



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

(IV° Sez. Civ.)

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

94/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA

XXXXXX

DEBITORI

XXXXXX

GIUDICE

Dott.ssa Linda Catagna

RELAZIONE OSCURATA

Febbraio 2024

DATI GENERALI

1.1 Premessa

La sottoscritta architetto, Elisabetta Iorio ... ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.94/2023 R.G.Es.

Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode la dott.ssa...

1.2 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitori / Esecutati : ...OMISSIS...

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Creditori Intervenuti: ...OMISSIS...

1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio il giorno 26.10.2023 alle ore 9.45, previ accordi telefonici con l'Avv.

La sottoscritta giunta sul posto (precisamente alla Via Don Giovanni Bosco n.25 Bis) incontrava il sig. ..., l'Avv. ... ed il sig. ... (conduttore del locale commerciale) che acconsentirono l'accesso all'immobile e, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

Proseguirono, in pari data 26.10.2023 alle ore 11.20 giunta sul posto (precisamente alla Via San Gennaro n. 33-35 – frazione Falciano- Caserta “Cond.nio Le Rose”) alla presenza continua sia del sig. ... che dell'Avv. ... si provvide ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni (box-garage e mansarda-sottotetto), al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine del sopralluogo venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

[...]

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

Pignoramento rep.1631/2023 del 16.03.2023, trascritto il 04.04.2023 ai nn.13363/10445

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di:

- **...OMISSIS...** di un locale terraneo sito in Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.13 ovvero:
 - a) LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 250, prospiciente la Via Don Bosco, avente due ingressi da detta Via ed uno dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112, sub 77 (ex sub. 7), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 6[^], mq.119, R.C. € 3.023,75;
- **...OMISSIS...** di una mansarda sottotetto + box-garage sito in Caserta (CE) (frazione Falciano) “Cond.nio Le Rose” alla Via San Gennaro n.33 ovvero:
 - b) MANSARDA SOTTOTETTO sita al 4° p. del corpo di fabbrica “B”, distinta con il numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, per chi sale, sul ripiano della scala. Detto immobile ha una superficie coperta di circa metri quadrati 126 ed annessi terrazzini a livello e terrazzo costituente la copertura di parte della mansarda in oggetto, di piccola parte delle altre due mansarde del quarto piano e della cassa della scala B. Confina a nord con proprietà ... e, proseguendo in senso orario, con sottostante cortile comune, con cassa e ripiano della scala, con cassa dell’ascensore e con mansarda interno undici e con sottostante cortile comune. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro, piano 4°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria C/2, classe 3[^], mq.125, R.C. € 342,15;
 - c) BOX-GARAGE di circa metri quadrati ventisei, sito al piano seminterrato del corpo di fabbrica “B”, distinto con il numero interno 3; confinante a nord con area condominiale da cui ha accesso, ad est con passaggio condominiale coperto, a sud con box interno quattro e ad ovest con locale autoclave condominiale. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45;

Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l'esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità, ubicazione due lotti di vendita così definiti:

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare:

LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà ... salvo migliori confini, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P.lla 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02; **Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.**

LOTTO DI VENDITA N.2

Piena proprietà di una mansarda sottotetto di 4 vani ed accessori e di un box auto, [così come essi si trovano nello stato di fatto e di diritto] entrambi siti nel Comune di Caserta (Frazione Falciano) (CE), alla Via San Gennaro n.33-35, facenti parte del condominio denominato "Cond. Le Rose", in particolare:

- o Mansarda sottotetto sita al 4° p. del corpo di fabbrica "B", distinta con il numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, per chi sale, sul ripiano della scala, di fronte all'ascensore. Detto immobile ha una superficie netta di circa 109 m², oltre a deposito (6,70 m²), n.2 balconi a livello ed un terrazzo (per complessivi 133,00 m²) costituente la copertura di parte della mansarda in oggetto, e in piccola parte delle altre due mansarde del quarto piano e della cassa della scala B. Confina a nord con proprietà p.lla 5046, ad est con sub 1 (cortile comune), a sud con vano scala e vano ascensore, ad ovest in parte con il sub 20 ed in parte con il sub 1 (cortile comune), riportato nel Catasto Fabbricati

di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro n.33-35, piano 4°-5°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria A/2, classe 3^, cons. 4,0 vani, R.C. € 309,87;

