

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dott.ssa Giuseppina Vecchione  
Custode Giudiziario dott.ssa Maria Barbato  
Esperto Stimatore arch. Eglantina DI LEONE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSO DA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

----- e -----

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-----

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 37/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI



G.E. Dott.ssa G. VECCHIONE



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
R.G. 37/2023



INDICE DEI PARAGRAFI:



I. **PREMESSE**



II. **OPERAZIONI DI CONSULENZA**

III. **RISPOSTE AI QUESITI**

a) **FASCICOLO "A" LOTTO DI VENDITA N. 1**

b) **FASCICOLO "B" LOTTO DI VENDITA N. 2**



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**



## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. dott.ssa G. Vecchione, sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

### 1. PREMESSE

Con ordinanza pronunciata in data 20/02/2024 nominava la sottoscritta dott. arch. Eglantina Di Leone, con studio in Casagiove - Caserta- alla Via Torino n. 9 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1030, Consulente Tecnico d'Ufficio. Con l'accettazione dell'incarico e con il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti da sviluppare, riportati nello specifico modulo (vds Allegato n. 1 "Accettazione incarico").

Nella fattispecie la S.V.I. concedeva il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. La sottoscritta, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, dava inizio alle operazioni peritali di seguito descritte.

Si premette che i beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da due unità immobiliari adibite a due diverse destinazioni d'uso: una ad uso residenziale e una dedicata ad attività commerciale; la prima è ubicata nel comune di Maddaloni e l'altra nel comune di Santa Maria C.V., entrambi in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno la formazione di **due distinti LOTTI di vendita**, vista la tipologia, la consistenza e la diversa ubicazione degli immobili sottoposti a pignoramento.

### OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

mediante le indagini, presso l’Agenzia del Territorio di Caserta per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds Allegato n. 7 “*Visure e planimetria catastali dei lotti di vendita nn. 1-2*”); presso l’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Maddaloni e Santa Maria Capua Vetere per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti (vds Allegati n. 9- “*Titoli urbanistici lotti di vendita nn. 1-2*”); presso l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di residenza sig.ra -----  
----- (vds Allegato n. 13); presso gli immobili oggetto di causa (vds Allegato n. 2 “*Verbali di accesso*”) per la redazione degli elaborati grafici (vds Allegato n. 5 “*Rilievo metrico dello stato reale dei luoghi dei lotti di vendita nn. 1-2*”) e fotografici (vds Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi dei lotti di vendita nn. 1-2*”) illustrativi dello stato dei luoghi; oltre a indagini varie che permettessero l’acquisizione di notizie utili, onde poter rispondere ai quesiti richiesti

## 2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NELL’INCARICO

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione del sopralluogo e rilievi effettuati, si risponde di seguito ai quesiti del giudice:

### Quesito n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

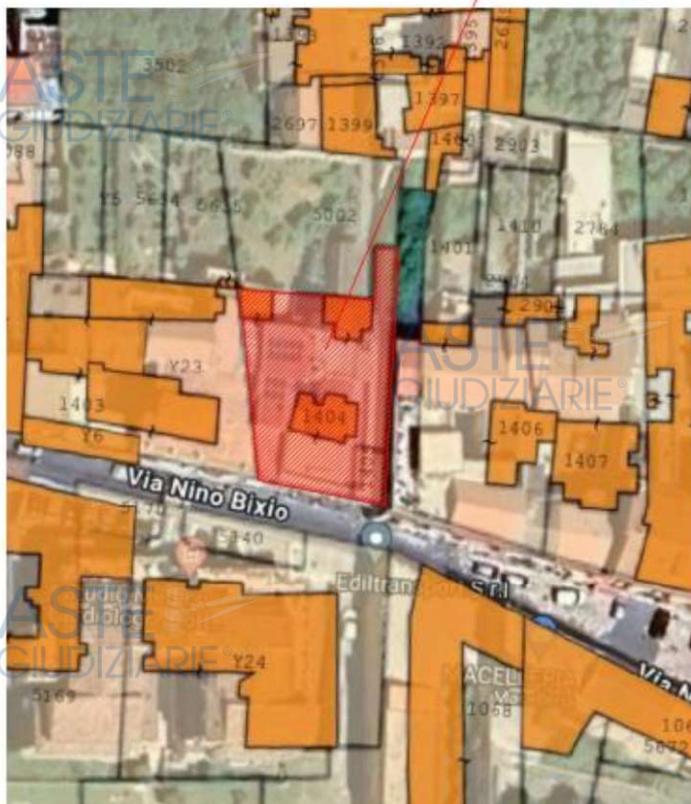
1. Unità abitativa e relative pertinenze, sita nel comune di Maddaloni (CE), con accesso diretto ed esclusivo dal vicolo Correrà n. 214, di via Nino Bixio, posta al piano terra di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra. Al fine di una esatta individuazione dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento si riporta la sovrapposizione della ortofoto reperito via web e mappa catastale del foglio 9, allegato “E” del Comune di Maddaloni elaborata dalla Sogei. (vds Allegato n. 3 “*Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale dei lotti di vendita nn.1-2*”)

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

OGGETTO: RILIEVO PLANIMETRICO  
 TAVOLA: 2- ESTRATTO DI MAPPA (FORMAPS)  
 COMUNE: MADDALONI SEZIONE A  
 FOGLIO: 9 ALLEGATO E  
 PARTICELLA: 1404  
 SUB: 20  
 SCALA: 1:500  
 FORMATO PLOT: A4



FABBRICATO DI CUI  
L'UNITÀ IMMOBILIARE FA PARTE

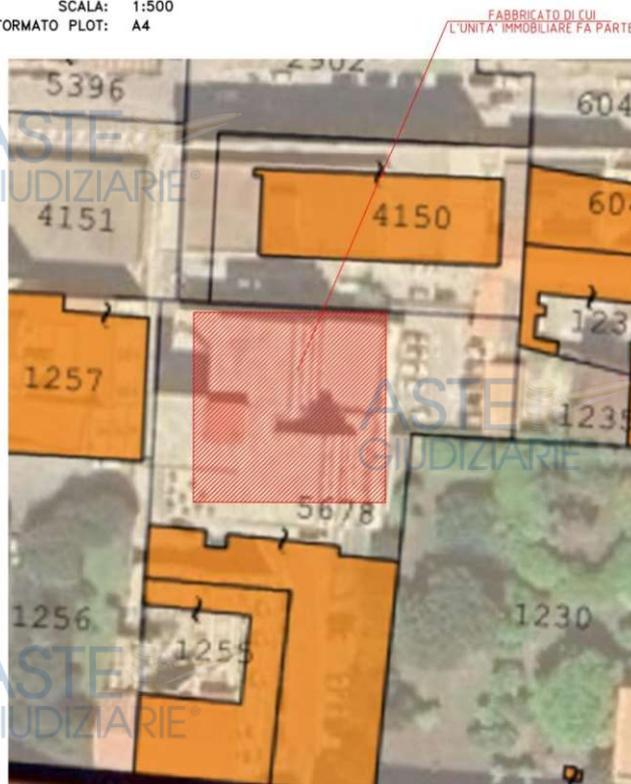


2. Unità immobiliare a destinazione commerciale situata nel centro della città di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Gaetano Cappabianca n.19, oggi via Francesco Lugnano n. 25, a pochi metri di distanza dalle sedi penali e civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a fianco dell'ufficio postale centrale cittadino. Essa è ubicata al piano terra del complesso condominiale denominato "Central Palace".

Al fine di una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si riporta la sovrapposizione della ortofoto reperito via web e mappa catastale del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere elaborata dalla Sogei.

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

OGGETTO: RILIEVO PLANIMETRICO  
TAVOLA: 2- ESTRATTO DI MAPPA (FORMAPS)  
COMUNE: SANTA MARIA CAPUA VETERE  
FOGLIO: 14  
PARTICELLA: 5678  
SUB: 4  
SCALA: 1:500  
FORMATO PLOT: A4



Considerato che:

- la tipologia architettonica delle singole unità immobiliari pignorate, successivamente descritte in due distinti fascicoli, **Fascicolo "A"** - *Lotto di vendita n. 1* e **Fascicolo "B"** - *Lotto di vendita n. 2*;
- la diversa ubicazione;
- La diversa destinazione d'uso dei cespiti;

si è ritenuto opportuno individuare **due lotti di vendita** come di seguito riportato:

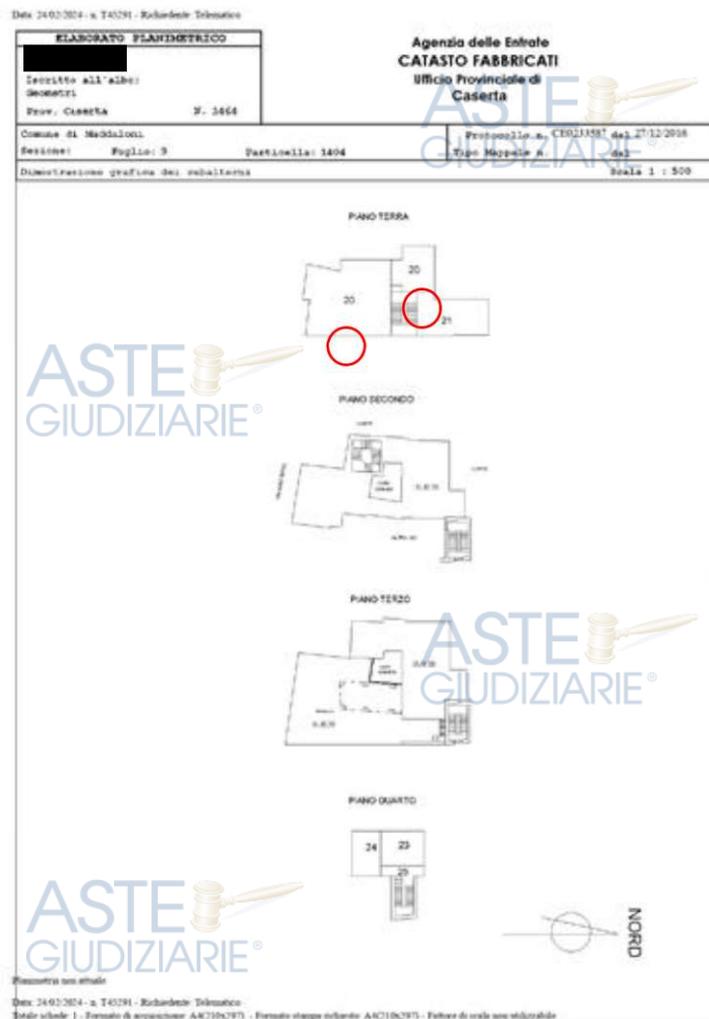
**LOTTO DI VENDITA N. 1 - FASCICOLO "A"**

- I. **Abitazione al piano terra**, con area esclusiva (cortiletto), riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE) al **foglio 9, allegato "E"**

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**

p.lla 1404 sub. 20, Cat. A2 classe 2, consistenza vani 5. Essa confina a  
 NORD/OVEST con la scala comune e subalterno 21 di proprietà -----  
 ----- nata a Maddaloni il [REDACTED] a SUD con  
 subalterno 27 di proprietà Correra Arcangelo nato a Maddaloni il 30/07/1955,  
 ad EST con vicolo Correra.

