8) in Teano (CE), come già sopra identificati catastalmente e, nello specifico: l'Appartamento (sub 2) allocato al piano terra del Fabbricato "Gamma".

- 5) **Atto di Regolamentazione di servitù e Compravendita del 02/02/1990, Rep. n.54812/Racc. n.14043 [All.3d]**, Notaio Enrico Cestari di Piedimonte Matese (CE), registrato ivi il 22/02/1990 al n.100, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 01/03/1990 ai nn.6457 e 6458, con il quale la Società AGI – CASA S.r.l. con sede in Teano (CE) acquistò dal signor **OMISSIS** un suolo in Teano, località "Orto Saetta" esteso complessivamente metri quadrati quattromilasettecentosettantadue [n.d.r. 4772 mq], distinto in catasto al foglio 59 particelle: 16/a are 0.52, 16/c are 0.30, 15/c are 8.38, 15/h are 20.20, 383 are 11.29, 384 are 2.02, 385 are 2.55 e 386 are 2.46.

Su tale articolato lotto originario di terreno la Società AGI – CASA S.r.l., al tempo, stava realizzando il complesso residenziale "AGIPARK" composto da più fabbricati, tra i quali il Fabbricato "Gamma" che, tra area di sedime ed aree di pertinenza, ha interessato una superficie di circa 1065 mq. Inoltre, nell'atto si rimanda ad un precedente Atto di compravendita del 26/05/1984 con il quale **OMISSIS** acquista da **OMISSIS** un terreno edificatorio di 727 mq, distinto in catasto al Fg.59, p.lla 15/F. Al riguardo,



si precisa che: «(...) nello stesso atto veniva costituita a carico della restante proprietà dei venditori ed a vantaggio del terreno compravenduto una servitù di passaggio da esercitarsi attraverso una strada della larghezza costante di metri sette -7- con inizio dalla via Rio Persico – che intendono ora i sigg. **OMISSIS** addivenire ad una regolamentazione della detta servitù ed indi il sig. **OMISSIS** procedere alla vendita di parte della restante alla società a responsabilità limitata AGI-CASA. Tanto premesso (...) Art.1 I sigg. **OMISSIS** convengono che la detta servitù deve esercitarsi lungo la strada della costante larghezza di metri sette -7- che, partendo dalla strada statale 608 ex via Rio Persico dovrà svolgersi sulla restante proprietà del sig. **OMISSIS** e precisamente sulla zona di terreno, particelle 16C,

parte della 15C, 384, parte della 385, parte della 381, 382, del Fol 59 attintata in rosso nella planimetria (...) si allega sotto la lettera B (...)).

N.B.: La scrivente ritiene opportuno evidenziare che per quanto concerne tale



“servitù di passaggio”, nonostante le insistenze espresse, nessuna spiegazione è stata resa dall’UTC di Teano; inoltre, alcun atto di asservimento urbanistico o di liberazione è stato rinvenuto nell’ampia documentazione visionata.

Nella sostanza, si può solo considerare che, allo stato attuale, una parte della “servitù di passaggio” coincide con il tratto viario centrale che diparte ortogonalmente dalla strada provinciale SP329 e che, di fatto, corrisponde alla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8), come evidente dalla immagine fotografica messa a confronto con quella catastale, sopra riportata, attestante tale “servitù di passaggio” (All.B dell’Atto del 02/02/1990).

• [VARIAZIONI CATASTALI]

Considerato che dall’esame delle variazioni catastali [All.ti 2a/2b/2c/2d/2e], relative alle unità immobiliari pignorate (Lotto Unico), non emerge alcunché di particolarmente significativo, si rinvia a quanto già analiticamente espresso in risposta al “Quesito n.3”. Si ricorda che risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg.59 del Comune di Teano (CE) il lotto, contenente il Fabbricato “Gamma” del quale sono parte i due cespiti oggetto di stima, è correttamente indicato con la p.lla 467.

