

---

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**  
c/  
**Omissis**

N. Gen. Rep. **146/2020**



**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
**Custode Giudiziario Avv. Carla Pepe**

**ELABORATO PERITALE**  
***LOTTO UNICO***

*Tecnico incaricato: Arch. Marco Santacroce*  
*iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 1364*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al N. 616*  
*socio tecnico valutatore ad E-Valuations al N. 506*  
*C.F. SNTMRC72L04B963Y- P.Iva 02799530619*

*con studio in Caserta, Via Leonetti, 27*  
*telefono: 333 9595532*  
*email: [santacroce@libero.it](mailto:santacroce@libero.it)*

## INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
▪ Quesito a)	pag.	6
▪ Quesito b)	pag.	7
▪ Quesito c)	pag.	9
▪ Quesito d)	pag.	10
▪ Quesito e)	pag.	14
▪ Quesito f)	pag.	16
▪ Quesito g)	pag.	17
▪ Quesito h)	pag.	18
▪ Quesito i)	pag.	18
▪ Quesito l)	pag.	19
▪ Quesito m)	pag.	19
▪ Quesito n)	pag.	20
▪ Quesito o)	pag.	21
▪ Quesito p)	pag.	26
▪ Quesito q)	pag.	26
Conclusioni	pag.	27

Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. n. 9 documenti fotografici;
2. n. 2 elaborati planimetrici;
3. n. 1 verbale delle operazioni di sopralluogo;
4. n. 1 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati;
5. n. 1 visura storica per immobile Catasto Terreni;
6. n. 1 Elaborato Planimetrico;
7. n. 1 planimetrie catastali;
8. n. 1 porzione di mappa Comune di Maddaloni (CE) foglio 9;
9. elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il bene pignorato;
10. n. 1 nota di trascrizione del 10.08.2020, Registro Particolare 17978 Registro Generale 23625 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro Omissis;
11. n. 1 nota di iscrizione del 14.12.2010, Registro Particolare 7678 Registro Generale 46939 – IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro Omissis;
12. copia conforme all'originale atto di donazione per Notaio dott.ssa Ferraro Silvana del 1993;
13. Decreto attestante l'inesistenza del vincolo di Uso Civico;
14. n. 3 Copie conformi di atti di compravendita per verifica comparativa (comparabili);
15. Certificazioni anagrafiche;

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

16. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore precedente;

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio  
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)  
Procedimento esecutivo n. 146/2020 R.G.E.  
promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
contro  
Omissis

### PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Carla Pepe, in data 19 maggio 2021, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati, accesso sospeso ai sensi dell'art. 54 DL 18/2020.

In data 19 luglio 2021, eseguivo un secondo sopralluogo, dove si sono potuti effettuare i rilievi di rito.

Preventivamente al primo sopralluogo effettuai il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, facendomi rilasciare la visura storica e la planimetria del bene pignorato.

Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

In data 10 settembre 2021 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Maddaloni (CE) per depositare le istanze scritte inerenti la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile pignorato. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 06 e 13 ottobre 2021, per verificare lo stato delle richieste e ritirare le varie certificazioni.

**Il Comune di Maddaloni (CE) mi informava sull'inesistenza del titolo abilitativo solamente in data 16.11.2021, motivo per cui la presente relazione è stata depositata oltre i termini previsti dalle prescrizioni contenute nell'incarico ricevuto, e dopo autorizzata proroga.**

Le ricerche, quindi, sono continuate anche presso la Agenzia del Territorio dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) per effettuare le ispezioni da base informativa, ma soprattutto quelle cartacee per acquisire e, quindi, analizzare tutti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà e tutte le trascrizioni relative ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

In data 29 novembre 2021 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Girolamo Sarnelli per il precedente, e all'indirizzo pec del procuratore costituito per la debitrice, sig.ra Omissis, indicato in sede di accesso.

Data l'entità dei beni posti a pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerarlo come lotto unico, e più precisamente in riferimento all'atto di pignoramento:

**Lotto Unico.**

Appartamento sito in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, identificato al C.F. al foglio 9, p.lla 5404, sub 21.

# LOTTO UNICO

Rif. Atto di pignoramento:

Appartamento sito in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, identificato al C.F. al foglio 9, p.lla 5404, sub 21.

## Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

**QUESITO n. a):** Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché **la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva** **allegate dal creditore procedente** con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure **immediatamente e per iscritto** con una **apposita comunicazione scritta** al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del processo esecutivo, i casi in cui non sia stato rispettato il termine di 120 giorni *ex art. 567 comma 2 c.p.c.* dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita, termine previsto per la produzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, e quelli in cui i documenti predetti manchino o siano inidonei..... L'esperto stimatore avrà cura altresì di specificare, sia nel corpo della relazione in risposta al presente quesito sia nel modulo controllo documentazione, se nel biglietto di Cancelleria sia stato correttamente indicato il nominativo dell'esecutato destinatario della comunicazione del decreto di fissazione della prima udienza di comparizione *ex art. 569 c.p.c.* per la autorizzazione della vendita nonché la data e la modalità di perfezionamento della comunicazione medesima, acquisendone copia cartacea **da inserire tra gli allegati alla relazione** e specificando comunque se essa sia stata effettuata direttamente mediante deposito presso la Cancelleria *ex art. 492 comma 2 c.p.c.* Nel caso in cui tale comunicazione non abbia affatto avuto luogo, l'esperto stimatore dovrà avvisare tempestivamente la Cancelleria della circostanza;