- o Box-garage di circa metri quadrati ventisette, sito al piano terra del corpo di fabbrica "B", distinto con il numero interno 3; confinante a nord con area condominiale di manovra, ad est con corsia condominiale coperta, a sud con altra U.I.U., ad ovest con locale autoclave condominiale. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro n.33, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45;

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

LOTTO N.1 – LOCALE COMMERCIALE

UBICAZIONE

Caserta Via Don Giovanni Bosco civ. 25 bis

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

(all'interno del quale ricadono i beni oggetto di pignoramento, ovvero il locale commerciale)

L'immobile è formato da sei piani fuori terra oltre al cantinato ed è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1)**Licenza edilizia n.11/64 del 29.01.1964;**
- 2)**Successive varianti in corso d'opera come la licenza edilizia n.29/66, la n.87/66 e la n.101/66;**
- 3)**Licenza di agibilità n. 348** per n.9 negozi, di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento, del 18.05.1966, a seguito della domanda presentata dal sig. ... il 20.10.1965;
- 4)**Permesso a Costruire n.178/08 del 13.11.2008 (Prot. n. 103493)**, a seguito dell'Istanza presentata dal sig. ..., in qualità di amministratore unico della ... in data 20.05.2008 (Prot. n. 50210), avente ad oggetto la costituzione di due unità derivate dal frazionamento del negozio ubicato a piano terra del fabbricato alla Via Don Bosco n.13 (seguita da VARIAZIONE CATASTALE del 19.11.2008, Pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO n.29501.1/2008);

5) **CILA Prot. 0083528 del 02.09.2020**, presentata dal sig. I.A., in qualità di affittuario, riguardante l'immobile ubicato in Via Don Bosco n.13, identificato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 500, P.lla 5112, sub. 77, l'intervento consiste in lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la creazione di un secondo bagno per adeguarsi alla normativa vigente e la posa in opera di divisori in cartongesso per adeguare l'unità commerciale ad attività di estetista e parrucchiere, adeguamento delle finiture interne ed infine opere di tinteggiatura interna.

DESCRIZIONE

Il locale commerciale, di categoria C/1 e classe 8, è posizionato al piano terra, e sul lato destro l'edificio a confine con altro edificio ed è identificato con il numero civico 25 bis di Via Don Giovanni Bosco.

Di forma stretta e lunga, al momento del sopralluogo si presentava ben rifinito e ben arredato. L'ingresso immette in un'area reception ed attesa mentre la parte retrostante, divisa da un un'area filtro, era adibita ad attività lavorativa.

Pur essendo stretto e lungo, con unica fonte di luce naturale rappresentata dalla vetrina sulla strada, si presenta ben illuminato artificialmente e spazioso per la mancanza di elementi di tompagnatura.

La reception, l'area di attesa e l'area di lavorazione occupano un'area di 125,91 m² servita da tre locali di servizio [18,41 m²] e due bagni [10,11 m²]. Un locale deposito [8,92 m²] è ricavato nell'ambiente corridoio che immette nel retrostante cortile condominiale e funge da uscita di sicurezza.

Stato d'uso e di manutenzione

L'intero locale si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, le pareti e le controsoffittature sono di colore scuro e fanno da contrasto con la pavimentazione chiara costituita da piastrelle in gres 30x60.

I due bagni risultano essere pavimentati e piastrellati con piastrelle in finto mosaico intervallate da piastrelle a tinta unita.

Le porte interne sono di buona fattura mentre gli infissi esterni sono tipici dei negozi.

Per quanto concerne l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

Impianto idrico	Utenza attiva
Impianto elettrico	Utenza attiva

Impianto fognario	Presente
Impianto telefonico	Presente
Impianto antintrusione	Presente
Impianto gas	Scaldabagno elettrico
Impianto di riscaldamento e di raffrescamento	Condizionatori in diversi ambienti

Diffornità Urbanistiche

NON PRESENTI

Diffornità Catastali

Leggera modifica della disposizione delle tramezzature dei due locali di servizio n.2 e n.3.

LOTTO N.2 – APPARTAMENTO MANSARDATO E BOX AUTO

UBICAZIONE

Caserta Via San Gennaro civ.33-35, Condominio “Le Rose”

DESCRIZIONE DELL’EDIFICIO

(all’interno del quale ricadono i beni oggetto di pignoramento, ovvero appartamento e box auto)

Il parco “Le Rose” è costituito da 2 corpi di fabbrica di tre piani fuori terra, con copertura a tetto e da un piano seminterrato. Per la sua interezza la destinazione è ad alloggi per civili abitazioni, tranne parte del piano terra antistante e fronteggiante Via S. Gennaro che è destinato a negozi.