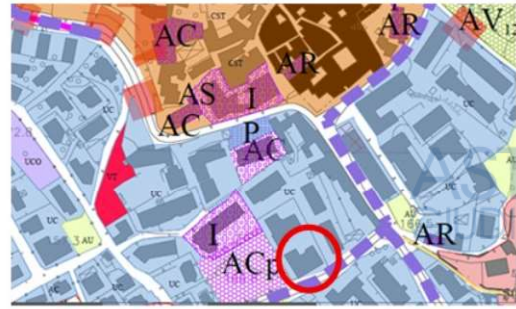
Inoltre, si ribadisce che **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa **nota di trascrizione**, nonché negli **atti traslativi di provenienza**; ad eccezione delle puntualizzazioni già sopra espresse in riferimento agli atti dove risultano riportati gli originari lotti di terreno, sui quali sarà poi edificato l’intero complesso immobiliare.

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

Riguardo alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** – relativa all’intero contesto in cui è allocato il complesso immobiliare “Agipark” e, quindi, il fabbricato condominiale “Gamma” contenente i cespiti, urbanisticamente classificato dal vigente P.U.C. (NTA) del Comune di Teano (CE),

principalmente, all'interno delle ZTO/zone territoriali omogenee come area "UC/Ambiti Urbani Consolidati", area in stretta continuità con il nucleo storico-

urbano di Teano (CE) - si precisa che, a seguito di istanza prodotta via PEC dalla scrivente in data 06/10/2025, prot. n.34334 [All.5a], è stata rilasciata in data 11/12/2025 una certificazione urbanistica [All.5b], a firma congiunta dell'Istruttore Tecnico del Comune di Teano (CE) e del



PUC Comune di Teano TAV. P.2_6 (scala 1:2000) –
Immobile in ZTO/Zone Territoriali Omogenee-UC _Ambiti Urbani Consolidati

Responsabile Area Tecnica/Urbanistica, rispettivamente geom. Tullio Izzo e Ing. Carmen De Crescenzo, nella quale si certifica, che il suddetto complesso immobiliare "Agipark", del quale è parte il fabbricato "Gamma" contenente le unità immobiliari pignorate (sub 2 e sub 27) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti:

- **Concessione Edilizia n.10918/1987 del 04.05.1987**, volturata con nota n.58412 del 02.04.1990;
- **Concessione Edilizia n.14128/1990 del 24.03.1990**, variante alla C.E. n.10918/87;
- **Concessione Edilizia n.7064/1990 del 06.11.1990**, variante alla C.E. n.14128/90;
- **Concessione Edilizia n.12585/1991 del 04.06.1991**, variante alla C.E. n.7064/90;
- **Concessione Edilizia n.8733/1993 del 11.02.1993**, variante alla C.E. n.12585/91.

A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati altri titoli urbanistici, né risulta ordine di demolizione dei beni.

Inoltre, si ribadisce che sulla base della ampia documentazione esaminata presso l'UTC del Comune di Teano [All.ti 5c-5d-5e-5f], per il suddetto fabbricato o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Al riguardo, si ricorda che per ottenere il primo è necessario avere tutte le certificazioni relative agli impianti esistenti, se rispondenti alla norma. Pertanto, in riferimento alle specifiche unità immobiliari (sub 2/Appartamento e sub 27/Locale Garage), oggetto di stima, per l'eventuale rilascio del suddetto Certificato di Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle certificazioni impiantistiche a norma, il costo presunto è stimato in euro 1.200,00. Mentre, per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il costo presunto è stimato in euro 600,00.

Da ultimo, si riporta integralmente la suddetta certificazione urbanistica per restituire maggior dettaglio dei dati relativi anche all'inquadramento urbanistico, nonché per gli eventuali vincoli di varia natura:

nel P.U.C., adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 16.06.2025, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 21/06/2025 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 47 del 07/07/2025 ed in vigore dal 08/07/2025, è classificato:

- per 1063,51 mq. (99,86%) - ZTO UC; ZTO UC_ Ambiti urbani consolidati
 - per 1065,00 mq. (100,00%) - Cnt-Ab; Perimetrazione centro edificato e abitato
- Vincoli PUC.
- per 1065,00 mq. (100,00%) - Arr-Trsf-Sbd; Aree a Trasformabilità Subordinata
 - per 1065,00 mq. (100,00%) - Ar-Bs-Sns; Area a Bassa Sensibilità
 - per 1065,00 mq. (100,00%) - Ambiti IX; Ambiti IX-Ambiti urbani consolidati.

Si rappresenta altresì

- che il suddetto complesso residenziale “Agipark”, del quale è parte il fabbricato contenente le succitate unità immobiliari pignorate (sub 2 e sub 27) è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti:

- **Concessione Edilizia n.10918/1987 del 04.05.1987**, volturata con nota n.58412 del 02.04.1990;
- **Concessione Edilizia n.14128/1990 del 24.03.1990**, variante alla C.E. n.10918/87;
- **Concessione Edilizia n.7064/1990 del 06.11.1990**, variante alla C.E. n.14128/90;
- **Concessione Edilizia n.12585/1991 del 04.06.1991**, variante alla C.E. n.7064/90;
- **Concessione Edilizia n.8733/1993 del 11.02.1993**, variante alla C.E. n.12585/91.

Inoltre,

- Che l’area su cui insiste il fabbricato contenente il cespite pignorato:
- **non ricade** in parchi nazionali o regionali;
 - **non ricade** in zona a rischio idraulico, né a rischio frana;
 - **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
 - **non risultano** agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l’immobile è gravato da censo, livello o uso civico;
 - **non risulta** essere percorsa dal fuoco;
 - **non è sottoposta** a vincoli di tutela di interessi artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n.1089/01.06.1939 e ss.mm.ii;

QUESITO n.7: Stato di possesso dell’immobile

I cespiti, come accertato durante l’accesso, allo stato attuale sono disabitati e in condizione di abbandono, seppur nell’uso esclusivo (v. *Provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019, con il quale è stata dichiarata la separazione consensuale*) della sola debitrice eseguita, **OMISSIS**, unitamente ai propri figli. Tale condizione, del resto, risulta evidente anche da quanto attestato nei certificati di Stato di Famiglia e Residenza Storico, entrambi del 08/10/2025. Infatti, gli analoghi certificati relativi all’altro debitore eseguito,

OMISSIS, evidenziano la sua residenza presso altro indirizzo, sempre in Teano e la sua univoca presenza nello stato di famiglia [All.ti 6c/6d/6e/6f].

Da ultimo, si rammenta che i beni appartengono ai debitori eseguiti per quota di diritto ciascuno pari ad 1/2 della piena proprietà, per “acquisto” fatto in regime di comunione legale dei beni.

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

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell’acquirente:**

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

• **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell’acquirente:**

La sottoscritta, relativamente al **Lotto Unico** non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell’acquirente, relativamente ai punti 2) e 5). Invece, per i restanti punti 1), 3) e 4) si evidenzia:

- **punto 1)** si rileva che è in essere il **Decreto Ingiuntivo n.22/2025, RG n.731/2024, n.81/2025 del 08/01/2025 [All.7b]**, emesso dall’Ufficio del Giudice di Pace di Teano, dott. Martino Cantiello, depositato da Palazzo Gamma (CF 95002820611) per il tramite dell’Avv. Roberto Santoro. Al riguardo, a seguito di mancata opposizione, il D.I. è stato reso definitivamente esecutivo in data 31/10/2025.
- **punto 3)** in riferimento al quale si riporta testualmente quanto fissato nel **“Ricorso congiunto tendente alla separazione consensuale”** del 15/01/2019, depositato il 18/01/2019, successivamente omologato (v. **Provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019, con il quale è stata dichiarata la separazione consensuale**) [All.3e]: «(...) - I coniugi vivranno separati e liberi di risiedere dove riterranno opportuno (...); - La casa coniugale, sita in Teano alla via Orto Saetta

Palazzo Gamma (CE) rimarrà in uso esclusivo della moglie; - I figli (...) con domiciliazione esclusiva presso l'abitazione in uso alla sig.ra **OMISSIS** (...)).

- **punto 4a)** relativo **alla situazione debitoria condominiale** per i cespiti oggetto del pignoramento (vedi Quesito n.11 del G.E. nel Verbale di Giuramento), si precisa che la scrivente esperta stimatrice con PEC del 28/10/2025 ha prodotto istanza all'amministratore p.t. del Fabbricato Gamma, sig. Carlo Vendemia, del quale si replica testualmente la risposta resa attraverso la PEC del 18/11/2025 [**All.7a**]:

«(...) - i condomini eseguiti (...) sono debitori nei confronti del condominio Gamma; fino a novembre 2024 della somma di € 919,40 compresi interessi dal 24.11.2024 al 03.02.2025 e precisamente quali quote ordinarie e straordinarie, per l'anno 2024 fino al mese di novembre così distinte: € 538,00 (quote condominiali scadute gennaio - novembre 2024); € 46,44 (quota straordinaria potatura alberi); € 308,23 (quota straordinaria lavori al porticato ed aiuole); € 22,70 (spese postali solleciti di pagamento), nonché le spese legali pari ad € 518,84 così distinte: € 300,00 quali compensi ed € 50,00 quali spese oltre c.p.a.; € 169,84 per atto di precetto ed € 28,66 spese di notifica c.f.r.;

i due eseguiti sono ulteriormente debitori del condominio Gamma per le quote ordinarie successive al D.I. e precisamente da dicembre 2024 a novembre 2025 per € 526,80 (ossia 12 mesi x 43,90); Si precisa che l'importo annuo delle spese condominiali ammontano ad € 526,80 pari ad € 43,90 mensili. Alla data del 18.11.2025 non risultano essere state approvate con delibera assembleare dei condomini spese straordinarie.

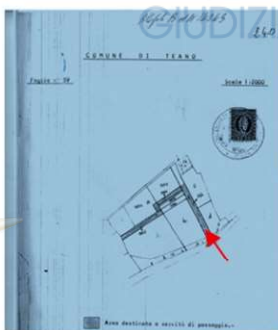
Pertanto, alla luce di quanto evidenziato nella contabilità del condominio Gamma, gli eseguiti **OMISSIS** sono debitori della complessiva somma di € 1.993,70 (...)).

In sintesi, la situazione debitoria condominiale, alla luce di qualche trascurabile errore materiale di calcolo, risulta essere pari ad euro 1990,67; a tale importo va aggiunta la quota per il corrente mese di dicembre di ulteriori euro 43,90,

Pertanto, allo stato attuale, il debito complessivo ammonta ad euro 2.034,57.

- **punto 4b) Servitù di Passaggio**, relativamente alla quale si rimanda all'Atto di Regolamentazione di servitù e Compravendita del 02/02/1990, Rep. n.54812/Racc. n.14043 [All.3d], Notaio Enrico Cestari di Piedimonte Matese (CE), nonché a quanto già riportato ed espresso al riguardo (vedi pp.19-20 del presente elaborato).

In particolare, però si replica che la scrivente ritiene opportuno evidenziare che per



quanto concerne tale “servitù di passaggio”, nonostante le insistenze espresse, nessuna spiegazione è stata resa dall’UTC di Teano,

inoltre, alcun atto di asservimento urbanistico o di liberazione è stato rinvenuto nell’ampia documentazione visionata. Nella sostanza, si può solo considerare che, allo stato attuale, una parte della “servitù di passaggio” coincide con il tratto viario centrale che diparte ortogonalmente dalla strada provinciale SP329 e che, di fatto, corrisponde alla via Orto Saetta snc (già via Rio Persico n.8), come evidente dalla immagine fotografica messa a confronto con quella catastale, sopra riportata, attestante tale “servitù di passaggio” (All.B dell’Atto del 02/02/1990).

• **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura [All.ti 4f, 4g,4h]:**

1) [ISCRIZIONI]

- R.G. 36918/R.P. 7955 del 04/08/2009 [All.4f]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto del 03/08/2009, Rep. n.20798/9184, notaio Luigi Sorgenti degli Uberti in Sessa Aurunca (CE), per una somma totale di € 202.800,00 a garanzia di capitale pari ad € 135.200,00, durata 20 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma (PR), contro OMISSIS (debitori esecutati), per quota di diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, per acquisto in regime di comunione legale dei beni, gravante sui cespiti oggetto del pignoramento [Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento e Fg.59, p.lla 467, sub 27/Locale Garage].

- R.G. 22424/R.P. 5469 del 06/05/2009 [All.4h]

Ipoteca Legale con Atto Amministrativo del 21/04/2009, Rep. n.113914/97, a favore di Equitalia Gerit S.p.A., sede in Roma (RM), contro uno dei danti causa OMISSIS, per quota di diritto pari ad 1/9 dell’intera proprietà, per un complessivo credito di euro 6.358,96 a garanzia di un capitale di euro 3.179,48, gravante sui cespiti oggetto del pignoramento [Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento e Fg.59, p.lla 467, sub 27/Locale Garage].

N.B.: Si evidenzia che tale ipoteca legale risulta estinta. Infatti, risulta un'Annotazione n. 0803 presentata il 04/09/2009, RG 39114/RP 5429, da cui si riscontra la "cancellazione totale".

2) [TRASCRIZIONI CONTRO]

- R.G. 48335/R.P. 30876 del 17/12/2013 [All.4g]

Verbale di Pignoramento Immobili del 23/07/2024 (Rep. 6515), Tribunale di S. Maria Capua Vetere, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A., sede in Parma (PR), contro OMISSIS (debitori esecutati), per quota di diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, per acquisto in regime di comunione legale dei beni, gravante sui cespiti oggetto del pignoramento [Fg.59, p.lla 467, sub 2/Appartamento e Fg.59, p.lla 467, sub 27/Locale Garage].

Inoltre, si rammenta che il credito vantato dall'istante creditore è di **Euro 114.568,58** oltre interessi maturati e maturandi, spese e competenze legali, sino al soddisfo.

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

- Costo per Certificato Agibilità/Abitabilità, comprensivo delle certificazioni a norma degli impianti, forfetariamente stimato in **euro 1.200,00**.
- Costo per Certificazione Energetica (APE), forfetariamente stimato in **euro 600,00**.

4) [DIFFORMITA' CATASTALI]

- Nulla.

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

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli e l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), relativamente al Fg.59 di tale comune e, nello specifico, sulla attuale particella n.467, contenente i cespiti oggetto del pignoramento (Lotto Unico), non sussiste la condizione che la stessa ricada su suolo demaniale, né che appartenga al patrimonio indisponibile del Comune. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami risulta anche dalla certificazione urbanistica dell'11/12/2025 [All.5b], a firma congiunta dell'Istruttore Tecnico del Comune di Teano (CE) e del Responsabile Area Tecnica/Urbanistica, rispettivamente geom. Tullio Izzo e Ing. Carmen De Crescenzo, nella quale si attesta: «(...) non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;(...)».

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

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli e l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), relativamente al Fg.59 di tale comune e, nello specifico, sulla attuale particella n.467, contenente i cespiti oggetto del pignoramento (Lotto Unico), non sussiste la condizione che la stessa sia gravata da censo, livello o uso civico o altro tipo di vincolo. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami risulta anche dalla certificazione urbanistica dell'11/12/2025 [All.5b], a firma congiunta dell'Istruttore Tecnico del Comune di Teano (CE) e del Responsabile Area Tecnica/Urbanistica, rispettivamente geom. Tullio Izzo e Ing. Carmen De Crescenzo, nella quale si attesta: «(...) *non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;(...)*».

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

- In riferimento alla situazione debitoria condominiale, in base a quanto richiesto dalla sottoscritta esperta stimatrice con PEC del 28/10/2025 [All.7a] all'amministratore p.t. del Fabbricato Gamma, sig. Carlo Vendemia - facendo riferimento a quanto disposto dal G.E. nel Quesito n.11 del Verbale di Giuramento - si replica testualmente la risposta resa dallo stesso attraverso la PEC del 18/11/2025 [All.7b]:
«(...) - *i condomini esecutati (...) sono debitori nei confronti del condominio Gamma; fino a novembre 2024 della somma di € 919,40 compresi interessi dal 24.11.2024 al 03.02.2025 e precisamente quali quote ordinarie e straordinarie, per l'anno 2024 fino al mese di novembre così distinte: € 538,00 (quote condominiali scadute gennaio - novembre 2024); € 46,44 (quota straordinaria potatura alberi); € 308,23 (quota straordinaria lavori al porticato ed aiuole); € 22,70 (spese postali solleciti di pagamento), nonché le spese legali pari ad € 518,84 così distinte: € 300,00 quali compensi ed € 50,00 quali spese oltre c.p.a.; € 169.84 per atto di precetto ed € 28,66 spese di notifica c.f.r.; i due esecutati sono ulteriormente debitori del condominio Gamma per le quote ordinarie successive al D.I. e precisamente da dicembre 2024 a novembre 2025 per € 526,80 (ossia 12 mesi x 43,90); Si precisa che l'importo annuo delle spese condominiali ammontano ad € 526,80 pari ad € 43,90 mensili. Alla data del 18.11.2025 non risultano essere state approvate con delibera assembleare dei condomini spese straordinarie.*

Pertanto, alla luce di quanto evidenziato nella contabilità del condominio Gamma, gli esecutati **OMISSIS** sono debitori della complessiva somma di € 1.993,70 (...).

In sintesi, la situazione debitoria condominiale, alla luce di qualche trascurabile errore materiale di calcolo, risulta essere pari ad euro 1990,67; a tale importo va aggiunta la quota per il corrente mese di dicembre di ulteriori euro 43,90,

Pertanto, allo stato attuale, il debito complessivo ammonta ad euro 2.034,57.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

- Il criterio di stima scelto dalla scrivente è quello della stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato all'attualità. Infatti, la metodologia suddetta è quella che fornisce un risultato più attendibile e che tiene conto delle oscillazioni del mercato immobiliare, che è molto dinamico ed oggi particolarmente influenzato dalle condizioni di crisi storico-economica. Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto è stata effettuata una ricerca dei prezzi attuali di mercato, prendendo in esame le vendite di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle riscontrate nel caso in analisi. Tali informazioni sul "valore" sono state rilevate sia mediante contatti diretti sul territorio, sia attraverso enti pubblici che pubblicano prezzi aggiornati (OMI/FIAIP). Altri dati, poi, sono pervenuti anche attraverso indagini telematiche da soggetti che sono espressione del mondo degli operatori e rappresentano il mercato (Idealista, Wikicasa, Casa.it, Trovit, Tecnocasa, Gabetti, EureKasa, Toscano immobiliare, etc.). Tra i valori più rappresentativi presi in considerazione, confrontati con quelli riferibili alle indagini telematiche (caratterizzati da consistenti oscillazioni), in particolare si segnalano quelli ricavati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, pubblicati con riferimento al I semestre 2025, infatti essa pur non avendo finalità commerciali, è nata con lo scopo di effettuare una revisione degli estimi catastali, dispone quindi di un ufficio che raccoglie tutti i dati sulle compravendite immobiliari, li elabora e, quindi, determina le tariffe per mq, aggiornandole di anno in anno. Tale valore, con riferimento al Comune di Teano (CE) e alla Fascia/Zona: Periferica/Zona di espansione, Codice Zona D3, per abitazioni civili di tipo civile a destinazione residenziale, oscilla tra €/mq 750,00 (min) ed €/mq 1.000,00 (max) di superficie lorda [All.8a]. In aggiunta, si fa anche riferimento a valutazioni di libero mercato, riscontrate telematicamente, dove per un analogo cespite (di maggior pregio per ubicazione e condizione), interno allo stesso complesso residenziale è stata

riscontrata una valutazione di €/mq 1.500,00. Pertanto, alla luce delle considerazioni espresse - relative alla data di edificazione (anni '90), alla consistenza dell'immobile, alla qualità delle tipologie strutturali e di finitura, all'attuale condizione manutentiva (alquanto mediocre), tutti fattori ai quali risulta necessario aggiungere la condizione di un mercato immobiliare che, ad oggi, risulta ancora alquanto statico a tratti in lieve ripresa - ritengo che una adeguata valutazione, anche per rispondere in maniera efficace al criterio della "appetibilità" dello stesso bene sul mercato, si può ipotizzare un valore prossimo alla media di quelli indicati (OMI e libero mercato) e, quindi, **pari ad €/mq 1.200,00**; dato al quale saranno poi apportati i dovuti adeguamenti.

• **Calcolo e stima dell'immobile**

LOTTO UNICO, per diritti pari ai 1/2 ciascuno della piena proprietà, acquistata in regime di comunione dei beni, ai debitori eseguiti di un **Appartamento con annesso Locale Garage**, il tutto parte di un complesso immobiliare "Agipark" nel Comune di Teano (CE) e, nello specifico, di un fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni e attività commerciali, denominato fabbricato "Gamma", con accesso pedonale per mezzo di una rampa sopraelevata dalla summenzionata via Orto Saetta snc e accesso carrabile al secondo piano sottostrada per mezzo di un cancello automatizzato, catastalmente identificato al NCEU del suddetto comune al Fg. 59, p.lla 467, sub 2/Appartamento/PT/int.1 e sub 27/Locale Garage/PS2.

La **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 112,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
PT	Alloggio	80,00 mq	92,00 mq	100 %	92,00 mq
	Balconi (n.2)	26,40 mq	26,40 mq	30 % + 10%	7,64 mq
PS2	Locale Garage	21,40 mq	25,20 mq	50 %	12,60 mq
Superficie complessiva		127,80 mq	143,60 mq	/	112,24 mq

- **Valore di stima: €/mq 1.200,00**;

- **Valore Immobile:** [mq 112,00 x Euro 1.200,00] = **[Euro 134.400,00] → [Euro 134.000,00 (arrotondato per difetto)]**.

• **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

▪ **Atti di asservimento urbanistici:** Nulla;

▪ **Altri pesi o limitazioni d'uso:**

- **Costo per regolarizzare la situazione debitoria condominiale**, relativa alle spese ordinarie, straordinarie, spese legali è pari ad **Euro 2.034,57**;

▪ **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: [SI]**

Provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019, con il quale è stata dichiarata la separazione consensuale, la casa coniugale è stata data in uso esclusivo alla moglie (debitrice esecutata) unitamente ai figli **[All.3e]**;

▪ **Regolarizzazione urbanistica:**

- **Costo per Certificato di Agibilità/Abitabilità**, comprensivo delle certificazioni a norma dell'impianto elettrico per l'alloggio, forfetariamente stimato in **euro 1.200,00**;

- **Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica)**, relativamente all'alloggio, forfetariamente stimato in **euro 600,00**.

▪ **Regolarizzazione catastale: Nulla.**

▪ **Adeguamento stato d'uso e manutenzione/vendita forzata:**

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato.

Come più volte precisato, il lotto oggetto di stima, allo stato attuale, evidenzia un generale stato di disordine, risulta in condizione di abbandono, disuso e anche in parte privo di arredo. Motivi per cui, di fatto, è libero, seppur assegnato in uso esclusivo alla debitrice esecutata unitamente ai figli, come da disposizioni riportate nel Provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019 **[All.3e]**.

Tuttavia, proprio per quanto sopra espresso, non si è in grado di precisare ora se, al momento dell'acquisto, potrebbe essere o non essere immediatamente disponibile.

Quindi, il lotto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non può rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e, pertanto, le condizioni dello stesso, come sopra evidenziate, potrebbero variare e/o peggiorare.

Di conseguenza, l'adeguamento in relazione ai punti succitati, ossia vendita forzata e stato manutentivo, viene effettuato sull'intero nella misura media del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Da cui: [15% di € 134.000,00] = **euro 20.100,00**.

Valore Lotto Unico al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale = 112,00 mq	Valore Immobile (per l'intero)	Decurtazioni (sull'intero)
Valore Immobile (per l'intero)	€ 134.000,00	
Costo per situazione debitoria condominiale		- € 2.034,57
Costo per Certificato Abitabilità/Agibilità		- € 1.200,00
Costo Certificazione Energetica (APE)		- € 600,00
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		- € 20.100,00
SOMMANO	€ 134.000,00	- € 23.934,57
VALORE FINALE DEL BENE	[€ 110.065,43]	

Prezzo a base d'asta (al netto delle decurtazioni): [€ 110.000,00]*.

*(Somma arrotondata in migliaia per difetto).

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre, non si tratta di quota indivisa. Infatti, è stato pignorato a entrambi i debitori eseguiti l'intero lotto (composto da due cespiti), per quota di diritto pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà, acquistata in comunione legale dei beni.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

1) Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Atto n.67/parte II/serie A/ Ufficio 1/anno 2005) del 08/10/2025 [All.6b] rilasciato dal Comune di Teano (CE), risulta che i debitori eseguiti, **OMISSIS** hanno contratto matrimonio in data 10/10/2005 in Teano (CE).

A margine alla sezione Annotazioni risulta:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con provvedimento di omologazione del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione I civile, n. cronologico 13486/2019 del 18/07/2019 R.G.N. 483/2019, è stata dichiarata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

2) Dai Certificati di Residenza Storico e Stato di Famiglia del 08/10/2025 [All.6c/6d], rilasciati dal Comune di Teano (CE), risulta che la debitrice eseguita, **OMISSIS**, a far data dal 02/09/2009 e ancora ad oggi è residente presso la via Orto Saetta snc in Teano (CE), unitamente ai propri figli (uno minorenni, l'altro maggiorenne), quindi presso i cespiti pignorati ed oggetto di stima.

2) Dai Certificati di Residenza Storico e Stato di Famiglia del 08/10/2025 [All.6e/6f], rilasciati dal Comune di Teano (CE), risulta che il debitore eseguita,

ASTE GIUDIZIARIE **OMISSIS**, a far data dal 16/12/2024 è residente presso vico San Lazzaro n.8 in Teano (CE), quindi NON presso i cespiti pignorati ed oggetto di stima.

Da ultimo, si precisa che relativamente ai succitati debitori eseguiti non è risultato necessario procedere a Visure Camerali, considerato che dalla disamina degli atti non sono stati riscontrati rapporti con società.

ASTE GIUDIZIARIE *****
CONCLUSIONI

In definitiva, per tutto quanto sopra espresso, il valore finale di stima dell'immobile - in diritto pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà in quanto acquistato in regime di comunione legale dei beni, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti - è pari ad:

[Euro 110.000,00].

Alla presente relazione sono allegati (consegna nel fascicolo telematico):

- Copia della relazione in formato word e pdf (con nomi);
- Copia della relazione in formato word e pdf (senza riferimenti);
- Rilievo fotografico in formato pdf e word (per G.E.);
- Tavola n.1 di rilievo in formato pdf;
- Allegati (tutti) in pdf/jpeg o cartella zip.

A tal punto, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata per posta telematica ordinaria alla debitrice eseguita, a seguito di consenso reso in sede di accesso, mentre per PEC all'altro debitore eseguita, agli avvocati Gennaro Ferrecchia e Massimiliano Silvestri (legali del creditore precedente), all'avvocato Debora Zona presso cui sono elettivamente domiciliati e all'avvocato Maria Corona (custode giudiziario); il tutto come da ricevute allegate nella documentazione depositata nel fascicolo telematico.

San Nicola la Strada, 02.01.2026

L'Esperta Stimatrice

Arch. Erminia Pepe