La documentazione depositata, presente negli atti giudiziari, *ex art.567 c.p.c.*, come già detto in premessa, completa, ovvero, non ha evidenziato atti mancanti o inidonei: in particolare la certificazione notarile sostitutiva è stata depositata nei termini dei 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

Il modulo per controllo documentazione, *ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.* per l'esperto, viene riportato in allegato e separato alla presente relazione, **COMPLETO DI TUTTI I DATI**, nella sua **stesura definitiva**, in risposta al presente quesito.

**Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile:** in riferimento ai beni pignorati si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva le iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

**Data di trascrizione del pignoramento:** **10.08.2020**

**1° Atto di acquisto a titolo derivativo del :** **08.03.1993**

I dati catastali, sia quelli attuali sia quelli storici, sono riportati nella suddetta certificazione.

La debitrice sig.ra Omissis risulta coniugata dal 1978, in comunione legale dei beni.

Giudice Dr.ssa **Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO n. b):** Identificare precisamente i beni ed i diritti reali oggetto del pignoramento , senza indicare però meccanicamente e integralmente il testo di tutte le visure catastali ed ipotecarie esistenti, anche se i beni fossero ubicati in tutto o in parte nel territorio di **un circondario diverso** ..... luoghi tramite la relazione di stima. Per tutti i beni pignorati dovrà essere specificato anche il contesto in cui essi si trovano ( in particolare per i terreni occorrerà chiarire se nei dintorni esistono dei centri abitati o comunque dei fabbricati, vale a dire delle case sparse ).

Al fine della esatta individuazione e dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGELI , e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito;

#### LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà della Appartamento al primo piano sito in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile la parte di sottotetto con accesso esterno, proiezione ideale della superficie dell'appartamento.

In Catasto: Comune di Maddaloni (CE) al C.F. al foglio 9, p.lla 5404, sub 21, piano primo, cat. A/4, Classe 3, vani 5, rendita €. 271,14.

Coerenze:        a nord con p.lla 3226;  
                      a sud: cortile comune;  
                      a est con sub 29;  
                      a ovest con sub 22.

Non risultano intervenute variazioni dei dati catastali, inerenti l'immobile pignorato, dalla notifica del pignoramento ad oggi.

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento corrisponde al diritto in titolo all'esecutato.

Corrispondono, altresì, i dati di identificazione catastale, riportati nell'Atto di pignoramento con le visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO c):** Indicare i beni immobili per i quali sia avvenuta la **notifica** del pignoramento ma non la sua **trascrizione**, quelli per i quali sia incompleta in tutto o in parte la documentazione ipocatastale di cui al punto *a*) e quelli per i quali a seguito di eventuale rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c. o per altro motivo siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E., sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo, la estinzione o la improcedibilità **parziale** dell'esecuzione, utilizzando a tale ultimo fine anche il modulo per il controllo della documentazione di cui ai punti *a*) e *q*), e quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed **aggiornate** rispetto a quelle allegate dal creditore, 107 comma 2 L.F. oppure l'ordinanza autorizzativa dell'esecuzione del singolo atto di vendita in quanto conforme al programma di liquidazione ex art. 104 *ter* ultimo comma L.F., nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del conseguente decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di contattare il Curatore fallimentare e di riferire nella relazione l'esito, anche negativo, dell'accertamento, in risposta al presente quesito, previa allegazione di copia della ordinanza autorizzativa predetta eventualmente emessa dal G.D. Tale accertamento dovrà essere **reiterato** dall'esperto stimatore anche in un momento **immediatamente successivo** alla emissione della ordinanza autorizzativa emessa dal G.E. nell'ambito della presente procedura espropriativa individuale ( il cui sviluppo dovrà dunque in questa sola particolare ipotesi essere seguito dall'ausiliario ), allo scopo di verificare quale dei due magistrati per primo abbia disposto la vendita forzata, e dovrà essere segnalato al G.E. ed al custode nominato ex art. 559 comma 1 c.p.c. in sostituzione dell'esecutato con apposita comunicazione scritta distinta rispetto alla relazione di stima nonché al G.D. della procedura concorsuale. In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati o **per alcuni soli di essi** sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D. nell'ambito della procedura espropriativa concorsuale ;

Il pignoramento del cespite ricadente nel Comune di Maddaloni (CE) risulta trascritto alla Agenzia del Territorio dei RR.II. di Caserta-Santa Maria C. V. (CE), con nota di trascrizione del 10.08.2020 Registro Particolare 17978 Registro Generale 23625 (Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5347 del 08.07.2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro Omissis, Omissis (CE) il Omissis, per la quota dell'intero.

Non è intervenuta estinzione o improcedibilità parziale dell'esecuzione nell'ambito del presente procedimento espropriativo.