Il complesso immobiliare è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- 1)**Concessione edilizia n.21/82 del 04.03.1982** rilasciata al sig. ... e successivamente volturata in data 20.05.1982 (Prot.9861) all’Impresa ...;
- 2)**Concessione edilizia n.355/91 del 29.10.1991 per completamento lavori** rilasciata alla ...
- 3)**Concessione edilizia n.286/93 del 25.11.1993 per variante architettonica in corso d’opera** rilasciata alla;
- 4)**Collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Caserta il 19.05.1993 (Prot. n.19582) ai sensi della legge n.1086 del 05.11.1971 ed il collaudo finale del 16.06.1994 a firma dell’Ing.;**

5) **Certificato di abitabilità/agibilità (C.E. n. 355/91-286/93), Pratica n.82/97 del 04.04.1997** rilasciato al sig. ..., in qualità di Amm.re della ...

6) **Concessione edilizia in sanatoria n.1669/98 del '98** rilasciata il 03.11.1998 al sig. ... per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad appartamento in Caserta (frazione Falciano), Cond.nio "Le Rose", piano quarto, scala B.

Concessionario: ...

Le strutture portanti, in c.a., sono state eseguite nel rispetto della normativa vigente in zona sismica di grado $S = 9$, come si evince anche dal collaudo statico, depositato presso il Genio Civile di Caserta il 19.05.1993. Le tamponature esterne sono realizzate con doppia fodera di mattoni forati intonacati con intonaco isolante.

Le pareti esterne sono attintate con pitture al quarzo, quelle interne con pitture lavabili.

DESCRIZIONE

L'appartamento, ubicato nel Comune di Caserta (Frazione Falciano) alla Via San Gennaro n.33-35, fa parte del corpo di fabbrica "B" del condominio denominato "Cond. Le Rose" ed è situato al 4° piano (sottotetto) per cui si presenta mansardato ed è contraddistinto col numero interno 10. Esso ha accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo di smonto della scala, di fronte al vano ascensore.

Il portoncino d'ingresso immette direttamente in un ampio soggiorno/pranzo [19,96 m²] a sinistra del quale abbiamo il ripostiglio [6,17 m²], il disimpegno [6,21 m²] e la cucina [6,93 m²] completa di un forno a legna. Il disimpegno dà accesso alla camera n.1 [18,44 m²], al bagno [5,86 m²], e ad una camera pluriuso [45,55 m²] nella quale è posizionato un camino, per un totale di superficie utile calpestabile di 109,12 mq.

L'alloggio, di forma più o meno rettangolare è disposto lungo l'asse Nord-Sud e presenta due lati liberi ben esposti al sole e affacciati su due ampi balconi rispettivamente di 23,58 m² e 12,59 m².

Essendo l'appartamento situato in un sottotetto, l'accesso al balcone n.1 (con esposizione est) avviene attraverso un'ampia porta essendo questa situata in un'area (soggiorno) di altezza 2,70 mt., mentre l'accesso al balcone n.2 avviene dalle due aperture (camera n.1 e camera pluriuso) che altro non sono che delle basse finestre essendo queste situate alla falda del tetto con altezza 1,14 mt.

Stato d'uso e di manutenzione

L'intero alloggio si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, in particolare il soggiorno, il disimpegno e le due camere da letto sono pavimentati con parquet mentre in cucina abbiamo mattonelle di monocottura 33x33 color crema e nei bagni mattonelle, in gres 20x20, color crema/arancio nel bagno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate ed attintati in tutte le camere, ad eccezione della cucina che presenta tre lati piastrellati con mattonelle 10x10 (fin quasi al soffitto) ed i bagni con piastrelle 20x25. Le porte interne sono di buona fattura mentre gli infissi esterni in alluminio bianco con vetri camera, sono protetti da zanzariere e grate metalliche esterne.

Per quanto concerne l'impiantistica dell'alloggio abbiamo:

Impianto idrico	Utenza attiva
Impianto elettrico	Utenza attiva
Impianto fognario	Presente
Impianto telefonico	Presente soltanto l'ADSL
Impianto antintrusione	Assente
Impianto gas	Utenza attiva (caldaia a gas metano)
Impianto di riscaldamento e di raffrescamento	Camino e condizionatori in diversi ambienti

Superficie netta e superficie lorda di vendita (SLV)

Superficie Netta (SN) = 109,19 m² oltre balconi e terrazzo (132,90 m²) e deposito (6,70 m²)

Per una Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 94,00 mq.