*Per maggiori chiarimenti si allega elaborato planimetrico catastale con  
 individuazione del cespite pignorato costituenti il lotto di vendita n. 1*



In virtù di atto di donazione del 18/04/2016, per Notaio Piero Marin di  
 Milano, rep. N. 20808/10796, trascritto nei RR.II. di Caserta il 20/04/2016 ai

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**



In virtù di atto di donazione del 18/04/2016, per Notaio Piero Marin di Milano, rep. N. 20808/10796, trascritto nei RR.II. di Caserta il 20/04/2016 ai n.ri 13128/9837, il sig. -----, nato a Maddaloni (CE) il [REDACTED] donava alla figlia, ----- nata a Napoli il [REDACTED] (esecutata), la piena proprietà del predetto immobile.

**In definitiva, per il succitato cespite, il diritto reale pignorato della signora ----- per la quota 1000/1000), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.**

Per la descrizione e la stima dei cespiti facente parte dei singoli lotti di vendita si rimanda al Fascicolo "A" inerente il Lotto di Vendita n. 1 e al Fascicolo "B" inerente il Lotto di Vendita n. 2

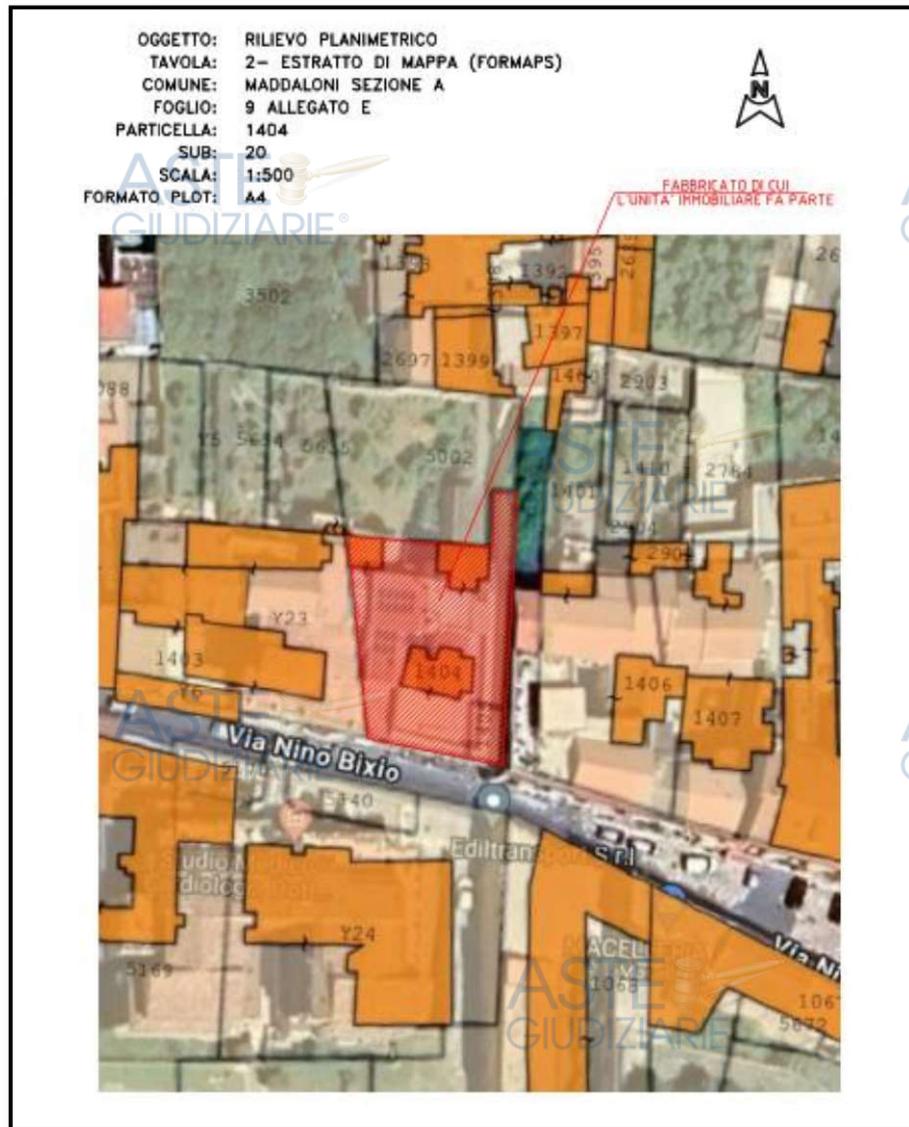
*La sottoscritta Arch. Eglantina Di Leone, con quanto sopra ritiene di aver adempiuto al mandato conferitole con serena obiettività; ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimane a disposizione del Tribunale per i chiarimenti che eventualmente si rendessero necessari.*

**Casagiove, 29 Luglio 2024**

T.U.  
dott. **Eglantina Di Leone**



**Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
arch. Eglantina DI LEONE**



**FASCICOLO "A" - LOTTO DI VENDITA N. 1**

**C.F. foglio 9, allegato "E" particella 1404 sub. 20**

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

**Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto n. 1**

(Allegato n. 4 “*Rilievo fotografico dello stato dei luoghi dei lotti di vendita nn.1-2*”)

Il lotto di vendita n.1 è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel comune di Maddaloni (CE), alla via Nino Bixio snc- vicolo Correra.



*Accesso al Vicolo Correra da via Nino Bixio*

✓ **Ubicazione e confini**

**Abitazione al piano terra**, con area esclusiva (cortiletto), riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni (CE) al **foglio 9, allegato “E” p.IIa 1404 sub. 20**, Cat. A2 classe 2, consistenza vani 5 r.c.322,79.

L'unità immobiliare confina a NORD/OVEST con la scala comune e subalterno 21 di proprietà ----- nata a

Maddaloni il 14/08/1979, a SUD con subalterno 27 di proprietà -----

- nato a Maddaloni il [REDACTED] ad EST con vicolo Correra

*Per maggiori chiarimenti si allega elaborato planimetrico catastale con individuazione del cespite pignorato costituito il lotto di vendita n. 1.*

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**



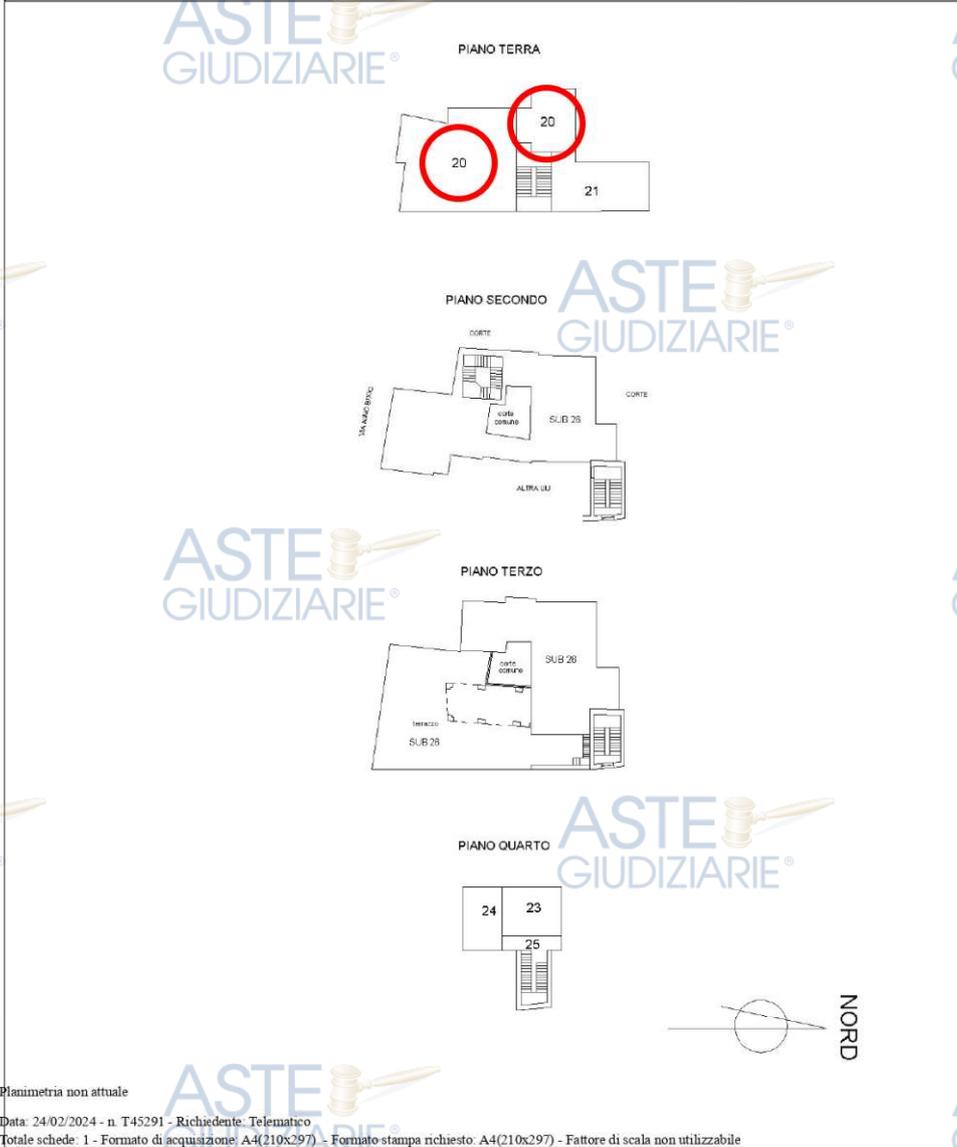
Data: 24/02/2024 - n. T45291 - Richiedente: Telematico



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Isritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Caserta N. 3464

Comune di Maddaloni	Particella: 1404	Protocollo n. CE0233587 del 27/12/2016
Sezione: Foglio: 9		Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2024 - Comune di MADDALONI(E791) - < Foglio 9 Particella 1404 >



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**

L'appartamento è posto al piano terreno di un piccolo fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso diretto ed esclusivo dal vicolo Correra n. 214, di via Nino Bixio.



*Esterno del fabbricato*



*Accesso alla scala condominiale*



*Scala condominiale*



*Accesso diretto all'appartamento da vicolo Correra*

La zona in cui è ubicato il cespite pignorato ricade lungo una strada interna nel Centro Storico del comune di Maddaloni, ed è servita da acqua, fognatura

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti. L'area ha caratteristiche prevalentemente residenziali, ma è dotata anche di strutture commerciali (negozi, piccoli supermercati, ecc), non è ben servita da mezzi di trasporto, nonché sia ben collegata alle zone confinanti.

✓ Descrizione, tipologia, accessi

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da un'unità immobiliare di categoria abitativa, composta da cinque vani catastali e cortile esclusivo, circoscritto dal vano scala condominiale ed altre unità abitative.

L'appartamento è così distribuito: dall'ingresso di accesso, si passa ad un corridoio/disimpegno, su quale si aprono gli altri ambienti che compongono il cespite pignorato; a sinistra vi sono le due camere da letto, mentre a destra si entra nel soggiorno; in fondo al piccolo corridoio, sono posizionati il bagno e a destra la cucina, da cui si accede al cortile pertinenziale, dotato di accesso anche sulla scala condominiale.



*Ingresso/corridoio*



*Camera da letto*

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**



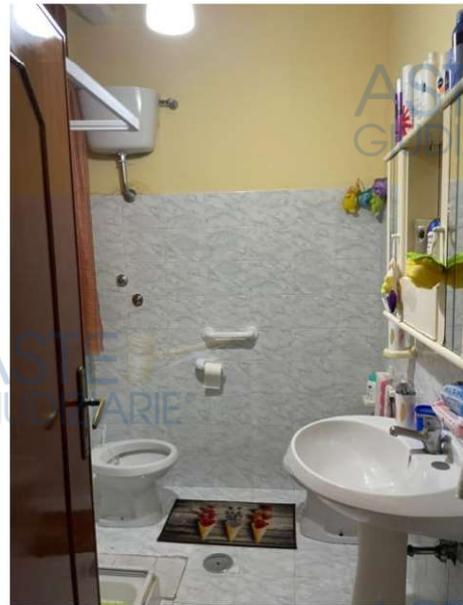
Camera da letto



Soggiorno



Cucina



Bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cortile - Accesso alla scala  
condominiale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cortile - Accesso dall'appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sul lato nord, nella parte retrostante dell'abitazione, vi è un cortile esclusivo scoperto, di circa mq 21,33, il cui accesso avviene sia dalla scala condominiale che dalla cucina.

L'abitazione presenta una superficie utile di circa mq 77,00 con altezza netta pari a ml 3,13. (Allegato n. 5 Rilievo metrico dello stato dei luoghi lotti di vendita n.1-2).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: RILIEVO PLANIMETRICO  
3-- PIANTA PIANO TERRA (STATO DI FATTO)  
TAVOLA: MADDALONI SEZIONE A  
COMUNE: 9 ALLEGATO E  
FOGLIO: 1404  
PARTICELLA: 1404  
SUB: 20  
SCALA: 1:100  
FORMATO PLOT: A4

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture del lotto di vendita n. 1

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture del cespite costituente il lotto di vendita n.1 possono definirsi del tipo medio, come di seguito descritte:

- Strutture portante in muratura, con solaio di copertura a doppia falda e solai intermedi in latero-cemento; pareti perimetrali esterne rivestite da fasce di mattoncini a vista e fasce intonacate;
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle come oscuranti, inferriate di protezione. Il tutto in mediocre stato di conservazione;
- Le finiture interne sono di manifattura scadente; inoltre, nell'ingresso e nelle camere da letto si sono riscontrate delle zone di umidità di risalita. I tramezzi interni e i soffitti piani sono tinteggiati con pittura lavabile. La pavimentazione è in graniglia di marmo di diverse colorazioni, ed è posta nell'ingresso e nelle camere da letto; mentre in cucina e in bagno vi è gres porcellanato sia per la pavimentazione che per il rivestimento. Le apparecchiature idro-sanitarie in ceramica e la rubinetteria sono di tipo ordinario, le porte interne sono in legno tipo noce, il portoncino d'ingresso è in legno con blindatura esterna; il tutto in mediocre stato di conservazione;
- Il cortiletto pertinenziale, posto sul retro dell'abitazione, è delimitato dalle pareti perimetrali dei fabbricati adiacenti. Esso è pavimentato con mattonelle tipo cotto in cattivo stato di conservazione, e presenta una piccola rampa di N. 5 scalini che conduce alla scala condominiale;
- Gli impianti presenti non sono a norma. Non è presente l'impianto di riscaldamento, e l'impianto elettrico non è dotato di salvavite. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino. L'allacciamento degli impianti esistenti avviene alle reti di energia elettrica, idrica e fognaria.

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Portoncino d'ingresso*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



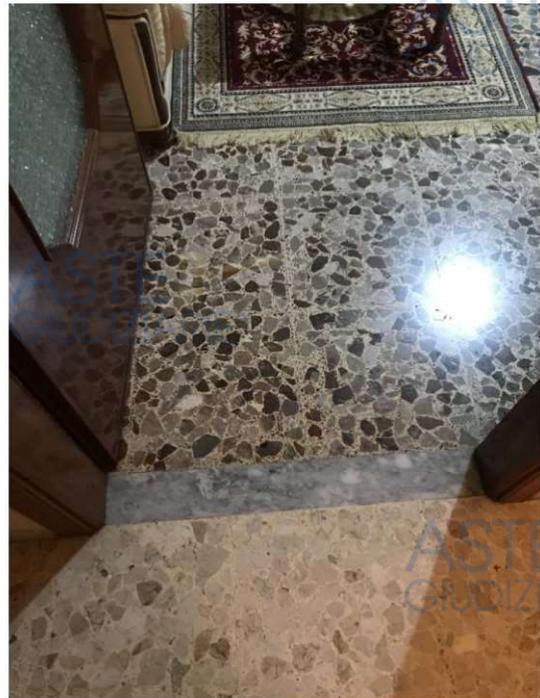
*Porta interna*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Infisso esterno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Pavimentazione in graniglia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Pavimentazione in gres porcellanato*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Scaldacqua*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Pavimentazione cortile*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Tracce di umidità di risalita*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Nel complesso il lotto di vendita n.1 si presenta in uno mediocre stato di manutenzione, rifinito con materiali di scadente manifattura.**

Esso non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il lotto di vendita necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso. Per cui ad oggi è possibile il rilascio della attestazione energetica (APE) ipotizzando un impianto di riscaldamento simulato e i cui costi sono pari € **300,00** comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA.

✓ **Determinazione della superficie commerciale del lotto di vendita n. 1**  
(Allegato n. 6- "*Calcolo superficie commerciale dei lotti di vendita nn. 1-2*")

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita n. 1 ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili, fornite dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.M. del 23.03.1998 n. 138, che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie lorda dell'abitazione a cui si aggiunge quella delle pertinenze esterne, del cortile retrostante valutata nella misura del 10%.

**La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita n. 1, comprendente** il cespite sopra descritto, tenuto conto dei coefficienti riduttivi sopra indicati, **risulta di 101,70 metri quadri**, di cui mq 99,57 di superficie lorda rappresentati dall'abitazione e mq 2,13 del cortile retrostante.

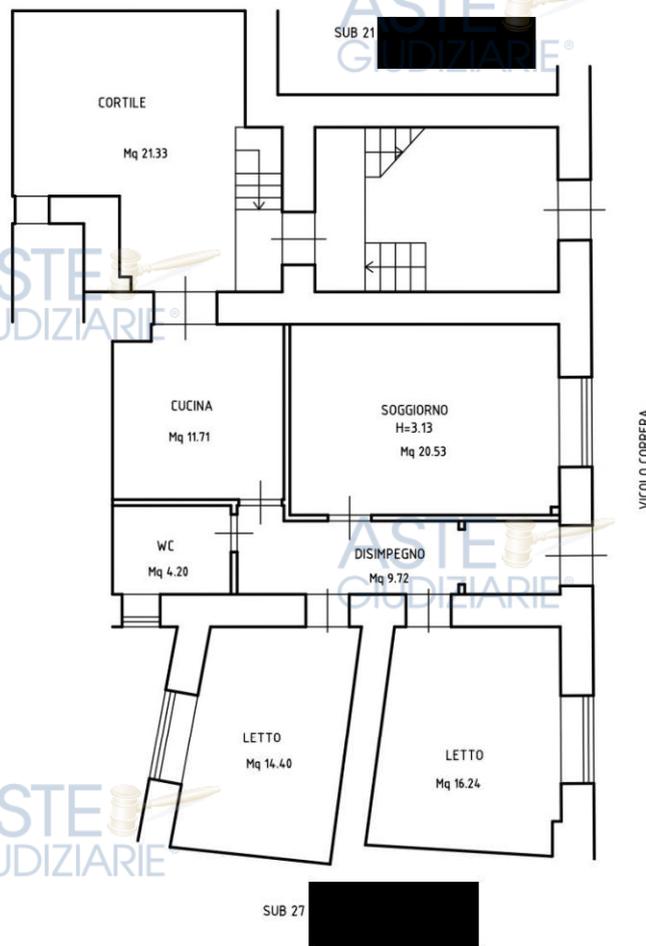
Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la tavola grafica con il calcolo della superficie commerciale del lotto di vendita n. 1:

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

OGGETTO: RILIEVO PLANIMETRICO  
 TAVOLA: 8- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  
 COMUNE: MADDALONI SEZIONE A  
 FOGLIO: 9 ALLEGATO E  
 PARTICELLA: 1404  
 SUB: 20  
 SCALA: 1:100  
 FORMATO PLOT: A4



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
TERRA	ABITAZIONE	99,57	1,00	99,57
TERRA	CORTILE	21,33	0,10	2,13
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE&gt;&gt;&gt;</b>				<b>101,70</b>



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**



**Quesito n. 3: Identificazione catastale del lotto di vendita n. 1**

(Allegato n. 7 “Visure e planimetrie catastali dei lotti di vendita nn. 1-2”).

Il lotto di vendita consiste in appartamento con cortile pertinenziale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE), al foglio 9 particella 1404, subalterno 20, Categoria A2 classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totali 113 mq, escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale € 322,79 piano terra

Dalla visura storica il cespite risulta cronologicamente così di seguito definito:

**Dal 18/04/2016 all’attualità**

- ----- (CF: -----) - piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

**Dal 30/03/2014 al 18/04/2016**

- ----- (CF: -----) - piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

**Dal 08/03/2004 al 30/03/2014**

- ----- (CF: -----) – usufrutto 1000/1000 in regime di separazione dei beni

- ----- (CF: -----) - Nuda proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

**Dal 12/12/2001 al 08/03/2004**

- ----- (CF: -----) – proprietà 1000/1000

VARIAZIONE del 12/12/2001 Pratica n. 320521 in atti dal 12/12/2001 RETTIF. PER ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 17246.1/2001). Immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 9 Particella 1404 Subalterno 5

Foglio 9 Particella 1404 Subalterno 6



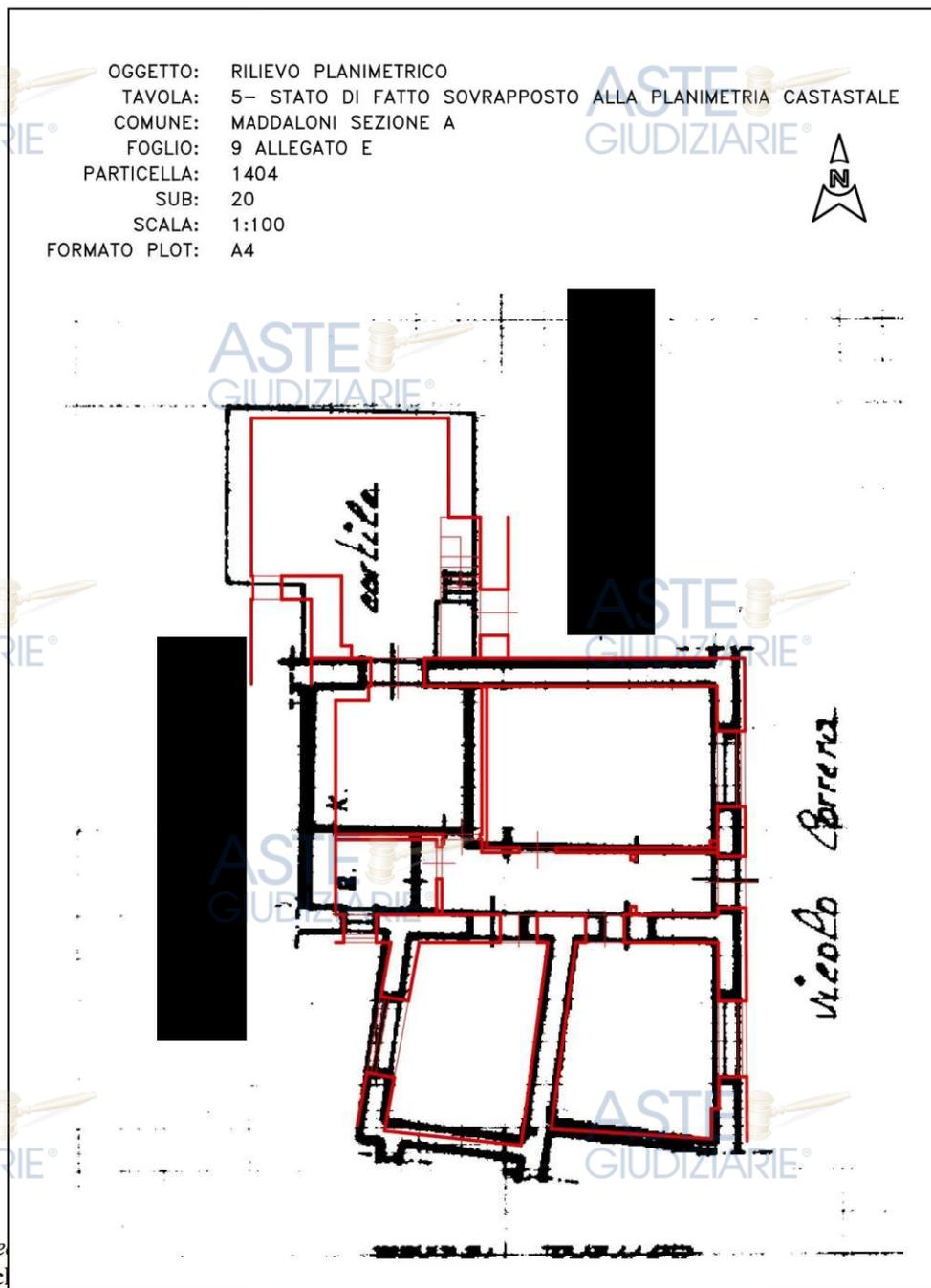
Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2002 Pratica n. 243587 in atti  
dal 18/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12192.1/2002)

**Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**, a meno di una  
errata rappresentazione grafica planimetrica.

(Allegato n. 8 “*Individuazione delle difformità catastali dei lotti di vendita  
nn. 1-2*”).



Occorre produrre un aggiornamento catastale (DOCFA) al fine di restituire la planimetria catastale conforme con lo stato reale dei luoghi, i cui costi sono circa **€ 350,00** comprensive di spese catastali e oneri professionali.

**Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N. 1: Piena proprietà** dell'unità immobiliare di categoria abitativa sita nel comune di Maddaloni (CE) con accesso diretto da vicolo Correra snc, di via Nino Bixio. Esso è composta da cinque vani catastali: soggiorno, cucina, due camere da letto e wc, ed è dotata di un cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare così descritta è riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Maddaloni al foglio 9 particella 1404 subalterno 20, Cat. A2 classe 2, consistenza vani 5 r.c.322,79. Essa confina a NORD/OVEST con la scala comune e subalterno 21 di proprietà -----

--- nata a Maddaloni [REDACTED] SUD con subalterno 27 di proprietà -----  
----- nato a Maddaloni [REDACTED] ad EST con vicolo Correra

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di una errata rappresentazione grafica planimetrica (si rimanda al quesito n. 6).

La legittimazione edilizia-urbanistica del cespite costituente il lotto di vendita n. 1 è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero fabbricato edificato in data antecedente all'anno 1967, e alle opere di ristrutturazione previste nell'autorizzazione n.23642 del 13/11/1970 per la demolizione e ricostruzione del tetto pericolante e della Licenza Edilizia n.1915 del 04/03/1971 per la sostituzione dei solai intermedi e opere di sottofondazione. **Si precisa altresì che non è stata reperita alcuna documentazione riguardante l'agibilità sia del fabbricato che dell'immobile oggetto di perizia.**

Il confronto della tavola grafica (L.E. n. 1915 del 04/03/1971), con lo stato reale dei luoghi, ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa conformazione del cortile pertinenziali. Le difformità

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

riscontrate sono sanabili con l'inoltro di pratica urbanistica SCIA alternativa in sanatoria.

Il Lotto di vendita non è dotato di APE.

Dal punto di vista estimativo, è stato determinato il **valore commerciale del lotto di vendita n.1**, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi. Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo base d'asta sono stati detratti i costi determinati ai quesiti precedenti.

**PREZZO BASE D'ASTA= € 59.000,00 (in cifra tonda)**  
*(dicasi euro cinquantanovemila/00)*

**Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto di vendita n. 1.** (Allegato n. 12 "Titoli di proprietà e ispezione ipotecaria dei lotti di vendita nn. 1-2")

- Il bene pignorato risulta piena proprietà in capo alla **sig.ra** -----  
----- nata a Napoli il [REDACTED] in -----,  
nato a Maddaloni (CE) il 30/07/1955, per Notaio Piero Marin di Milano, rep.  
N. 20808/10796, trascritto nei RR.II. di Caserta il 20/04/2016 ai n.ri  
13128/9837.

- Il sig. ----- a sua volta **riceveva**, il bene in oggetto, dal **padre** ----  
----- con atto di donazione del 08/03/2004, per Notaio Raffele Orsi di Santa  
Maria C.V., rep. n.71.171 trascritto il 15/04/2004 ai n.ri 13183/10062 e  
13184/10063. Si precisa che detto atto è stato dichiarato, parzialmente  
inefficace relativamente all'immobile che costituisce il LOTTO di vendita  
n.1, con sentenza n.6995/2022, emessa dal Tribunale di Napoli in data  
12/07/2022, annotata a margine della trascrizione del succitato atto di

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

donazione, in data 05/09/2022 ai n.ri 31734/3083 e successiva nota in rettifica del 21/10/2022, n.ri 39202/3713, per effetto della -----.

- A sua volta il sig. ----- come sopra generalizzato, **in virtù di atto di compravendita** per Notaio Carlo Barletta del 17/11/1956 reg. a Maddaloni il 22/11/1956 al n. 442, **acquistava** le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in comune di Maddaloni alla via Bixio n. 208 di cui il LOTTO di vendita fa parte.

Gli atti citati, acquisiti ed allegati alla presente relazione, costituiscono l'ultimo trasferimento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

**Quesito n. 6: Regolarità del cespite relativo al lotto di vendita n. 1 sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

*(Allegato n. 9 "Titoli Urbanistici dei lotti di vendita nn. 1-2")*

Il fabbricato, del quale il cespite pignorato fa parte integrante, è stato edificato **in data antecedente all'anno 1967** e a seguito, di ulteriori e regolari autorizzazioni e licenze edilizie, ha subito delle ristrutturazioni importanti, che non hanno modificato l'involucro da un punto di vista volumetrico.

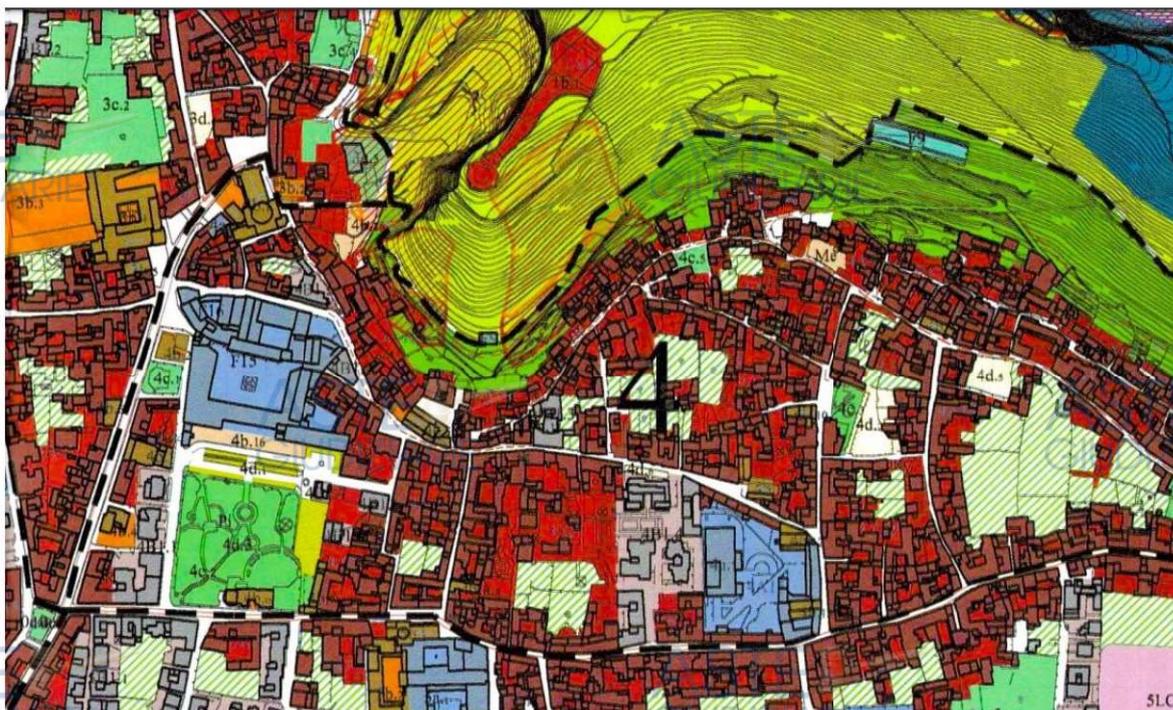
- ✓ **Autorizzazione n.23642 del 13/11/1970** concedeva un intervento di ristrutturazione edilizia atta alla demolizione e ricostruzione dei solai del tetto e sottotetto;
- ✓ **Licenza edilizia n.1915 del 04/03/1971** autorizzava la sostituzione dei solai intermedi e opere di sottofondazione. La ristrutturazione prevedeva anche trasformazioni interne ed esterne nel rispetto degli indici planovolumetrici.

Si fa presente che i dati forniti e sopra descritti, in merito alla legittimità urbanistica ed edilizia, sono stati reperiti dalla scrivente da copie di atti urbanistici contenuti nei fascicoli depositati presso l'Ufficio Tecnico del

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

comune di Maddaloni, successivamente alla richiesta di accesso agli atti inviata in data 22/04/2024.

All'attualità l'area su cui insiste il fabbricato, di cui il lotto di vendita n.1, ricade nell'**Ambito 4 - Ambito Centro Storico-** come individuato dal PUC adottato con delibera di G.C. n.19 del 27/01/2022; la destinazione prevalente è quella residenziale con attività commerciali al dettaglio e artigianali compatibili con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica.



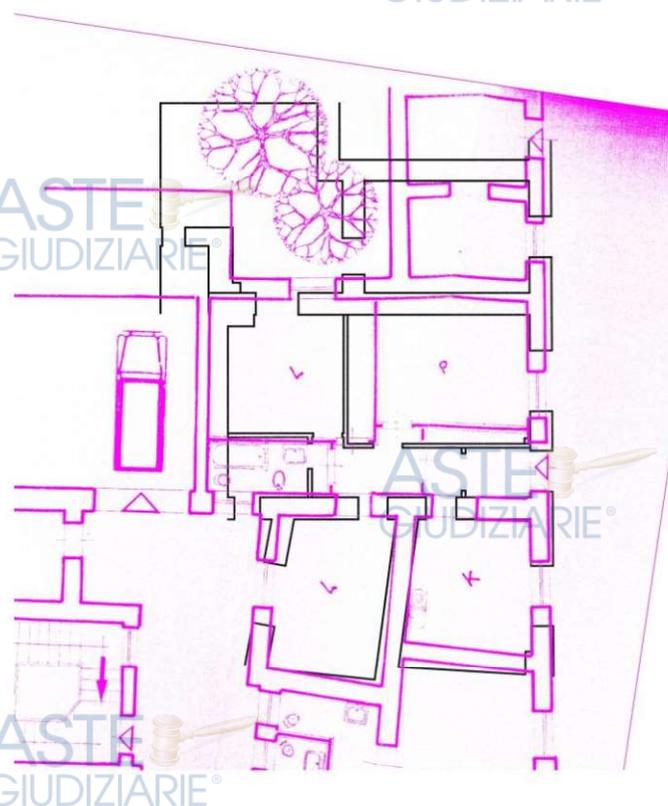
Alla luce di quanto riscontrato nei fascicoli, la legittimazione edilizia-urbanistica del cespite facente parte del lotto di vendita n. 1 è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero fabbricato in data antecedente all'anno 1967 e alle opere di ristrutturazione previste nell'autorizzazione n.23642 del 13/11/1970 e nella Licenza edilizia n.1915 del 04/03/1971. Si precisa altresì che non è stata reperita alcuna documentazione riguardante l'agibilità sia del fabbricato che dell'immobile oggetto di perizia. (Allegato n. 10 "individuazione delle difformità urbanistiche dei lotti di vendita nn. 1-2")

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

L'analisi di confronto delle tavole grafiche, allegate ai succitati provvedimenti autorizzativi, con lo stato reale dei luoghi, ha evidenziato, come si può evincere dalla tavola grafica di seguito riportata ed allegata, le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa conformazione del cortile pertinenziale.

OGGETTO: RILIEVO PLANIMETRICO  
TAVOLA: 7- STATO DI FATTO SOVRAPPONTO ALLA LICENZA EDILIZIA  
COMUNE: MADDALONI SEZIONE A  
FOGLIO: 9 ALLEGATO E  
PARTICELLA: 1404  
SUB: 20  
SCALA: 1:100  
FORMATO PLOT: A4



Tale difformità è sanabile con la presentazione di una SCIA alternativa, quantizzabile nella misura di circa € 2.300,00, così definita:

1. Sanzione di € 1.000,00;

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

2. Diritti segreteria e di istruttoria urbanistica € 300,00;  
3. Competenze professionali € 1.000,00.

**Quesito n. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il cespite pignorato facente parte del Lotto di vendita n. 1 è di piena proprietà della sig.ra ----- nata a Napoli il

----- Allo stato attuale il cespite è occupato dalla sig.ra -----

- nata a Maddaloni (CE) in data ----- senza regolare contratto di locazione ordinario. La stessa dichiara di occupare l'immobile da circa ventisette anni e di non versare all'attualità nessun fitto. (Allegato n. 2 "Verbali di sopralluogo dei lotti di vendita nn. 1-2"). La sottoscritta ha proceduto alla determinazione del *canone di locazione* di mercato, a titolo di indennità di occupazione, dopo aver effettuato indagini relative ai canoni di locazione di appartamenti presenti nella zona aventi caratteristiche e superficie utile simili o assimilabili a quello pignorato (*abitazioni di tipo economico in zona centrale, centro antico*). Consultava, altresì, le indicazioni fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del Borsino immobiliare e delle agenzie immobiliari del posto. Le indagini espletate hanno permesso di individuare, nella fattispecie, un canone medio di locazione mensile unitario di €/mq 1,90, a cui ne consegue un canone medio di locazione di mercato mensile pari a € 152,00 (mq 80,00 x €/mq 1,90).

La scrivente ha ritenuto, quindi, stabilire quale **canone di locazione mensile** nella misura di **€ 150,00** in cifra tonda; pertanto, considerando tale somma congrua per il caso in esame, in data 27/03/2024 inviava a mezzo mail al custode giudiziario il calcolo del valore di locazione.

Successivamente il custode giudiziario, in data 02/04/2024 comunicava alla sottoscritta l'autorizzazione a riscuotere la somma di € 150,00 a titolo di indennità di occupazione.

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

**Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 17/07/2024 (Allegato n. 12 “*Titoli di proprietà e visura ipotecaria*”) e dalla relazione notarile rilasciato dal notaio dott. Flavio Lojodice di Napoli, nonché dalle ricerche effettuate presso il comune di Maddaloni:

- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici;
- e. non esistono altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g. non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.**

1. Domande giudiziali: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
3. Conv. matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d’uso: **Nessuno**
5. Provv. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

1. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 30/01/2023 ai nn. 3012/3875. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere repertorio n. 9601/2022 del 23/12/2022 (**presente procedura**).

3. Difformità urbanistico-edilizie: **Presenti**. Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € 2.300,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità catastale: **Presente**. Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € 350,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale**

Il suolo ove sorge il fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita n. 1 **non ricade su suolo demaniale**

**Quesito n. 10: Pesì od oneri di altro tipo**

Il diritto della debitrice sul bene pignorato è di proprietà esclusiva in virtù di atto di donazione come determinato in risposta al quesito n.5.

**Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti**

**in corso**

L'ipotesi non ricorre. Non risulta costituito nessun condominio, pertanto le spese condominiali sono nulle.

**Quesito n. 12: Valutazione del Bene**

**Criterio di Stima**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del LOTTO DI VENDITA n.1, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggigiorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 101,70**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini di mercato condotte, hanno rilevato che i valori mediamente correnti nella zona in Maddaloni, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 2° semestre 2023 i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (*di categoria A/2-abitazione civile con stato di conservazione normale, posti nella zona Centrale/centro storico*) oscillano tra un minimo € 600,00 al mq ad un massimo di € 900,00 al mq.



Dai Dati del Borsino Immobiliare – Quotazione Abitazioni in stabili di fascia media si assesta su un valore medio di €/mq. 722,00.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>676</b>	Valore medio Euro <b>882</b>	Valore massimo Euro <b>1.087</b>	Valuta subito questo immobile
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo Euro <b>554</b>	Valore medio Euro <b>722</b>	Valore massimo Euro <b>889</b>	Valuta subito questo immobile
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>383</b>	Valore medio Euro <b>492</b>	Valore massimo Euro <b>601</b>	Valuta subito questo immobile

Dai dati del Borsino Immobiliare – Quotazione abitazioni in stabili di fascia media si assesta su un valore medio di €/mq. 772,00

Pertanto:

Il valore medio risultante è pari a € 750,00

Avremo:

$$Vm = \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 101,70 = 72.275,00$$

(dicasi euro settantaduemiladuecentosettantacinque/00)

Considerata la posizione di piano (piano Terra), lo stato mediocre di conservazione e le rifiniture ordinarie/scadenti e la vetustà del fabbricato, la sottoscritta ha ritenuto applicare un percentuale di deprezzamento al valore medio pari al 10% e ha assunto come valore medio di mercato **€/mq 675,00**.

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
101,70	€ 675,00	<b>€ 68.650,00</b> <i>In cifra tonda</i>

**Equivalente Valore Unitario valore complessivo**

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 68.650,00**

**Equivalente Valore Unitario valore complessivo**

-Valore del lotto di vendita ..... **€ 68.650,00**

- Valore complessivo dell'intero..... **€ 68.650,00**

- Valore complessivo diritto e quota (1/1) ...**€ 68.650,00** (in cifra tonda)

**Adeguamenti e correzioni della stima**

-Costi per la regolarizzazione catastale .....€ 350,00

- Redazione APE .....€ 300,00

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....€ 2.300,00

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in si trova il lotto di vendita n.1:

- Valore complessivo diritto e quota (1/1).....€ **68.650,00**

- Costi per la regolarizzazione catastale .....€ 350,00

- Redazione APE.....€ 300,00

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....€ 2.300,00

Sommano € **65.700,00**

Essendo una vendita forzata (appartamento locato) la scrivente ha ritenuto opportuno applicare una riduzione pari al 10% del suddetto valore di mercato, tenendo nella debita considerazione una mancata disponibilità del cespite costituente il lotto di vendita n. 1, alla data di aggiudicazione, in quanto occupato dalla sig.ra -----.

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore di mercato desunto del LOTTO DI VENDITA n.1, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

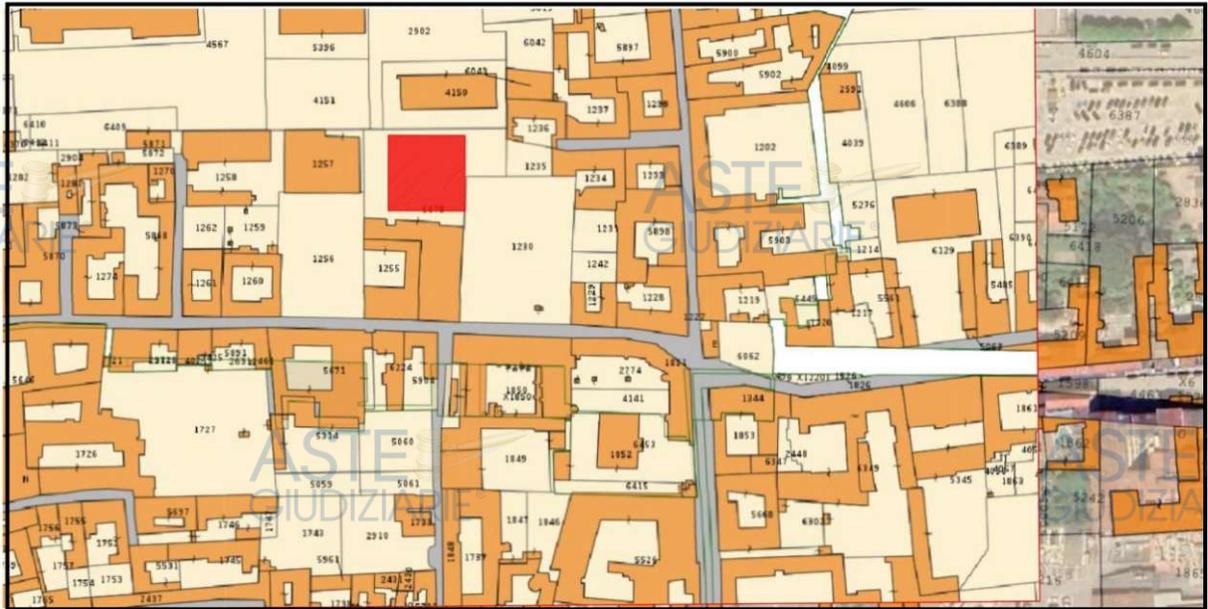
**PREZZO BASE D'ASTA= € 59.000,00 (in cifra tonda)**  
*(dicasi euro Cinquantanovemila/00)*

**Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale**

La debitrice risulta coniugata con ----- a Ravello (SA) il  
----- con le sue due figlie.

La scrivente ha acquisito le certificazioni di stato civile, stato di famiglia e residenza storico dall'Anagrafe Nazionale della popolazione residente (*Allegato n. 11 "Certificati stato civile e residenza"*).

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**



**LOTTO DI VENDITA N. 2**

**C.F. foglio 14 di Santa Maria Capua Vetere particella 5678 subalterno 4**



*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglandina DI LEONE**



**Quesito n. 2: descrizione materiale del lotto n. 2**

(Allegato n. 4 “Rilievo fotografico dello stato dei luoghi” n. 1÷8)

✓ Ubicazione e confini

Il lotto di vendita n. 2 fa parte del complesso condominiale denominato “Central Palace”, ubicato nel comune di Santa Maria Capua Vetere, in via Francesco Lugnano n° 25 ex via Cappabianca n° 19.

Il suddetto complesso residenziale è ubicato a pochi metri di distanza dalle sedi penali e civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a fianco all’ufficio postale centrale cittadino. Esso è circondato da palazzi residenziali e negozi di qualsiasi genere ed è costituito da sei piani f.t. ed un piano interrato destinato a locali garages e locali deposito. Il piano terra destinato a locali commerciali, il primo e il secondo piano, destinati a locali uffici, gli altri restanti piani destinati a civile abitazione.

Il lotto di vendita n. 2 è composto da:

**Locale commerciale**, ubicato al piano terra identificato con il n. 4, con accesso diretto da via Francesco Lugnano n. 25.



Via Francesco Lugnano

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

Esso confina a NORD con il subalterno 3 (----- nato a Napoli il [REDACTED] a SUD con il subalterno 5 (-----, nato a Maddaloni il [REDACTED], ad EST con il subalterno 7 (----- nata a Maddaloni il [REDACTED]) ad OVEST con la strada Francesco Lugnano.

Il lotto di vendita n. 2 è situato nel centro della città di Santa Maria Capua Vetere, ben servita da mezzi di trasporto e ben collegata alle zone confinanti.

La zona pertanto è servita da acqua, fognatura comunale, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti, telefoni e parcheggi.



✓ Descrizione, tipologia, accessi (v.ds. Allegato n. 5 - “Rilievo metrico dello stato dei luoghi” - Lotto di vendita n. 2)

Il lotto di vendita n. 2 è costituito da un’unità immobiliare di categoria commerciale composto da un unico piano fuori terra, con accesso diretto da via Francesco Lugnano n° 25. La zona dove è ubicato il cespite ha subito nel

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

corso degli anni dei mutamenti toponomastici, che non risultano all'attualità essere aggiornati nel Catasto Terreni del competente Ufficio dell'Agenda del Territorio. Per una dettagliata descrizione di quanto sopra riportato si rimanda al quesito 3 "Identificazione catastale del lotto di vendita n. 2" e al quesito 6 "Regolarità del cespite costituente il lotto di vendita n. 2 sotto il profili edilizio ed urbanistico"

Il lotto di vendita n. 2 si presenta di forma rettangolare con una consistenza pari a circa mq 43,00. Esso versa in cattivo stato di manutenzione, abbandonato e sporco, al cui interno risultano accantonati arredi per cucina industriale (cappa, impianto di areazione e/o ventilazione, mobili in acciaio). Un tempo il locale è stato utilizzato come ambiente cucina del Ristorante "Ninfeo", attualmente chiuso.

Le foto riportate di seguito, ritratte da google maps, in epoche remote, dimostrano quanto sopra determinato.



foto da google maps 2022

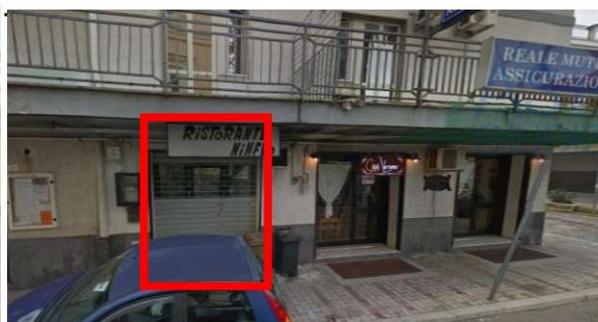
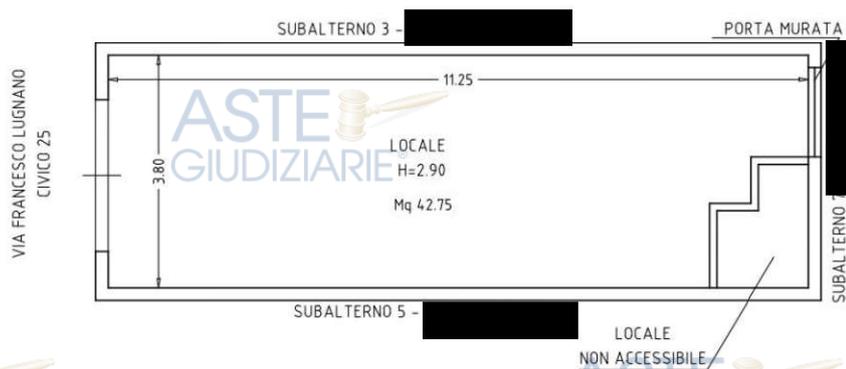


foto da google maps 2015

Di seguito si riporta un elaborato grafico del rilievo dello stato dei luoghi del lotto di vendita n. 2



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

✓ Caratteristiche costruttive e rifiniture del lotto di vendita n. 2

Il lotto di vendita n. 2 costituito da un locale commerciale, chiuso da una saracinesca, si presenta in cattivo stato di manutenzione, di abbandono e sporco, al suo interno si rinvencono alcune suppellettili quali: enorme cappa industriale, impianto di areazione in struttura metallica posta su soffitto, un mobiletto di acciaio, e altri arredi. Difatti in passato il locale è stato adibito a cucina del ristorante il “Ninfeo”. Esso fu anche, accorpato ad altri locali limitrofi, di proprietà altrui. Infatti, il vano wc, riportato nella planimetria catastale, risulta murato e non accessibile dal vano principale del locale. Ciò è dimostrato anche dalla porta a doppia anta, murata che si rinviene sul fondo del locale.

Il locale commerciale non presenta segni di dissesti statici, per cui le sue caratteristiche costruttive possono definirsi del tipo buone, abbisognevole di necessari interventi manutentivi. Per quanto concerne le rifiniture interne ed esterne, possono definirsi del tipo scadente. Gli impianti esistenti non sono funzionanti e non sono a norma. Manca l’allacciamento alle reti di energia elettrica, idrica e gas.

**Nel complesso il lotto di vendita si presenta in uno scadente stato di manutenzione, rifinito con materiali di scadente manifattura, abbisognevole di ristrutturazione edilizia.**

Esso non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e in ogni caso le sue prestazioni energetiche non risultano soddisfacenti. Difatti il lotto di vendita necessita di una ristrutturazione edilizia importante rivolta ad un miglioramento funzionale ed energetico dello stesso. Per cui ad oggi è possibile il rilascio della attestazione energetica (APE) ipotizzando un impianto di riscaldamento simulato e i cui costi sono pari € 300,00 comprensivi di competenze professionali, IVA e CNPAIA

✓ Determinazione della superficie commerciale del lotto di vendita n. 1

(v.ds Allegato n. 6 - “Calcolo superficie commerciale dei lotti di vendita nn. 1-2”)

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

Per la determinazione della superficie del lotto di vendita ci si è rifatti ai criteri usuali di vendita degli immobili, fornite dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.M. del 23.03.1998 n. 138, che individuano una superficie commerciale, corrispondente alla superficie lorda vano commerciale e del vano wc (definito catastalmente).

**La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita n. 2 risulta di 48.00 metri quadri.**

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita si riportano la tavola grafica con il calcolo della superficie commerciale del lotto di vendita n. 2:



**Quesito n. 3: Identificazione catastale del lotto di vendita n. 2**

(v.ds Allegato n. 7 “visure e planimetrie catastale dei lotti di vendita nn. 1-2”).

Il lotto di vendita n. 2 consiste in un **locale commerciale** individuato con il numero 4 del complesso condominiale “Central Palace”. Esso è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14 particella 5678 subalterno 4, Categoria C/1 classe 6, consistenza mq 42, superficie catastale mq 48, rendita catastale € 1.301,47 - piano terra

Dalla visura storica il cespite risulta cronologicamente così di seguito definito:

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Dal 18/04/2016 all'attualità**

----- (CF: [REDACTED]) - piena

proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

**Dal 29/07/1991 al 18/04/2016**

- ----- (CF: -----) - proprietà 1000/1000

**Dall'impianto meccanografico al 29/07/1991**

- La ----- s.r.l. (CF: -----) – proprietà 1000/1000

Il cespite pignorato dall'impianto meccanografico è identificato al catasto urbano al foglio 14 p.lla 1253 subalterno 8

**Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.** La planimetria catastale presenta una diversa sagoma del vano wc. Ciò comporta una variazione catastale, per migliore esposizione grafica, inoltrando aggiornamento "docfa" presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio. L'operazione di aggiornamento "docfa" consentirà anche la variazione toponomastica, erroneamente identificata in via Gaetano Cappabianca n. 19, anziché via Francesco Lugnano n° 25. Il costo di tale aggiornamento è pari ad **€ 300,00**, comprensivo di competenze professionali e di tributi catastali.

(v.ds Allegato n. 8 "*Individuazione delle difformità catastali*" - Lotto di vendita n. 2).

**Non sussiste l'allineamento tra la mappa urbana e mappa dei terreni.** Dal riscontro con lo stralcio della mappa urbana relativo al foglio 14 di Santa Maria Capua Vetere, si evince un mancato allineamento rispetto a quanto rappresentato sulla mappa dei terreni. In particolare, la particella 1253 al Catasto fabbricati, attualmente è denominata particella 5678 al Catasto Terreni. Difatti la mappa dei terreni non è aggiornata con l'attuale situazione dei luoghi, ovvero, definizione delle nuove strade e della sagoma del fabbricato costruito con Concessione Edilizia n. 49 del 1988 e successive varianti nn. 14/90 e 172/90, determinando l'attuale particella 5678, di cui il cespite né fa parte (*subalterno 4*). Le suddette concessioni edilizie

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

interessarono un complesso immobiliare, ricadenti nel centro storico di Santa Maria Capua, dove fu possibile attuare il piano di recupero di iniziativa privata, attraverso l'intervento di sostituzione urbanistica che interessò la demolizione di corpi di fabbrica ubicati in via Cappabianca, e precisamente le unità immobiliari distinte in Catasto alla partita 1269, foglio 14, particella 1254 subalterni 1-2-3-4-5-6 e particella 1253 (Atto di convenzione del 22.07.1988 per notaio avv. Leonardo La Porta, repertorio 36431, raccolta 2437, registrato a Caserta il 29.07.1988 al n. 5105). Da indagini approfondite presso l'Agenzia del Territorio è emerso che fu presentato l'atto di aggiornamento al Catasto Terreni, MOD. 58 n 98/91, Tipo Mappale n. 30310 del 22/04/1991, protocollo di approvazione n. 167M del 20/05/1991. Il suddetto atto di aggiornamento, all'attualità, non risulta informatizzato nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Occorre, pertanto, inoltrare un foglio di osservazione al competente ufficio dell'agenzia del territorio, volto ad aggiornare la banca dati come riportato nella pratica Pregeo sopra indicata. I costi sono di circa **€ 350,00** di oneri professionali. (v.ds Allegato n. 7- "*visure e planimetrie catastale del lotto di vendita n. 2*" – *Appendice A*).

**Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO N. 2: Piena proprietà dell'unità immobiliare** di categoria negozio, sita nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), con accesso diretto Francesco Lugnano n° 25, facente parte del complesso condominiale denominato "*Central Palace*", posizionato a pochi metri di distanza dalle sedi penali e civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a fianco all'ufficio postale centrale cittadino. Il lotto di vendita n. 2 è composto da: **Locale commerciale**, identificato con il n. 4, di forma rettangolare con una consistenza pari a circa mq 43,00. Esso è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14 particella 5678 subalterno 4, Categoria C/1 classe 6, consistenza mq 42, superficie catastale mq 48,

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

rendita catastale € 1.301,47 - piano terra. Confina a NORD con il subalterno 3 ( [REDACTED] ) a SUD con il subalterno 5 ( [REDACTED] ), ad EST con il subalterno 7 ( ----- nata a Maddaloni il [REDACTED] ) ad OVEST con la strada Francesco Lugnano. **Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della diversa sagoma del vano wc.**

**Non sussiste l'allineamento tra la mappa urbana e mappa dei terreni.** Il riscontro con lo stralcio della mappa urbana relativo al foglio 14 di Santa Maria Capua Vetere, si evince un mancato allineamento rispetto a quanto rappresentato sulla mappa dei terreni. In particolare, la particella 1253 al Catasto fabbricati, attualmente è denominata particella 5678 al Catasto Terreni. Difatti la mappa dei terreni non è aggiornata con l'attuale situazione dei luoghi, ovvero, definizione delle nuove strade e della sagoma del fabbricato costruito con Concessione Edilizia n. 49 del 1988 e successive varianti nn. 14/90 e 172/90, determinando l'attuale particella 5678, di cui il cespite ne fa parte (*subalterno 4*).

Alla luce di quanto riscontrato nei fascicoli, la legittimazione edilizia-urbanistica del cespite facente parte del lotto di vendita n. 2 è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero complesso condominiale "*Central Palace*" edificato con Concessione Edilizia n. 49 del 09.09.1988 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 14 del 14/11/1990 e n. 172 del 15/06/1990, rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere per la realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della Legge n. 457/1978 art. 30. In data 07.05.1991, veniva rilasciato regolare Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. -----, giusto protocollo n. 34237/24550 dell'Ufficio del Genio Civile di Caserta, nonché permesso di abitabilità e usabilità rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 19/12/1991 protocollo n. 36702/1991. L'analisi di confronto della tavola grafica, allegata al succitato provvedimento autorizzativo, Concessione Edilizia n. 172 del 15/06/1990, con lo stato reale dei luoghi, ha evidenziato una difformità inerente a una diversa

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

distribuzione degli spazi interni con la realizzazione del vano wc, superabile con l'inoltro di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, con il versamento della sanzione amministrativa.

Esso versa in cattivo stato di manutenzione, abbandonato e sporco, al cui interno risultano accantonati arredi per cucina industriale (cappa, impianto di areazione e/o ventilazione, mobili in acciaio). Un tempo il locale è stato utilizzato come ambiente cucina del Ristorante "Ninfeo", attualmente chiuso.

Dal punto di vista estimativo, è stato determinato il **valore commerciale del lotto unico di vendita**, attraverso il criterio di stima del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi. Si precisa, altresì che nella determinazione del prezzo base d'asta sono stati detratti i costi determinati ai quesiti precedenti.

**PREZZO BASE D'ASTA= € 81.300,00 (in cifra tonda)**

*(dicasi euro ottantunomilatrecento/00)*

**Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto di vendita n. 2.** (v.ds Allegato n. 12 - *Titoli di provenienza e visura ipotecaria*).

- Il bene pignorato risulta di proprietà, in ragione della **quota di 1/1** della sig.ra ----- nata a Napoli (NA) il [REDACTED], **per atto di donazione**, per notaio Marin Piero con sede in Milano, del 18/04/2016 rep. n. 20808/10796 trascritto nei RR.II. di Caserta il 20/04/2016 ai nn. 13128/9837, con il quale il **sig.** -----, nato a Maddaloni (CE) il [REDACTED] donava alla propria figlia la piena proprietà del cespite pignorato.

- A sua volta il sig. -----, come sopra generalizzato, con **atto di compravendita** per notaio Vincenzo Di Caprio di Casapulla del 29/07/1991 rep. n. 84505 racc. n. 13984, registrato in S. Maria C.V. il 02/08/1991 al n. 5490 e trascritto nei RR.II. di Caserta il 13/08/1991 ai nn. 20494/17821,

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

acquistava dal sig. -----, amministratore unico della società “La ----  
----- srl” la piena proprietà del cespite in Santa Maria Capua Vetere  
censito al catasto fabbricati al foglio 14 ex particella 1253 subalterno 8 (oggi  
particella 5678 subalterno 4).

- La società “-----” con atto di acquisto del 26.03.1988 per notaio  
Leonardo La Porta, reg. a Caserta il 13.04.1988 al n. 1902/IV, trascritto a S.  
Maria C.V. il 22.04.1988 al n. 9205, acquistava dai -----, un  
intero casamento in S. Maria C.V. alla via Cappabianca e in virtù di  
Concessioni Edilizie n. 49/1988, n. 14/1989 e n. 172 del 15/06/1990,  
rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere ha costruito il complesso  
immobiliare, di cui il cespite pignorato ne fa parte. Gli atti citati, acquisiti  
ed allegati alla presente relazione, costituiscono l’ultimo trasferimento ed il  
primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la  
trascrizione del pignoramento.

**Quesito n. 6: Regolarità dei cespiti costituenti il lotto di vendita n. 2 sotto  
il profilo edilizio ed urbanistico.**

(v.ds Allegato n. 9 “*Titoli Urbanistici- Lotti di vendita n. 2*”)

L’intero complesso condominiale “*Central Palace*”, del quale il cespite  
pignorato è parte integrante, fu edificato con Concessione Edilizia n. 49 del  
09/09/1988 e successive Concessioni Edilizie in variante n. 14 del 14/11/1990  
e n. 172 del 15/06/1990, rilasciate dal comune di Santa Maria Capua Vetere  
per la realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della  
Legge n. 457/1978 art. 30, del fabbricato in via Cappabianca n. 19 di  
proprietà dei -----. Il piano di recupero fu realizzato dalla società  
“La ----- srl”, a seguito di atto di cessione dei diritti del 26/03/1988  
per notaio Leonardo La Porta, e successivo Atto di Convenzione per la  
realizzazione d’intervento di sostituzione urbanistica del complesso  
immobiliare di proprietà privata in via Cappabianca n. 19 (*Atto di  
convenzione del 22.07.1988 per notaio avv. Leonardo La Porta, repertorio*

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

36431, raccolta 2437, registrato a Caserta il 29.07.1988 al n. 5105- **Allegato n. 9).**

Il cespite pignorato, facente parte del lotto di vendita n. 2 è stato costruito con la destinazione di locale negozio come si evince dal permesso di abitabilità e usabilità rilasciato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in data 19/12/1991 protocollo n. 36702/1991 (v.ds **Allegato n. 9** - Permesso di Abitabilità n. n. 36702/1991)

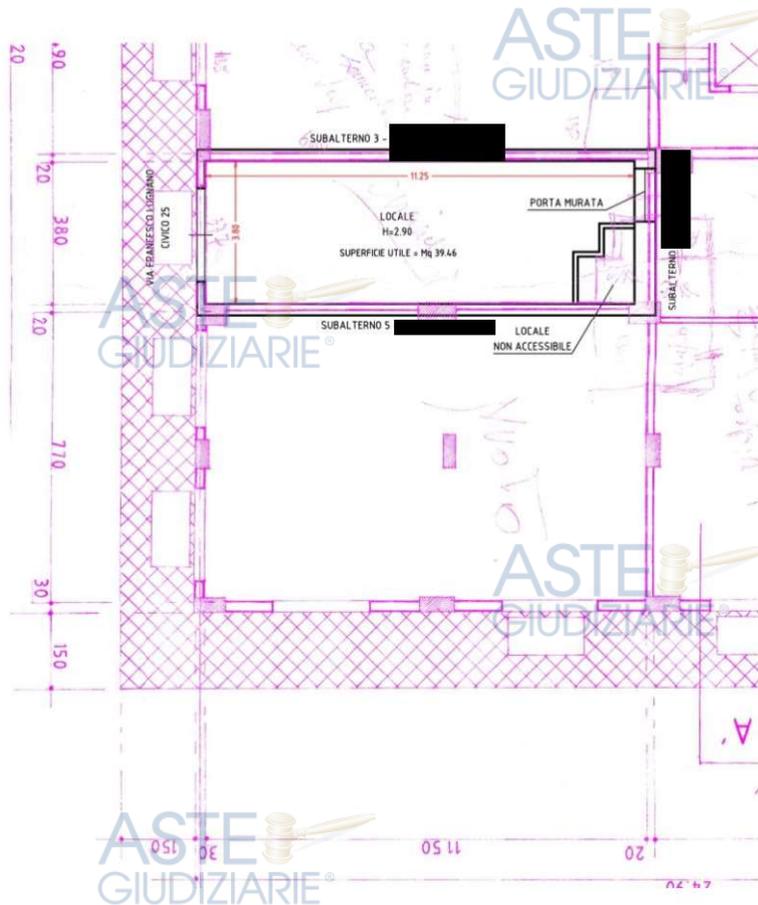
**Alla luce di quanto riscontrato nei fascicoli, la legittimazione edilizia-urbanistica del cespite facente parte del lotto di vendita n. 2 è riconducibile sicuramente alla costruzione dell'intero complesso condominiale "Central Palace" edificato con le Concessioni Edilizie sopra menzionate, di cui è stato rilasciato in data 07.05.1991, regolare Certificato di Collaudo a firma -----, giusto protocollo n. 34237/24550 dell'Ufficio del Genio Civile di Caserta.**

L'analisi di confronto della tavola grafica, allegata al succitato provvedimento autorizzativo, Concessione Edilizia n. 172 del 15/06/1990, con lo stato reale dei luoghi, ha evidenziato, come si può evincere dalla tavola di seguito riportata ed allegata.

(v.ds Allegati n. 10 "*Individuazione delle difformità - Lotti di vendita n. 2*"), la seguente difformità

- Diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un wc

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

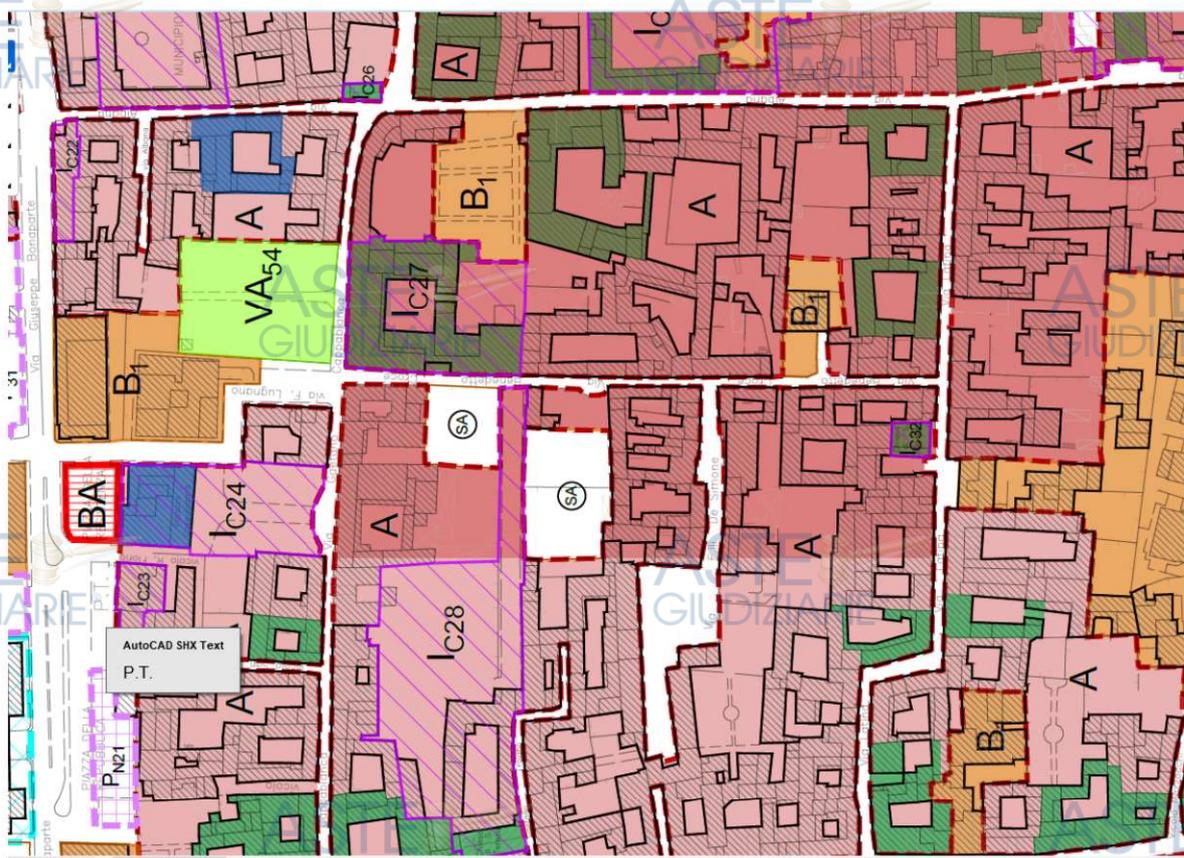


All'attualità l'area su cui insiste il complesso condominiale "Central Palace", di cui il lotto di vendita è parte, ricade in zona omogenea ATO "B1" – "ambiti urbani consolidati", del vigente Piano Urbanistico comunale approvato con delibera n. 126 del 30/12/2023



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**





Pertanto, la difformità riscontrata è **sanabile ed è assoggettata**, alla presentazione di una **Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata in sanatoria**, con il pagamento della sanzione amministrativa dell'importo pari ad € 1.000,00 (art. 36 del D.P.R. 380/01). Quindi i costi relativi all'intervento succitato per l'eliminazione della difformità riscontrata ammontano ad **€ 2.350,00** (€ 1.000+€ 150+ € 200+€ 1.000) così determinati:

1. Sanzione amministrativa € 1.000,00
2. Diritti di istruttoria urbanistici € 150,00
3. Diritti di segreteria urbanistici € 200,00
4. Competenze tecniche per la stesura del provvedimento urbanistico (C.I.L.A.) € 1.000,00;

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

**Quesito n. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il cespite pignorato facente parte del lotto di vendita n. 2 è in piena proprietà della parte esecutata, ----- nata a Napoli (NA) il [REDACTED] Allo stato attuale il locale commerciale al piano terra (subalterno 4) risulta libero da persone, ma occupato da varie suppellettili che a parere della scrivente possono essere smaltiti attraverso il servizio RAEE - smaltimento rifiuti ingombranti, attivo sul territorio di Santa Maria Capua Vetere.

**Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 17/07/2024 (vds Allegato n. 11 "Visure ipotecarie") e dalla relazione notarile rilasciato dal notaio dott. Flavio Lojodice di Napoli, nonché dalle ricerche effettuate presso il comune di Santa Maria Capua Vetere

- a. non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b. non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli immobili pignorati;
- c. non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano vincoli storico-artistici;
- e. esiste Regolamento di Condominio ed annesso tabella millesimale, registrato a Caserta il 24.08.1991 al n. 4171;
- f. non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sul cespite non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

6. Domande giudiziali: **Nessuna**
7. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
8. Conv. matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

9. Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

Prov. di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

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

5. Iscrizioni Ipotecarie: **Nessuna.**

6. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 30/01/2023 ai nn. 3012/3875. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere repertorio n. 9601/2022 del 23/12/2022 (**presente procedura**).

7. Difformità urbanistico-edilizia: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6, è pari ad € 2.350,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta

8. Difformità catastali: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3, è pari ad € 650,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

9. Spese condominiali: **presenti.** Il costo per la regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 11, è pari a circa € 1.800,00 in cifra tonda.

**Quesito n. 9: Verifica se il bene pignorato ricada su suolo demaniale.**

Il suolo ove sorge il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento **non ricade su suolo demaniale**

**Quesito n. 10: Pesi od oneri di altro tipo**

Il diritto della debitrice sul bene pignorato è di proprietà esclusiva in virtù di atto di donazione come determinato in risposta al quesito n. 5

**Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Le spese condominiali gravanti sul cespite sono di circa € **1.766,72**, di cui € 252,00 per quote ordinarie anno 2023 (€ 21,00 mensili) € 126,00 1° semestre anno 2024 (€ 21,00\* 6 mesi), € 824,54 per conguaglio anno 2022, € 347,18

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

per quote straordinarie avvocati, € 105,32 per lavori di messa in sicurezza ed € 111,68 per lavori straordinari terrazza terzo piano. Per il debito nei confronti del condominio, della somma pari ad € 1.640,72, è stato depositato ricorso per decreto ingiuntivo, innanzi all'ufficio del Giudice di Pace di S. Maria C.V., iscritto al numero di r.g. 1604/2024.

### **Quesito n. 12: Valutazione del Bene**

#### **Criterio di Stima**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del LOTTO DI VENDITA (*Negozi*), è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2. Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a **mq 48,00**

Ciò premesso, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita, con il metodo comparativo a mezzo di confronto con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, numerosi nella zona, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini di mercato condotte, mediamente correnti nella zona, attraverso le agenzie immobiliari in Santa Maria Capua Vetere, nonché valori forniti da Borsini, FIAIAP, Agenzia del Territorio, espressi attraverso le tabelle dell'OMI (osservatorio dei valori immobiliari) 2° semestre 2023, hanno

*Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----*  
**arch. Eglantina DI LEONE**

rilevato che i prezzi praticati nella zona in esame, per gli immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello pignorato (di categoria C/1- negozio e con stato di conservazione normale, posti nella zona centrale di Santa Maria Capua Vetere in prossimità della sede del Tribunale civile e penale oscillano tra un minimo € 1.200,00 al mq ad un massimo di € 2.400,00 al mq. Considerate lo stato di conservazione e le scadenti rifiniture, nonché l'appetibilità che presenta il lotto di vendita per la sua ubicazione in una zona strategica, dal punto di vista commerciale ritengo assumere il valore medio di mercato pari €/mq **1.800,00**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: S MARIA CAPUA VETERE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B5

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	
Negozi	Normale	1200	2400	L	5	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dai dati del Borsino Immobiliare – Quotazione negozi si assesta su un valore medio di €/mq. 1.862,00

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
<b>Quotazioni di Vendita</b> <b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.		<b>Quotazioni di Affitto</b>	
Valore minimo Euro <b>684</b>	Valore medio Euro <b>844</b>	Valore massimo Euro <b>1.004</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro <b>1.179</b>	Valore medio Euro <b>1.862</b>	Valore massimo Euro <b>2.545</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**

**Valutazione immobili**

Considerato lo stato di conservazione dell'intero lotto di vendita, il quale necessita di una ristrutturazione edilizia perché versa in **un cattivo stato di conservazione e presenta delle rifiniture scadenti**, in via prudentiale ho ritenuto assumere la quotazione unitaria alla base della valutazione di €/mq **1.800,00**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
48,00	€ 1.800,00	<b>€ 86.400,00</b>

**Equivalente Valore Unitario valore complessivo**

-Superficie commerciale x valore unitario = **€ 86.400,00**

**Equivalente Valore Unitario valore complessivo**

-Valore del lotto di vendita ..... **€ 86.400,00**  
 - Valore complessivo dell'intero..... **€ 86.400,00**  
 - Valore complessivo diritto e quota (1/1) ... **€ 86.400,00** (in cifra tonda)

**Adeguamenti e correzioni della stima**

-Costi per la regolarizzazione catastale .....€ 650,00  
 - Redazione APE .....€ 300,00  
 - Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia....€ 2.350,00  
 - Spese condominiali.....€ 1.800,00

Valore Commerciale al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova il lotto di vendita:

- Valore complessivo diritto e quota (1/1) .....€ 86.400,00

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

- Costi per la regolarizzazione catastale .....	€	650,00
- Redazione APE .....	€	300,00
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.....	€	2.350,00
- Spese condominiali.....	€	<u>1.800,00</u>
Sommano	€	81.300,00

La sottoscritta esperto stimatore non ritiene proporre alcuna decurtazione al prezzo a base d'asta rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, considerata l'appetibilità del bene e l'immediata disponibilità alla data di aggiudicazione

#### **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore di mercato desunto del LOTTO UNICO DI VENDITA, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in

**PREZZO BASE D'ASTA= € 81.300,00** (in cifra tonda)  
(dicasi euro ottantunomilatrecento/00)

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

Nel caso *de quo* il locale commerciale, che costituisce il LOTTO UNICO DI VENDITA risulta in proprietà della debitrice nella piena proprietà, **non risulta comodamente divisibile.**

#### **Quesito n. 14: Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale**

La debitrice risulta coniugata con ----- a Ravello (SA) il 18/07/2009, e residente in Milano (MI) al Viale Belisario n. 8, con le sue due figlie. (v.ds Allegato n. 13 "Estratto di matrimonio")

Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**

La sottoscritta Arch. Eglantina Di Leone, con quanto sopra ritiene di aver adempiuto al mandato conferitole con serena obiettività; ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimane a disposizione del Tribunale per i chiarimenti che eventualmente si rendessero necessari.

Casagiove, 29 Luglio 2024

Il C.T.U.

dott. arch. Eglantina Di Leone



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglantina DI LEONE**



**ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1 “*Accettazione incarico*”
- ALLEGATO N. 2 “*verbali di accesso*”
- ALLEGATO N.3 “*Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 4 “*Rilievo fotografico dello stato reale dei luoghi dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 5 “*Rilievo metrico dello stato dei luoghi dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 6 “*Calcolo della superficie commerciale dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 7 “*Visure e planimetria catastali dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 8 “*Individuazione delle difformità catastali dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 9 “*Titoli Urbanistici Lotto di vendita nn. 1-2*”
- ALLEGATO N. 10 “*Individuazione delle difformità urbanistiche dei lotti di vendita nn.1-2*”
- ALLEGATO N. 11 “*Certificati stato civile e residenza*”
- ALLEGATO N. 12 “*Titoli di proprietà e ispezione ipotecaria*”
- ALLEGATO N. 13 “*Invio alle parti della CTU*” - “*Richieste accesso atti presso gli uffici*”



Esecuzione immobiliare promossa da ----- e ----- contro -----  
**arch. Eglandina DI LEONE**