Non esistono alla data del 18.11.2021 altri Pignoramenti immobiliari.

Non risultano trascritte eventuali proposizione di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca, oppure la costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la presenza di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene.

Non risultano trascritte contro i dante causa della debitrice (sig.ri Omissis e Omissis), sugli stessi immobili pignorati, eventuali proposizione di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca, oppure la costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la presenza di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO d):** Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto posto in vendita**, mediante la esatta indicazione del **diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali** ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento ), delle eventuali pertinenze **esclusive** ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c. ), che viene messo in vendita tale diritto, individuato nella sua esatta misura ( nel senso che andrà specificato se va messo in vendita l'intero diritto o la quota indivisa di 1/2, di 1/3, ecc. ), e non la piena proprietà, a meno che prima o dopo la trascrizione del pignoramento risulti essere intervenuto il decesso dell'usufruttuario, circostanza questa che rileva ai sensi dell'art. 979 c.c. e che una volta verificata dall'esperto sarà segnalata **IMMEDIATAMENTE** al G.E. con apposita comunicazione scritta. Resta fermo che, in caso di usufrutto che grava sul bene, in risposta al quesito sub o ) dovrà sempre essere indicato il cosiddetto doppio valore, riferito sia alla nuda che alla piena proprietà. In ogni caso, nel corpo della relazione ma non nello schema sintetico, in risposta al presente quesito e in collegamento con la risposta al quesito sub f ), dovrà essere indicato chi ed in quale misura è il proprietario dei beni compresi in ciascun lotto;

### **LOTTO UNICO:**

Piena ed esclusiva proprietà di una Appartamento al primo piano sito in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile la parte di sottotetto con accesso esterno, proiezione ideale della superficie dell'appartamento.

In Catasto: Comune di Maddaloni (CE) al C.F. al foglio 9, p.Illa 5404, sub 21, piano primo, cat. A/4, Classe 3, vani 5, rendita €. 271,14.

La superficie complessiva, è di circa mq. 70, mentre il ballatoio copre una superficie utile di mq. 23,79; Confina a nord con p.Illa 3226, a sud con cortile comune, a est con sub 29 e a ovest con sub 22.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Caratteristiche zona: Zona turistica.

Servizi della zona: Appena sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Turistica.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus a 1000 mt.

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Maddaloni (CE), non sono emersi titoli abilitativi, pratiche di condono e Licenze Edilizie per l'immobile pignorato.

Per tipologia edilizia, per i materiali usati e caratteristiche tipologiche, nonché per il confronto con le visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio sez. Catasto, è verosimile che l'immobile sia stato edificato in data antecedente al 1967: circostanza confermata anche dalla lettura dell'atto di donazione che conferma l'esistenza del fabbricato già prima del 1967.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

L'immobile non è dotato del Certificato di abitabilità.

Si evidenzia, inoltre, che gli atti notarili trascritti riportano, correttamente ai fini della vendita, la dichiarazione per la legge urbanistica.

Descrizione:

Il Cespite pignorato, come esposto già in precedenza, è un Appartamento al primo piano, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile la parte di sottotetto con accesso esterno, proiezione ideale della superficie dell'appartamento.

La struttura portante è in muratura di tufo.

Le strutture orizzontali sono in calcestruzzo armato.

I solai misti in laterizi e cemento armato.

La copertura del fabbricato è a doppia falda inclinata.

I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati in laterizio.

I pavimenti in monocottura sono di diverse dimensioni, su pasta bianca.

I rivestimenti dei servizi sono di tipo mosaico per un'altezza di circa 1,80 mt..

I pavimenti dei balconi sono in monocottura cm. 10x10.

Le soglie delle finestre e dei balconi, sono in marmo bianco venato, le balaustre mattoni forati.

Tutti gli infissi esterni, sono in legno con tapparelle e inferriate di protezione esterne in ferro.

Le porte interne risultano in legno noce nazionale chiaro.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, TV e citofonico) sono sotto traccia non verificabili.

In generale lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente.

Ad una ricognizione molto sommaria non sembrano esserci segni di cedimento delle strutture.

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale delle unità immobiliari e le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Locale	Superficie Netta (mq) commerciale	Coefficiente di ponderazione	Superficie equivalente (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
<b>Piano Primo</b>					
Corridoio	8,50	1	8,50		Sufficiente
Camera da Letto	15,23	1	15,23	Sud	Sufficiente
Cameretta	7,92	1	7,92	Sud	Sufficiente
Ripostiglio	2,92	1	2,92		Sufficiente
Bagno	2,98	1	2,98		Sufficiente
Soggiorno	18,30	1	18,30	Sud	Sufficiente
Cucina	12,48	1	12,48	Sud	Sufficiente
Ballatoio	23,79	0,35	8,32	Sud	Sufficiente
		<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>121,58</b>		

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

##### Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, buono.

Strutture verticali: Muratura di tufo, sufficiente.

Travi:

##### Componenti Edilizie

Porta d'ingresso abitazione: Portoncino, sufficiente.