PERTINENZE: Il lotto di vendita non ha pertinenze.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese note).

TERRAZZO

Al terrazzo (96,73 m²) si accede attraverso una scaletta in ferro a due rampe posizionata sul balcone n1. Esso si presenta di forma regolare, pavimentato e fornito sia di acqua corrente

che di elettricità. Tutti i lati sono protetti da paramenti frangivento in ferro alcuni dei quali apribili.

Su di esso, sul lato nord-ovest vi è un locale deposito in lamiera che occupa in parte il sopraluce del vano ascensore.

BOX AUTO

Il box-garage di circa metri quadrati ventisette è posto al piano terra del corpo di fabbrica "B", è distinto con il numero interno 3 ed ha una altezza di 2,43 mt.

Esso confina a nord con area condominiale da cui ha accesso, ad est con passaggio condominiale coperto, a sud con box interno quattro e ad ovest con locale autoclave condominiale, si presenta pavimentato ed intonacato inoltre è provvisto di impianto elettrico e al suo interno è stata rilevata la presenza di un vano secondario con pareti in lamiera facilmente removibili.

L'accesso avviene tramite una porta in ferro a due battenti.

Difficoltà Urbanistica

NON PRESENTE

Difficoltà Catastale

NON PRESENTE

NOTIZIE SU CASERTA

Il nome Caserta [...]

2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

I cespiti sono censiti, come già ricordato in precedenza, nel catasto fabbricati del Comune Caserta (CE) come segue:

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare:

LOCALE TERRANEO della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P.lla 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02;

Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.

Allo stato attuale la planimetria del locale terraneo presente in atti **non è conforme** con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo per la presenza di diversa disposizione delle tramezzature dei locali di servizio n.2 e n.3.

LOTTO N.2

Piena proprietà di una mansarda sottotetto di 4 vani ed accessori e di un box auto, [così come essi si trovano nello stato di fatto e di diritto] entrambi siti nel Comune di Caserta (Frazione Falciano) (CE), alla Via San Gennaro n.33-35, facenti parte del condominio denominato "Cond. Le Rose", in particolare:

- o Mansarda sottotetto sita al 4° p. del corpo di fabbrica "B", distinta con il numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, per chi sale, sul ripiano della scala, di fronte all'ascensore. Detto immobile ha una superficie netta di circa 109 m², oltre a deposito (6,70 m²), n.2 balconi a livello ed un terrazzo (per complessivi 133,00 m²) costituente la copertura di parte della mansarda in oggetto, e in piccola parte delle altre due mansarde del quarto piano e della cassa della scala B. Confina a nord con proprietà p.lla 5046, ad est con sub 1 (cortile comune), a sud con vano scala e vano ascensore, ad ovest in parte con il sub 20 ed in parte con il sub 1 (cortile comune), riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro n.33-35, piano 4°-5°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria A/2, classe 3[^], cons. 4,0 vani, R.C. € 309,87;
- o Box-garage di circa metri quadrati ventisette, sito al piano terra del corpo di fabbrica "B", distinto con il numero interno 3; confinante a nord con area condominiale di manovra, ad est con corsia condominiale coperta, a sud con altra U.I.U., ad ovest con locale autoclave condominiale. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 45,

P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro n.33, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6,
cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45;

Allo stato attuale la planimetria sia della mansarda-sottotetto che del box-garage presente in atti **sono conformi** con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

La particella che individua il LOCALE TERRANEO nel tempo è stata interessata dai seguenti passaggi:

- VARIAZIONE del 19.11.2008 pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO (N.29501.1/2008);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14.10.2020 pratica n. CE0075778 in atti dal 16.10.2020 (N.25076.1/2020).

Per la MANSARDA-SOTTOTETTO si ha:

- COSTITUZIONE del 11.05.1994 in atti dal 27.06.1996 (n.850/A.2/1994);
- VARIAZIONE del 15.12.2014 pratica n. CE0290147 in atti dal 15.12.2014 AMPLIAM. DEMOL. PARZIALE E CAMBIO D'USO (n. 108033.1/2014);

Per il BOX-GARAGE si ha:

- COSTITUZIONE del 11.05.1994 in atti dal 27.06.1996 (n.850/A.3/1994);
- DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione 11.05.1994, prot. n. 8500A;

2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO DI VENDITA N.1

Diritto:	Piena proprietà di un locale terraneo adibito a locale commerciale
Ubicazione:	Area centrale del Comune di Caserta alla Via San Giovanni Bosco civ. 25 bis
Composizione:	completo di accessori e servizi
Confini:	confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà ... e ..., con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà ..., a sud con proprietà ...
C.F.:	Foglio 500, P.lla 5112, sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via Don Giovanni Bosco n.25, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8 [^] , mq.143, R.C. € 4.926,02
Descrizione del contesto:	Area a destinazione residenziale e commerciale oltre al terziario
Descrizione del fabbricato:	L'intero fabbricato risale agli anni '60, composto da 6 piani fuori terra oltre al cantinato, realizzato con strutture portanti verticali in c.a., mentre gli orizzontamenti sono costituiti con solai a struttura mista in latero-cemento
Conformità catastale e urbanistica:	Urbanistica conforme, catastale presenza di diversa disposizione delle tramezzature dei locali di servizio n.2 e n.3.
Superfici	Superficie Netta (SN) = 163,00 mq.
Millesimi e notizie condominiali:	N.D. - C'è costituzione di condominio
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	Euro 524.000,00- [euro cinquecentoventiquattromila] ⁰⁰

LOTTO DI VENDITA N.2

Diritto:	Piena proprietà di una mansarda sottotetto di 4 vani ed accessori e di un box auto
Ubicazione:	Area nord/est del Comune Caserta (Frazione Falciano) alla Via San Gennaro n.33-35, facenti parte del condominio denominato "Cond. Le Rose"
Composizione:	composto da quattro vani ed accessori
Confini:	APPARTAMENTO - a nord con proprietà p.lla 5046, ad est con sub 1 (cortile comune), a sud con vano scala e vano ascensore, ad ovest in parte con il sub 20 ed in parte con il sub 1 (cortile comune) BOX AUTO - a nord con area condominiale di manovra, ad est con corsia condominiale coperta, a sud con altra U.I.U., ad ovest con locale autoclave condominiale
C.F.:	APPARTAMENTO - Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro, piano 4°-5°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria A/2, classe 3 [^] , cons. 4,0 vani, R.C. € 309,87 BOX AUTO - Foglio 45, P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45
Descrizione del contesto:	Area a destinazione residenziale
Descrizione del fabbricato:	L'intero fabbricato risale agli anni '90 ed è realizzato con strutture portanti verticali costituite da pareti e pilastri in c.a., quelle orizzontali consistono in travi emergenti e a spessore di solaio. I solai sono del tipo misto con travetti in c.a.p. e laterizi ad interasse di 50 cm.
Conformità catastale e urbanistica:	I beni dal punto di vista urbanistico e catastale sono conformi
Superfici:	APPARTAMENTO

	superficie netta di circa 109,00 m ² , oltre a deposito (6,70 m ²), n.2 balconi a livello ed un terrazzo (per complessivi 133,00 m ²) BOX AUTO di 27,00 mq.
Millesimi e notizie condominiali:	N.D. - C'è costituzione di condominio
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	Euro 267.000,00 - [euro duecentosessantasettemila/00]

2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

LOTTO DI VENDITA N.1

TITOLARITA' ...OMISSIS...

PROVENIENZA... OMISSIS...

IL LOCALE TERRANEO è pervenuto:...OMISSIS...

LOTTO DI VENDITA N.2

TITOLARITA' ...OMISSIS...

PROVENIENZA ...OMISSIS...

LA MANSARDA SOTTOTETTO è pervenuto:...OMISSIS...

TITOLARITA'

IL BOX-GARAGE...OMISSIS...

PROVENIENZA ...OMISSIS...

IL BOX-GARAGE è pervenuto:...OMISSIS...

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

LOTTO DI VENDITA N.1

IL LOCALE TERRANEO, oggetto della presente procedura risale agli anni '60 e dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caserta (CE) e sulla scorta degli atti di provenienza, si evince che l'immobile di cui fa parte il locale commerciale:

- Non ricade su suolo demaniale;
- Non è riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089/1939 e succ. mod.;
- La p.lla 5112 del foglio 500 al catasto terreni, è classificata **in zona omogenea "A3" Centro urbano**, area di interesse ambientale costituita dalle frange periferiche del centro di Caserta e della parte antica dell'abitato di Aldifreda. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi: Di restauro conservativo, di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico è presente:

- 1) **Licenza edilizia n.11/64 del 29.01.1964;**
- 2) Successive varianti in corso d'opera come la **licenza edilizia n.29/66, la n.87/66 e la 101/66;**
- 3) **Licenza di agibilità n. 348** per n.9 negozi, di cui fa parte il negozio oggetto di pignoramento, del 18.05.1966, a seguito della domanda presentata dal sig. ... il 20.10.1965;
- 4) **Permesso a Costruire n.178/08 del 13.11.2008** (Prot. n.103493), a seguito dell'Istanza presentata dal sig. ..., in qualità di amministratore unico della ... in data 20.05.2008 (Prot. n.50210), avente ad oggetto la costituzione di due unità derivate dal frazionamento del negozio ubicato a piano terra del fabbricato alla Via Don Bosco n.13 (seguita da VARIAZIONE CATASTALE del 19.11.2008, Pratica n. CE0529411 in atti dal 19.11.2008 DIVISIONE CON CAMBIO D'USO n.29501.1/2008);
- 5) **CILA Prot. 0083528 del 02.09.2020**, presentata dal sig. ..., in qualità di affittuario, riguardante l'immobile ubicato in Via Don Bosco n.13, identificato al N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 500, P.lla 5112, sub. 77, l'intervento consiste in lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la creazione di un secondo bagno per adeguarsi alla normativa vigente e la posa in opera di divisori in cartongesso per adeguare l'unità commerciale ad attività di estetista e parrucchiere, adeguamento delle finiture interne ed infine opere di tinteggiatura interna.

L'immobile è formato da sei piani fuori terra oltre al cantinato.

LA MANSARDA SOTTOTETTO ED IL BOX-GARAGE, oggetto della presente procedura risale agli anni '90 e dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caserta (CE) e sulla scorta degli atti di provenienza, si evince che l'immobile di cui fa parte la mansarda sottotetto ed il box-garage:

- Non ricade su suolo demaniale;
- Non è riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1089/1939 e succ. mod.;

La p.lla 5026 del foglio 45 al catasto terreni, è classificata **in zona omogenea "B3" Residenziale di completamento, semiestensiva**, territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione estensiva. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico delle costruzioni alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico è presente:

- 1) **Concessione edilizia n.21/82 del 04.03.1982** rilasciata al sig. ..., successivamente volturata il 20.05.1982 (Prot.9861) all'Impresa ...;
- 2) **Concessione edilizia n.355/91 del 29.10.1991 per completamento lavori** rilasciata alla ...;
- 3) **Concessione edilizia n.286/93 del 25.11.1993** per variante architettonica in corso d'opera rilasciata alla ...;
- 4) **Collaudo statico** depositato presso il Genio Civile di Caserta il 19.05.1993 (Prot. n. 19582) ai sensi della legge n.1086 del 05.11.1971 ed il collaudo finale del 16.06.1994 a firma dell'Ing. ...;
- 5) **Certificato di abitabilità/agibilità** (C.E. n. 355/91 -286/93), Pratica n.82/97 del 04.04.1997 rilasciato al sig. ..., in qualità di Amm.re della ...;
- 6) **Concessione edilizia in sanatoria n.1669/98 del '98** rilasciata il 03.11.1998 al sig. ... per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad appartamento in Caserta (frazione Falciano), Cond.nio "Le Rose", piano quarto, scala B.

Concessionario: ...

Il parco "Le Rose" è costituito da 2 corpi di fabbrica di tre piani fuori terra, con copertura a tetto e da un piano seminterrato. Per la sua interezza la destinazione è ad alloggi per civili abitazioni, tranne parte del piano terra antistante e fronteggiante Via S. Gennaro che è destinato a negozi.

Strumento urbanistico

Nel Comune di Caserta (CE) il vigente P.R.G. è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21 e 22 dicembre 1983 ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta del 24.07.1987 Prot. n.5464/LP con le prescrizioni di cui alla Delibera di Consiglio Provinciale di Caserta n.606 del 25.11.1986 e Decreto Regione Campania n.10477 del 02.07.1987.

Il locale commerciale ricade all'interno del **PIANO DI RECUPERO** approvato con Delibera di Giunta n.129 del 11.10.2012; e l'area è compresa nella unità di progetto denominata "U.P.19 – Daniele" e nella unità minima d'intervento "U.M.I. 19.2".

L'abitazione ed il garage ricadono in zona omogenea B3 "residenziale di completamento, semi estensiva" con gli indici e prescrizioni così come riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Attestazione vincoli della Soprintendenza

Il locale commerciale, l'abitazione ed il garage **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n.42 del 22.01.2004, Parte II**, di competenza della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.Lgs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti dalla Soprintendenza, nei confronti degli immobili in oggetto **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica** con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142 del citato decreto). La presente Attestazione non inficia comunque futuri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione.

2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo il lotto di vendita n.2 (mansarda e box garage) erano in possesso dell'esecutato che vi dimora con il suo nucleo familiare.

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

TRASCRIZIONI...OMISSIS...

ISCRIZIONI...OMISSIS...

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

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - NESSUNO;

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

- 1) Pignoramento Immobili del 16.03.2023 rep.1631/2023, trascritto il 04.04.2023 ai nn. 13363/10445
- 2) Difformità Urbanistico - Edilizie – NON PRESENTI (per entrambi i lotti);
- 3) Difformità Catastali – PRESENTI (per il Lotto di vendita n.1).

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: N.D.
- Debitoria nei confronti del "Condominio":N.D.
- Gli immobili del Lotto di vendita n.1 sono leggermente difforni nella planimetria catastale, quelli del Lotto di vendita n.2 sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente;
- Il lotto di vendita n.1 è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.

Per la cancellazione delle formalità e/o trascrizioni:

- € 94,00 per ogni ipoteca;
- € 262,00 per il pignoramento; e comunque secondo quelle vigenti al momento del trasferimento della proprietà;

2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni non ricadono su suolo demaniale

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

Nessuno

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

I lotti di vendita sono compresi in edifici costituiti in Condominio. Soltanto che per quanto riguarda il lotto di vendita n.1 non è stato possibile rintracciare l'amministratore del Cond.nio mentre per il lotto di vendita n.2 l'amministratore p.t. l'Avv. Milva Baglivo, a tutt'oggi, non ha ancora dato riscontro alla richiesta di dati condominiali (con scheda in word da compilare) inviatale tramite pec.

CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni

ABITAZIONI: Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo [...] e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

3.2 Valori di mercato di riferimento

Per quanto su riportato e con riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, per le costruzioni abbiamo:

ABITAZIONE

Quotazione adottata 1.800,00 €/mq

LOCALE COMMERCIALE

Quotazione adottata 3.000,00 €/mq (media)

Per il lotto di vendita n.1 (locale commerciale) vanno fatte le seguenti considerazioni:

Appetibilità...OMISSIS...

Caratteristiche della zona...OMISSIS...

Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione...OMISSIS...

Caratteristiche del mercato attuale...OMISSIS...

3.3 Calcolo del valore dei lotti di vendita

VALORE DI VENDITA DEL LOCALE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale di vendita (SCV) moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

Quotazione adottata 3.000,00 €/mq.

Valore del bene = Prezzo x sup. x K_1

Valore negozio (V_1) = 3.000,00 €/mq x 163,00 mq x 1,15 = **Euro 562.350,00**

Essendo il locale occupato con contratto va aggiunta una decurtazione pari a 0,95

Valore del lotto = V_1 x 0,95

€ 562.350,00 x 0,95 = **Euro 534.262,50**

PASSIVITA' E DECURTAZIONI

Dal valore così ottenuto si detraggono le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	2%	€ 10.684,65
TOTALE =		-€ 10.684,65

VALORE FINALE DI VENDITA

$$\boxed{\text{€ } 534.262,50} - \boxed{\text{€ } 10.684,65} = \boxed{\text{€ } 523.577,85}$$

Per arrotondamento

Euro 524.000,00

[euro cinquecentoventiquattromila/00]

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è locato con contratto di locazione ad uso non abitativo del 04.08.2020, [...]

VALORE DI VENDITA DELL'APPARTAMENTO E DEL BOX AUTO

(K) COEFFICIENTI CORRETTIVI...OMISSIS...

Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 94,00 mq.

(V1) - VALUTAZIONE ABITAZIONE

Prezzo Base di riferimento = € 1.800,00

Prezzo base x K x Sup. = € 1.800,00 x 1,464 x 94,00 mq = 247.708,00 Euro

(V2) - VALUTAZIONE BOX AUTO

Poiché trattasi di un box auto non collegato con l'abitazione, la sua quotazione è pari al 50% del valore al metro quadro dell'appartamento.

Prezzo Base di riferimento = € 1.800,00 / 2 = € 900,00

Superficie = 27,00 mq

Prezzo base x Sup. = € 900,00 x 27,00 mq = 24.300,00 Euro

Somma di V1 + V2 = € 247.708,00 + € 24.300,00 = Euro 272.008,00

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. Il 2,00 % a garanzia per vizi occulti e difetti (*)	€ 5.440,16
V3	€ 5.440,16

(*)Tale decurtazione si rende necessaria in quanto l'alloggio è privo:

1- dei certificati di conformità degli impianti;

2- si è tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile nonché della spesa per il ripristino dell'abitabilità.

VALORE FINALE DELLA STIMA

Il valore finale della stima è pari a: $[V1 + V2] - V3 = € 272.008,00 - € 5.440,16 =$

Euro 266.567,84

Per arrotondamento

Euro 267.000,00

[euro duecentosessantasettemila/⁰⁰]

ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, può avere un canone di locazione pari ad euro 680,00.

La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dei due lotti di vendita di che trattasi, nel mese di febbraio 2024, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo, sito nel Comune di Caserta (CE) alla Via Don Bosco n.25 bis, facente parte di un edificio costituito in condominio, in particolare della superficie reale di circa metri quadrati 163, fronte strada, avente due ingressi; da detta Via e dal cortile condominiale del fabbricato; confinante ad ovest con Via Don Bosco, a nord con proprietà Marzocchi Andrea e Giuseppe (già Galeno Vincenzo), con il cortile condominiale e con la casa del portiere, ad est con proprietà Galeozzi Giuseppe, a sud con proprietà De Simone Rosa. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 500, P.lla 5112 (ex P. 2011), sub 77 (ex sub. 7, ex sub 72), Via don Bosco, piano T, z.c. 1, categoria C/1, classe 8[^], mq.143, R.C. € 4.926,02; **Il locale è attualmente locato con contratto registrato scadente il 30.10.2026.**

VALORE DI VENDITA DEL BENE

Euro 524.000,00

[euro cinquecentoventiquattromila/⁰⁰]

Piena proprietà di una mansarda sottotetto di 4 vani ed accessori e di un box auto, [così come essi si trovano nello stato di fatto e di diritto] entrambi siti nel Comune di Caserta (Frazione Falciano) (CE), alla Via San Gennaro n.33-35, facenti parte del condominio denominato "Cond. Le Rose", in particolare:

- **Mansarda** sottotetto sita al 4° p. del corpo di fabbrica "B", distinta con il numero interno 10, avente accesso dalla porta a destra, per chi sale, sul ripiano della scala, di fronte all'ascensore. Detto immobile ha una superficie netta di circa 109 m², oltre a deposito (6,70 m²), n.2 balconi a livello ed un terrazzo (per complessivi 133,00 m²) costituente la copertura di parte della mansarda in oggetto, e in piccola parte delle altre due mansarde del quarto piano e della cassa della scala B. Confina a nord con proprietà p.lla 5046, ad est con sub 1 (cortile comune), a sud con vano scala e vano ascensore, ad ovest in parte con il sub 20 ed in parte con il sub 1 (cortile comune), riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub 40 (ex sub. 19), Via San Gennaro, piano 4°-5°, interno 10, scala B, z.c. 2, categoria A/2, classe 3[^], cons. 4,0 vani, R.C. € 309,87;
- **Box-garage** di circa metri quadrati ventisette, sito al piano terra del corpo di fabbrica "B", distinto con il numero interno 3; confinante a nord con area condominiale di manovra, ad est con corsia condominiale coperta, a sud con altra U.I.U., ad ovest con locale autoclave condominiale. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 45, P.lla 5026, sub. 32, Via San Gennaro, piano S1, interno 3, scala B, z.c. 2, cat. C/6, cl. 6, mq. 27, R.C. € 86,45;

VALORE DI VENDITA DEL BENE

Euro 267.000,00

[euro duecentosessantasettemila/00]

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

Si procede per l'intera quota

3.5 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.

- ...OMISSIS...

S.M.C.V., febbraio 2024

Depositata in cancelleria telematicamente