Infissi esterni: a doppia anta a battente in legno, sufficiente. Protezione: esterne in ferro.

Infissi interni: ad anta battente in legno, in buono stato.

Pareti esterne: tompagnature eseguite con mattoni forati.

Pavim. esterna: monocottura.

Pavim. interna: monocottura varie dimensioni.

Rivestimenti interni : nel bagno per circa 1,80 mt..

Tramezzature interne: muratura di mattoni forati, tinteggiate di colori chiari - in buono stato.

Recinzione: Mista in muratura e ferro.

##### Caratteristiche Impianti

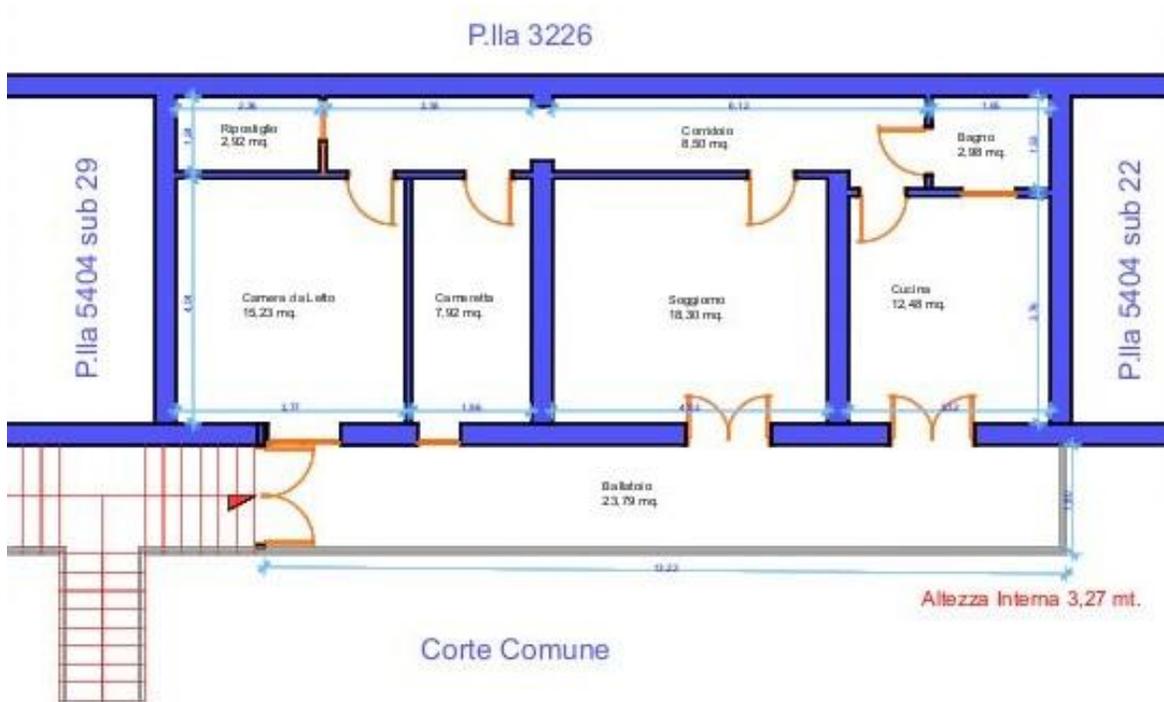
Antenna TV: sottotraccia.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V.  
Gas: Metano gas.  
Idrico: direttamente dalla rete idrica comunale con collegamenti sottotraccia;  
Telefonico: sottotraccia.  
Termico: Split con macchina esterna.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 700,00.



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO**

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO e)** Alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto *i*) e **quindi unicamente previa apposita autorizzazione del G.E.**, tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al ..... che dovrebbe risultare negativa in caso di errore contenuto nella nota in ordine alla indicazione delle generalità, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore nei registri immobiliari della *ex* Conservatoria ( ora Agenzia del Territorio ). Sotto tale profilo l'esperto stimatore dovrà considerare che l'esatta indicazione dei dati anzidetti è necessaria per la validità della trascrizione e quindi del pignoramento solo laddove riferita al debitore, e non al creditore, perché in quest'ultimo caso l'eventuale errore sarebbe irrilevante ai fini della prosecuzione della procedura, e che laddove l'esecutato sia una ditta individuale, non costituendo essa un centro di imputazione di rapporti giuridici autonomo rispetto al suo titolare ( ma descrivendo soltanto l'attività di impresa da costui esercitata ), la trascrizione dovrà essere stata eseguita attraverso la indicazione delle generalità della persona fisica titolare;

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano di seguito:

Appartamento Unifamiliare ubicato in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, al piano primo:

1. Appartamento individuata al C.F. del Comune di Maddaloni al foglio 9, p.lla 5404, sub 21, piano primo, cat. A/4, Classe 3, vani 5, rendita €. 271,14.

Intestato a Omissis Omissis (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni.

## Storia Catastale:

### Catasto Fabbricati

Dal 16.05.2007 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Maddaloni (CE)	9	5404	21	A/4	3	5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

Dal 08.03.1993 al 15.05.2007 il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Maddaloni (CE)	9	794	21	A/4	3	5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Dal 17.02.1993 al 07.03.1993 il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Maddaloni (CE)	9	794	21	A/4	3	5 vani

Intestato a: Omissis per l'1/2 ;  
Omissis per l'1/2;

## Catasto Terreni

Dall'impianto meccanografico ad oggi:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
Maddaloni (CE)	9	794	Ente Urbano		ha are ca 00 07 10

Intestato a:

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO f):** Alla ricostruzione ed indicazione di **TUTTI i passaggi di proprietà ( compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo, quindi a ritroso ) susseguirsi nel tempo ( e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del procedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa ) CON RIGUARDO A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI SINGOLARMENTE, FINO ALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO CHE PRECEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** , acquisendo gli atti necessari presso la *ex* Conservatoria e l' *ex* Catasto ( ora Agenzia del Territorio ) nonchè presso gli archivi notarili, sia che si tratti di atti *mortis causa* ( per es. un testamento ) o *inter vivos* ( per es. una compravendita, una permuta, una donazione ) **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella omissis** loro quote, con la indicazione di tutti gli elementi di tali formalità pregiudizievoli, al pari di quanto previsto per il debitore esecutato, sempre risalendo fino all'ultimo atto precedente il ventennio anteriore al pignoramento.

Nella particolare ipotesi in cui sia **stata pignorata una quota indivisa** nonostante che il bene pignorato, nel momento dell'inizio della esecuzione, in base alle verifiche effettuata dall'ausiliario ( fermo restando che la valutazione ultima sulla effettiva natura della comunione spetta al magistrato ) ricadesse nel regime della **comunione legale tra coniugi**, che è una comunione senza quote, come sopra già specificato, l'esperto stimatore dovrà **IMMEDIATAMENTE** segnalare la circostanza al G.E. per iscritto con una apposita comunicazione distinta dal modulo di controllo della documentazione.

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-S. Maria C.V., intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del **10.08.2020** e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE sono quelli in seguito riportati:

Passaggi di Proprietà:

1. Ad oggi il bene risulta di proprietà della sig.ra Omissis, cui è pervenuto per donazione dai sig.ri Omissis, nato a Maddaloni (CE) il 28.09.1925, e Omissis, Omissis (CE) il 16.11.1926, atto Notaio dr.ssa Ferraro Silvana del 08.03.1993, rep. 7826, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 01.04.1993 ai nn° 7394/6023.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa sull'immobile acquistato.

I certificati anagrafici richiesti sono stati prodotti in allegato.

Nello specifico si rileva che i coniugi Omissis e Omissis hanno contratto matrimonio il Omissis in Maddaloni (CE). Nessuna annotazione è presente nell'Estratto per riassunto di matrimonio.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO g):** Alla verifica della **regolarità dei fabbricati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato il fabbricato ( in particolare dovrà .... *Omissis*.... **di pagamento in suo favore sarà pronunciato solo all'esito della necessaria integrazione**. Infatti ove in un momento successivo all'espletamento della perizia l'ausiliario dovesse finalmente ricevere una risposta, positiva o negativa, dall'ente pubblico sullo specifico quesito, fermo restando che la sua richiesta dovrà comunque essere stata formulata in tempi brevissimi rispetto all'accettazione dell'incarico *ex art. 568 c.p.c.* proprio al fine di prevenire il rischio di una risposta tardiva, egli depositerà in Cancelleria su supporto sia cartaceo che informatico **un supplemento** alla relazione, che provvederà a consegnare anche al custode ai fini della sua pubblicazione su internet;

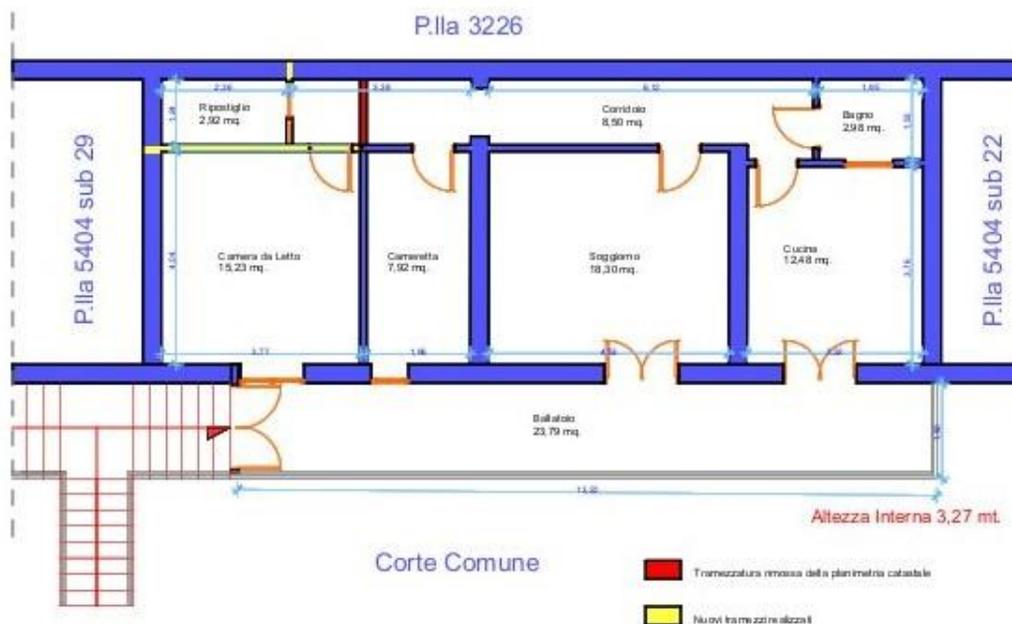
Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di perizia è conforme: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Maddaloni (CE), non sono emersi titoli abilitativi, pratiche di condono e Licenze Edilizie per l'immobile pignorato.

Per tipologia edilizia, per i materiali usati e caratteristiche tipologiche, nonché per il confronto con le visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio sez. Catasto, è verosimile che l'immobile sia stato edificato in data antecedente al 1967: circostanza confermata anche dalla lettura dell'atto di donazione che conferma l'esistenza del fabbricato già prima del 1967.

L'immobile non è dotato del certificato di Abitabilità.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85 per cui lo stesso è sanabile:

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i grafici catastali risulta una piccola difformità inerente una diversa disposizione dei tramezzi interni non riportati nei grafici catastali:



L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO h):** Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove i beni siano occupati in base ad un contratto di affitto o di **locazione**, l'esperto verificherà se esso sia stato **redatto per iscritto** e la data di **registrazione** ( presso la Agenzia delle Entrate ) ed eventualmente di trascrizione ( presso la Agenzia del Territorio ) del negozio, .....*Omissis* ..... nella risposta al presente quesito ed a quello successivo. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO STIMATORE POTRÀ INSERIRE NELLA PERIZIA VALUTAZIONI GIURIDICHE SULLA OPPONIBILITÀ O MENO DEL SINGOLO CONTRATTO DI LOCAZIONE O DI AFFITTO ALLA PROCEDURA E QUINDI ALL'AGGIUDICATARIO ;.**

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato dalla stessa debitrice sig.ra Omissis che l'utilizza come residenza.

**QUESITO i):** Alla specificazione, a titolo di integrazione di quanto già disposto nel punto c ) , dei **vincoli e degli oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati ( e non su beni diversi da questi )**, nel senso che dovrà essere specificato a quale di essi si riferisca la **singola formalità** , anche **successivi** rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione, distinguendo e indicando in sezioni .... *Omissis*....interno di un fabbricato e questo sia interamente crollato, laddove l'esecutato **non** sia proprietario anche dell'area di sedime, la circostanza dovrà essere riferita immediatamente al G.E. prima verbalmente e poi per iscritto al fine della eventuale adozione di una ordinanza di improcedibilità della esecuzione per inesistenza dell'oggetto dell'espropriazione.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

**SEZIONE A:** Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non esiste condominio;
- f) non esistono atti impositivi di servitù.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

**SEZIONE B:** Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro Omissis, a firma di Notaio in Maddaloni (CE) dott.ssa Ferraro Silvana in data 10.12.2010 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 14.12.2010 ai nn. 46939/7678.

importo capitale: €. 165.000,00

importo totale: €. 330.000,00

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro Omissis, a firma di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 08.07.2020 ai nn. 5347/20 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data 10.08.2020 ai nn. 23625/17978.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: Conforme.

Conformità catastale: Conforme.

**QUESITO l):** Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico ( in particolare, **ma non solo**, per quelli ubicati nei Comuni di Castelvoturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone ), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Maddaloni (CE), non ricade su area demaniale.

**QUESITO m):** Alla verifica **in tempi brevissimi**, vale a dire appena dopo avere accettato la nomina ed avere giurato, attraverso l'acquisizione del certificato sia dell'ufficio tecnico del Comune interessato che del settore bilancio e credito agrario della Regione Campania, ubicato in Napoli, al Centro Direzionale Isola A/6 ( tel. 081/7966803 – fax 081/7967470 ), ma senza limitarsi alle risultanze catastali della Agenzia del Territorio ( posto che costituisce solo indizio della presumibile esistenza di un uso civico o di un livello sul terreno o sull'area di impianto del fabbricato ... Omissis... acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatto salvo ovviamente il necessario controllo sulla trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso ( per es. a quello idrogeologico );

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune, Ufficio del Territorio e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, non è gravato da uso civico.

Non esiste vincolo idrogeologico.

Esiste il vincolo "Paesistico Ambientale" di cui al D.Lgs.n. 42/04 e successive modifiche, così come, confermato dall'ufficio vincoli della Soprintendenza dei beni culturali di Caserta.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**QUESITO n):** A fornire ogni **informazione concernente** :

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non siano state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;
- 5) la eventuale trascrizione nei pubblici registri immobiliari del regolamento di condominio;

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni non risulta costituito condominio, pertanto:

- |  |   |       |
|--|---|-------|
| 1) l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a:   | € | 0,00; |
| 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a:  | € | 0,00; |
| 3) le spese condominiali scadute che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: | € | 0,00; |
| 4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio:  | € | 0,00. |

**QUESITO o):** Alla **valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati**, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, menzionando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, da riferirsi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore del pieno ed intero diritto espropriato ( **o della sua quota o della nuda proprietà**, a seconda dell'oggetto del pignoramento ... *Omissis* ... dalla valutazione complessiva del lotto. **L'ottemperanza da parte dell'esperto stimatore ai criteri indicati in questa sede per la valutazione dei lotti ( con particolare riguardo a quello per il quale la stima di ciascun immobile deve riferirsi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO) e quindi l'affidabilità dell'operato dell'ausiliario, verranno verificati dal G.E. ex post alla luce del prezzo a cui in concreto saranno stati aggiudicati i beni e del numero e dell'entità dei ribassi che si saranno resi necessari rispetto alla stima dell'ausiliario per giungere alla aggiudicazione :alla valutazione dei beni.**

### **Criterio di Stima**

Per poter determinare il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in oggetto all'attualità, 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.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, 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 o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nel rispetto degli Standard di Valutazione Internazionali ed Europei (IVS ed EVS), col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

- **Parametri del segmento di mercato:** Descrizione, Localizzazione, Tipo di contratto (compravendita), Destinazione, Tipologia Immobiliare, Tipologia Edilizia, Dimensione, Caratteri della domanda e dell'offerta, Forma di mercato, Livello di prezzo.
- **Scelta delle unità comparabili:**  
Le indagini, sono state condotte mediante l'analisi di 3 comparabili (contratti di compravendite recenti della stessa tipologia del bene pignorato).  
Le ricerche (contratti di compravendite recenti, ultimi 6 mesi, della stessa tipologia del bene) ha prodotto diversi risultati: tra gli altri due compravendite del luglio 2021, e una del agosto 2021.

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

1. Il **primo atto comparabile**, stipulato il 03.08.2021, ha avuto, come oggetto di compravendita un'unità abitativa al piano primo di un fabbricato, sito in Maddaloni (CE) alla Via Mario Sena, 37, riportato al C.F. Foglio 9, p.lla 5548, sub 20, Cat. A/4, Classe 3 di vani 5, sup. catastale 112 mq. Unitamente al box pertinenziale di 18 mq.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 85.000,00.
2. Il **secondo comparabile**, stipulato 14.07.2021, ha avuto, come oggetto di compravendita un unico appartamento al piano terra, sito in Maddaloni (CE) alla Via Nino Bixio, 274, riportato al C.F. Foglio 9, p.lla 1287, sub 14, Cat. A/4, Classe 5 di vani totali 3,5, sup. 50 mq.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 16.000,00.
3. Il **terzo atto comparabile**, stipulato il 13.07.2021, ha avuto, come oggetto di compravendita un appartamento al piano terra, sito in Maddaloni (CE) alla Via Pintime, 31/33, riportato al C.F. Foglio 9, p.lla 71, sub 4, Cat. A/4, Classe 3 di vani totali 4, sup. catastale 103 mq. Unitamente ad un locale deposito di mq. 43 e lastrico solare di mq. 190.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 32.500,00.

Tabella dei dati:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 85.000,00	€ 16.000,00	€ 32.500,00	
Data di compravendita (mesi)	3	4	4	0
Superficie principale (mq)	112	50	103	68
Balconi/Lastrico	15	9	15	24
Deposito	0	0	40	0
Box Auto	18	0	0	0
Livello di piano	1	0	0	1
Stato di manutenzione	1	0	0	1

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

### Riepilogo indici mercantili:

Indici e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Rapporto mercantile deposito	0,2
Rapporto mercantile Terrazzi	0,35
Saggio del livello di piano	0,005
Box Auto	0,5

### Analisi prezzi marginali:

#### **Data:**

Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$p_A = \text{€}. 85.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 141,67 \text{ €./mese}$$

$$p_A = \text{€}. 16.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 26,67 \text{ €./mese}$$

$$p_A = \text{€}. 32.500,00 \times \frac{0,02}{12} = 54,17 \text{ €./mese}$$

#### **Superficie principale (S):**

il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S) = \text{€}. 681,36 \text{ €./mq}$$

$$p_B(S) = \text{€}. 306,22 \text{ €./mq}$$

$$p_C(S) = \text{€}. 283,22 \text{ €./mq}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S) = \text{€}. 283,22 \text{ €./mq}$$

**Balconi (B):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{bal} = \text{€}. 70,81 \text{ €./mq}$$

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

**Box Auto (Box):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{Box} = \text{€}. 141,61 \text{ €/mq}$$

**Deposito (Dep):** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p_{dep} = \text{€}. 56,64 \text{ €/mq}$$

**Stato di manutenzione (STM):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro. Nel caso di stima è pari a €. 30.000,00 per passare da 0 a 1.

Tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di mercato in €.	€ 85.000,00	€ 16.000,00	€ 32.500,00
Data di compravendita (mesi)	€ -425,00	€ -106,67	€ -216,67
Superficie principale (mq)	€ -29.979,96	€ 5.511,96	€ -9.912,85
Balconi	€ 637,25	€ 1.062,08	€ 637,25
Deposito	€ -	€ -	€ -2.265,76
Box Auto	€ -2.548,98	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -750,00	€ -
Stato di manutenzione	€ -	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Prezzo corretto	€ 52.683,31	€ 51.717,37	€ 50.741,96

**Fonti di informazione:** Catasto di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, Tecnorete, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

### Valutazione Cespite Pignorato

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
 Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
 Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

$$\text{valore di mercato} = \frac{52.683,31 + 51.717,37 + 50.741,96}{3} = \text{€ } 51.714,21$$

### **Equivalente Valore unitario valore complessivo**

- Valore del bene pignorato: **€ 51.714,21**
- Valore complessivo intero: **€ 51.714,21**

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.171,42.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€.	51.714,21
Riduzione del valore del 10%	€.	- 5.171,21
Sanabilità art. 36	€.	0,00
Spese Condominiali insolute	€.	- 0,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 700,00
Aggiornamento catastale	€.	0,00
<b>Sommano</b>	€.	<b>45.843,00</b>

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

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).**

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

**QUESITO p):** Nel caso siano stati espropriati dei **terreni**, alla valutazione anche dei **fabbricati** che siano stati costruiti, abusivamente o meno, su di essi, specificando se tali fabbricati siano stati accatastati e descrivendo le loro caratteristiche insieme con quelle del terreno su cui sorgono secondo lo schema indicato sub *d*) ed *i*). Nel caso si tratti di espropriazione di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota ( che dovrà essere anche indicata nel riepilogo sintetico di cui al punto *d* ), secondo quanto di seguito specificato ), e non dell'intero diritto ( a meno che dalla somma ... *Omissis* ... esistenti sulla quota di ciascuno dei comproprietari secondo quanto già precisato al punto *f* ) . La descrizione della quota da mettere in vendita dovrà avvenire nei seguenti termini, seguendo lo schema sintetico di cui al punto *d* ) ed indicando sempre la tipologia del diritto reale espropriato : **LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – quota indivisa di 1/2, di 1/3, ecc.** della piena proprietà ( o di altro diritto reale ) di **appartamento** ( o **terreno** ) ubicato in \_\_\_\_\_ ecc. , mentre per le notizie relative alle quote degli altri comproprietari vale quanto già stabilito nell'ultima parte del punto *f* ) ;

Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.

**QUESITO q):** Alla predisposizione e completamento delle bozze di **ordinanza di vendita** ( sia del modello di vendita delegata al professionista che di quello relativo alla vendita esperita di fronte al G.E., con la indicazione nell'epigrafe di ciascuna pagina anche del numero di ruolo della procedura espropriativa immobiliare ) e di **decreto di trasferimento**, attraverso l'inserimento in ciascuna bozza dei dati identificativi della procedura ...*Omissis*..., una volta controllata secondo quanto prescritto al punto *a* ) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., **pure in forma cartacea, entro trenta giorni**, nonchè completato ( **ma non a penna o a matita** ) e stampato nella versione definitiva pure in un momento successivo, all'atto del deposito della relazione, allegato ad essa ma non inserito nel corpo della medesima, nelle parti eventualmente mancanti nella prima stesura provvisoria. **LA EVENTUALE INESATTA INDICAZIONE NELLA BOZZA DELLA ORDINANZA DI VENDITA DEI DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEL BENE IMMOBILE SARÀ VALUTATA NEGATIVAMENTE AI FINI DELL'AFFIDAMENTO DI FUTURI INCARICHI EX ART. 568 C.P.C. DA PARTE DI QUESTO MAGISTRATO .**

Le bozze dei modelli di ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento, sono state predisposte in formato word e stati prodotte in allegato.

## CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

### **LOTTO UNICO:**

**Piena ed esclusiva proprietà** di una Appartamento al primo piano sito in Maddaloni (CE), Via Roma, 147, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile la parte di sottotetto con accesso esterno, proiezione ideale della superficie dell'appartamento.

In Catasto: Comune di Maddaloni (CE) al C.F. al foglio 9, p.lla 5404, sub 21, piano primo, cat. A/4, Classe 3, vani 5, rendita €. 271,14.

La superficie complessiva, è di circa mq. 70, mentre il ballatoio copre una superficie utile di mq. 23,79; Confina a nord con p.lla 3226, a sud con cortile comune, a est con sub 29 e a ovest con sub 22.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Maddaloni (CE), non sono emersi titoli abilitativi, pratiche di condono e Licenze Edilizie per l'immobile pignorato.

Per tipologia edilizia, per i materiali usati e caratteristiche tipologiche, nonché per il confronto con le visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio sez. Catasto, è verosimile che l'immobile sia stato edificato in data antecedente al 1967: circostanza confermata anche dalla lettura dell'atto di compravendita che conferma l'esistenza del fabbricato già prima del 1967.

L'immobile non è dotato del Certificato di abitabilità.

**PREZZO BASE Euro 45.000,00.**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto  
Arch. Marco Santacroce  


**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
Custode Giudiziario: Avv. Carla Pepe  
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce