

---

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 176/25

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 19 gennaio 2026

---

| | |

---

## SOMMARIO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	26
.QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	28
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	31
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	39
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	44
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	50
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. ....	51
RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA .....	51

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 176/25

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott. Emiliano VASSALLO.

**PREMESSA**

Con apposita ordinanza del 02.10.2024, veniva nominata la sottoscritta -----  
-----,

quale Esperto Stimatore nella causa promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro i sigg. ----- e -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 11.07.2025, ai nn. 30312/23778, iscritta al R.G.E. n. 176/25.

Alla data del 13.10.2025 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è il dott. Salvatore Russo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche per cui il 22.11.2025 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

---

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il sopralluogo il 03.11.2025, in cui si sono rilevati i beni oggetto di pignoramento.

Sul posto era presente la sig.ra -----, debitrice esecutata e il sig. -----, esecutato; furono quindi eseguiti il rilievo metrico e quello fotografico dei beni, alla presenza del custode giudiziario.

Gli immobili di cui alla presente relazione di stima, identificati al C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34, pignorati per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà in capo ai debitori esecutati, sigg. ----- e -----, per quota ½ ciascuno, consistono in una villetta dislocata dal piano seminterrato al terzo piano fuori terra, con annesso cortile ad uso esclusivo, e da due posti auto ubicati al di fuori del cortile, identificato ognuno col sub autonomo 33 e 34.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di San Felice a Canello, Ufficio tecnico erariale del Comune di San Felice a Canello, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di San Felice a Canello, presso varie agenzie quale "Remax" con sede in Napoli, "Intermedia immobiliare", con sede in Acerra (Na), mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

## **CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI**

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 22.11.2025, non sottoponendolo all'attenzione del G.E., come già specificato nelle pagine precedenti.

A tutto il 19.01.2026 non risulta intervenuto alcun creditore.

---

Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il Contratto di Mutuo stipulato il 13.07.2011, a rogito del notaio Giuseppe Stella, rep. 9524/5296, erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. alla ----- con accollo di quota di mutuo frazionata e posta in ammortamento a carico di ----- e -----, giusto atto in data 20.09.2011, del dott. Giuseppe Stella, rep. 9735/5439, registrato a Caserta il 22.09.2011, trascritto con annotazione del 27.09.2011, nn. 33520/5490.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- 
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
    - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

---

Gli immobili oggetto della presente stima, identificati al C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34, che la scrivente ha distinto in un unico lotto di vendita, sono inclusi in un'unica porzione di fabbricato ubicato nel Comune di San Felice a Canello ed è accessibile da via Stazione n. 13, come di seguito descritto:

**LOTTO UNICO** - **piena ed intera proprietà** di porzione di fabbricato dislocato tra piano seminterrato e terzo piano fuori terra, compreso cortile esclusivo e n. 2 posti auto aventi identificazione autonoma, censiti al C.F. di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

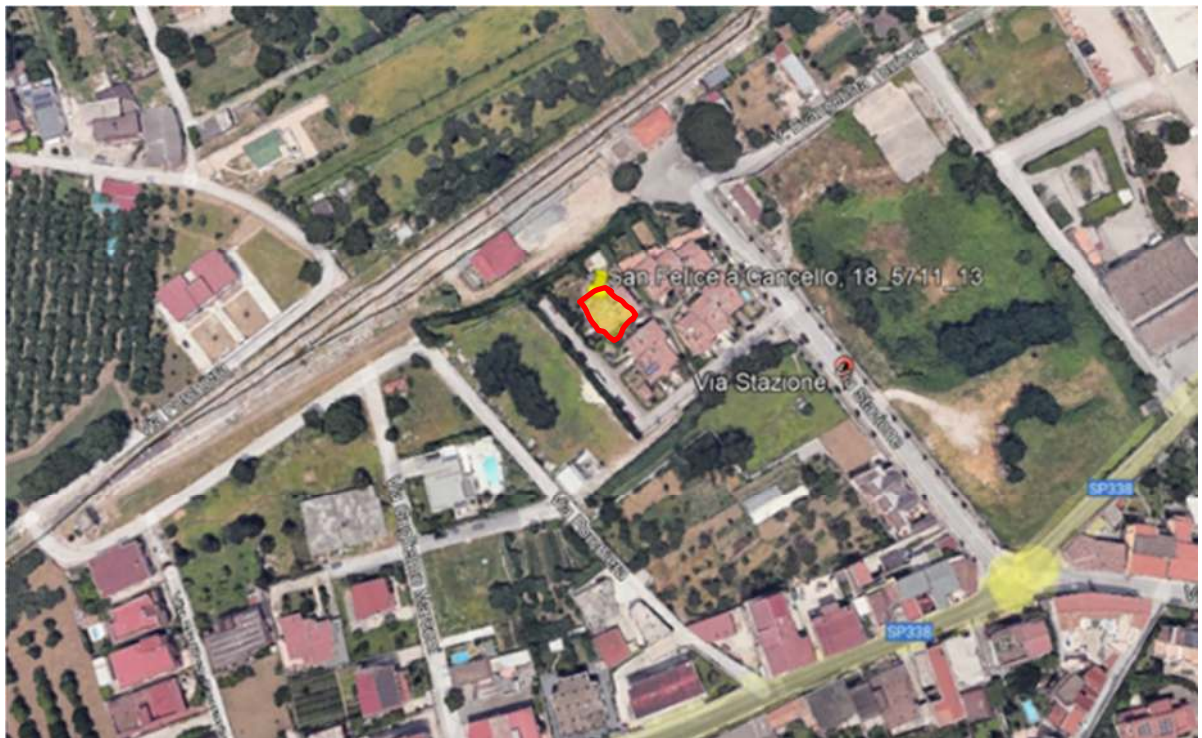
*"OMISSIS...*

*...in ragione di ½ ciascuno, dei signori ----- e ----- e, precisamente immobile sito nel Comune di San Felice a Canello (CE) e riportato nel Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 18, particella 5711, sub 13, sub 33 e sub 34".*

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive i beni con gli esatti identificativi catastali.

*I cespiti sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo ai debitori eseguiti, sigg. - ----- e -----, per quota ½ ciascuno.*

Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.



Vista dall'alto del fabbricato pignorato

L'estratto di mappa wegis indica in modo corretto la posizione dei beni, così come dimostra l'immagine che segue.



Estratto mappa wegis con localizzazione del lotto includente i beni pignorati

---

I beni oggetto di pignoramento non sono al momento interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Di seguito i confini del lotto unico di vendita:

- ⇒ **Nord:** bene di cui al C.T., p.lla 5729 in ditta -----;
- ⇒ **Sud:** bene di cui al C.F. p.lla 5711 sub 19, in ditta -----;
- ⇒ **Est:** bene di cui al C.F. p.lla 5711 sub 14, in ditta -----;
- ⇒ **Ovest:** corsia di accesso comune, identificata al C.F. con p.lla 5711 sub 1

Ai fini della vendita, data la natura dei beni, verrà formato un **unico lotto di vendita**, in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e della appetibilità dello stesso sul mercato.

I due posti auto sono collocati a ridosso del cortile privato di pertinenza al bene oggetto di stima.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (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.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni pignorati consistono in una porzione di fabbricato costituente una villa unifamiliare, e in due posti auto scoperti, inclusi in un parco residenziale in San Felice a Canello, denominato "Parco Florida", città con poche attrattive sociali, con accesso da via Stazione, n. 13.

Per giungere ai cespiti bisogna percorrere appunto via Stazione in direzione nord, fino ad arrivare al civico n. 13, da cui si accede ad un viale condominiale, percorrendo il quale in fondo ad esso è ubicato il bene in parola.



[Ingresso al parco residenziale](#)



Vista del viale di accesso e dei posti beni oggetto di stima

Varcato il cancello pedonale, è possibile accedere al cortile ad uso esclusivo di pertinenza della porzione di fabbricato, di circa mq. 226,00, attraverso il quale si raggiunge il piano giorno posto a piano rialzato e il piano seminterrato mediante una rampa carrabile.



Rampa carrabile con accesso al piano seminterrato



Ingresso al piano rialzato



Vista del bene dal giardino/cortile



Vista del giardino/cortile

Mediante una piccola rampa di scala, entrando nel cortile esclusivo, si accede quindi al piano rialzato, il quale è circondato su tre lati da un terrazzo porticato; lungo il lato nord di detto terrazzo insistono anche dei gradini per accedere al cortile lato nord.

All'atto del sopralluogo il bene non risultava essere abitato: erano però presenti alcuni mobili e arredi, ivi compresi quelli costituenti la cucina.

Il piano rialzato è costituito da un grande ambiente, corrispondente a soggiorno/cucina, per mq. 50,20, da un wc, di mq. 5,70 e da un ripostiglio, di mq. 1,20. A ridosso del lato est è posta una scala interna, che parte dal piano seminterrato e arriva al terzo piano fuori terra. L'altezza del piano è pari a m. 2,70.



Viste del piano rialzato

---

Percorrendo la scala interna si giunge al primo piano (secondo piano fuori terra), costituito da un disimpegno, di mq. 3,10, di tre camere da letto, pari a mq. 12,30, mq. 14,85 e mq. 13,70, il cui ingresso è posto nel disimpegno sopra detto da cui è possibile accedere anche al wc, di mq. 9,30. Anche per detto piano l'altezza è di mq. 2,70. Due terrazzi sono posti a nord e a sud, con una superficie di 8,25 mq e di 9,90 mq.



[Viste del primo piano](#)

Salendo infine i gradini si giunge all'ultimo piano (terzo fuori terra), adibito a deposito e coperto con falde inclinate. Smontando la rampa si giunge al disimpegno, di mq. 5,60, a sinistra del quale è posto un terrazzo, di mq. 9,25. Di fronte le scale è posto un vano, di circa 18 mq, all'estremità nord e sud del quale sono poste delle porte che accedono alla parte più bassa del sottotetto; la parte nord dello spazio più basso è possibile raggiungerlo anche dal disimpegno. L'altezza massima del piano è di m. 2,15, quella minima, sul perimetro, è di m. 0,70.



[Viste del secondo piano sottotetto](#)

---

Al piano seminterrato, come già accennato nelle precedenti pagine, è possibile accedere dall'interno con la scala interna, dall'esterno con la rampa carrabile.

Esso si presenta come un unico locale, per una superficie complessiva di mq. 56,90 e per una altezza di m. 2,65.



[Viste del piano seminterrato](#)

I serramenti dell'appartamento sono realizzati in legno mentre chiusure esterne sono costituite da persiane, gli accessi esterni, carrabile e pedonale, sono chiusi da cancelli metallici; l'entrata all'unità abitativa è chiuso da un portoncino blindato.

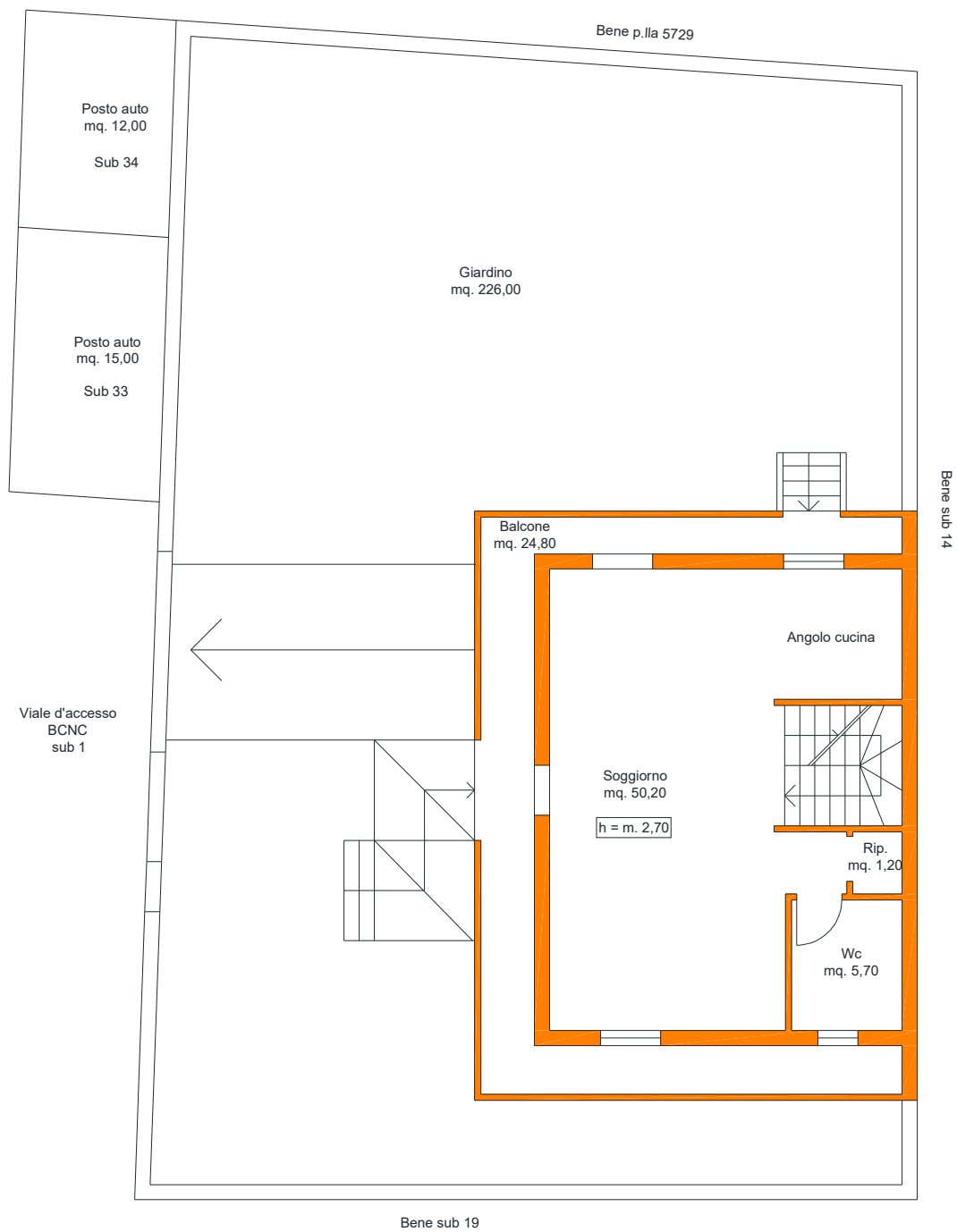
Gli impianti funzionanti sono quello elettrico, idraulico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento.

Il cortile esclusivo, di superficie pari a circa mq. 226,00 si presenta non curato e in uno stato di abbandono.

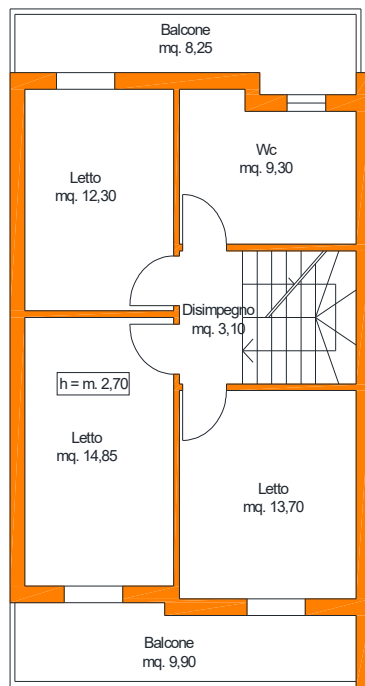
Il cespite è identificato al C.F. del predetto Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.IIa 5711, sub. 13.

Completano poi il lotto di vendita i due posti auto, identificati ciascuno con sub autonomi, sub 33 e sub 34, posti al di fuori della recinzione esterna del fabbricato e del cortile.

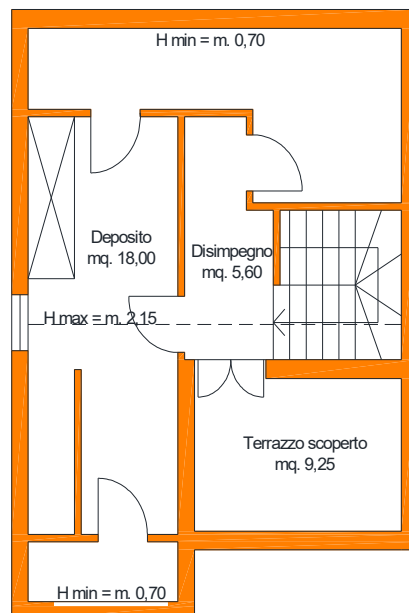
Si riportano di seguito i rilievi grafici eseguiti.



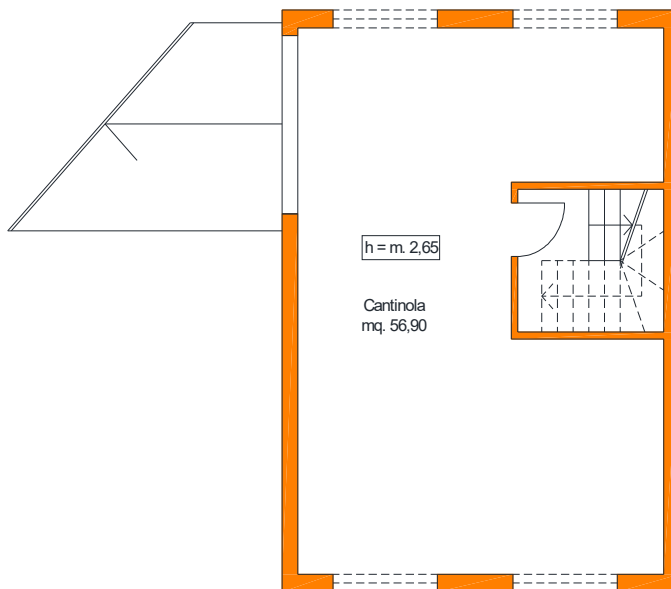
Rilievo primo livello/cortile/posti auto



Rilievo primo piano



Rilievo secondo piano



Rilievo piano seminterrato

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di San Felice a Canello e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania non risultano essere pervenute risposte in merito all'esistenza di **attestato di prestazione energetica**, per cui si considererà un costo di circa **€ 600,00**, che verrà decurtato dalla stima finale, ai fini dell'ottenimento del detto documento.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambiente	tipo di superficie	estensione	condizioni
<u>PRIMO LIVELLO</u>			

1 - cortile esclusivo (mq. 226,00 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq	22,60	sufficiente
2 – soggiorno/cucina	Superficie netta	Mq	50,20	sufficiente
3 – Ripostiglio	Superficie netta	Mq	1,20	sufficiente
4 - wc	Superficie netta	Mq	5,70	sufficiente
5 - balcone (mq. 24,80 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	8,68	sufficiente
<u>SECONDO LIVELLO</u>				
6 - Letto	Superficie netta	Mq	12,30	sufficiente
7 - Letto	Superficie netta	Mq	14,85	sufficiente
8 - Letto	Superficie netta	Mq	13,70	sufficiente
9 - WC	Superficie netta	Mq	9,30	sufficiente
10 - disimpegno	Superficie netta	Mq	3,10	sufficiente
11 - balconi (mq. 18,15 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	6,35	sufficiente
<u>TERZO LIVELLO</u>				
12 – disimpegno mansardato (mq. 5,60 x 0,50)	Superficie netta	Mq	2,80	sufficiente
13 – deposito mansardato (mq. 18,00 x 0,50)	Superficie netta	Mq	9,00	sufficiente
14 - balcone (mq. 9,25 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	3,24	sufficiente
<u>LIVELLO SEMINTERRATO</u>				
15 – deposito (mq. 56,90 x 0,50)	Superficie netta	Mq	28,45	sufficiente
Totale		Mq	191,47	
Incidenza murature (15%)		Mq	28,72	
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		<b>Mq</b>	<b>220,19</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il bene pari a mq. 220,19, a cui va aggiunta la superficie dei posti auto, pari complessivamente a mq. 27,00 (sub 33 mq. 15,00 + sub 34 mq. 12,00), che opportunamente omogeneizzata, - mq. 27,00 x 0,50 -, equivale ad una superficie commerciale di mq. 13,50.

**Per cui la superficie commerciale totale dei beni è pari a mq. 233,69**

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

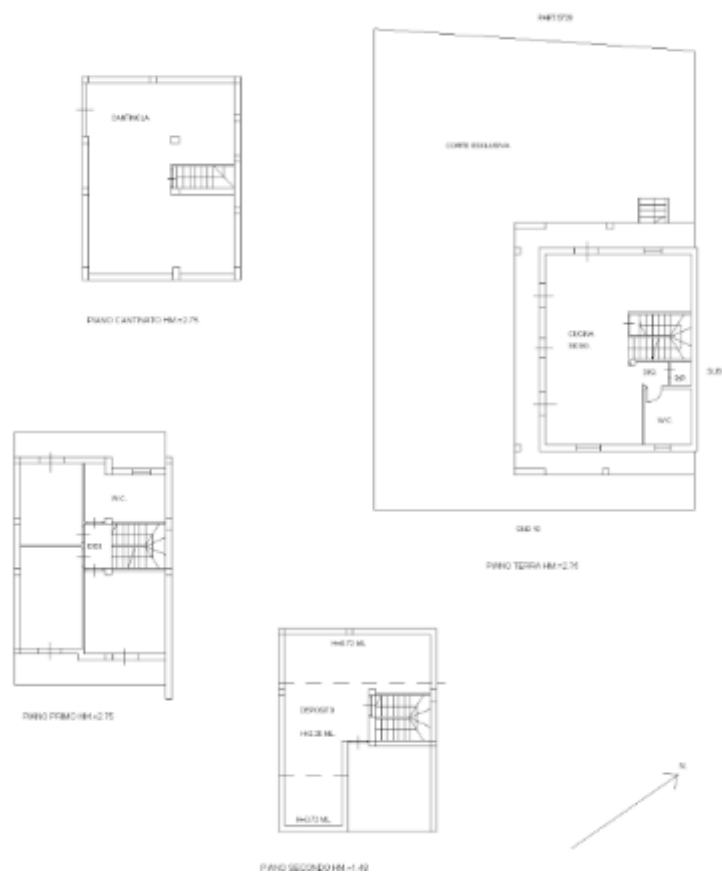
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel territorio comunale di San Felice a Canello. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate e planimetrie catastali) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente i cespiti come giusta allocazione satellitare.**

Villa/Appartamento

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
San Felice a Cancellò	18	5711	13	A/7	1	7 vani	Totale: 202 mq Totale escluse aree scoperte: 190 mq	Euro 741,12	VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
<b>Indirizzo</b>			VIA FERROVIA n. SNC Piano S1-T-1-2						
<b>Intestati</b>	----- nato a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	
	----- nata a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	

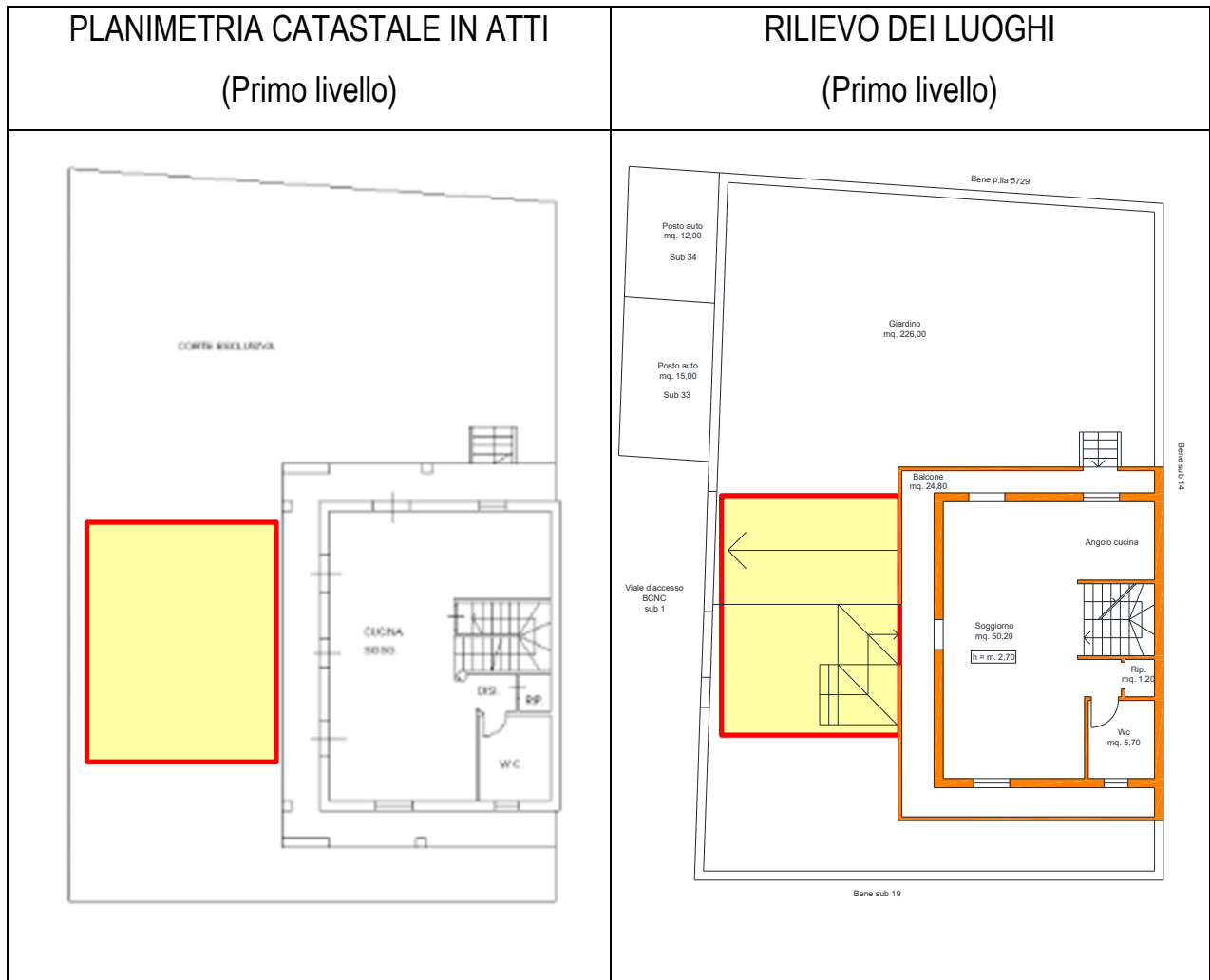
La planimetria catastale della porzione di fabbricato, contenuta nella scheda catastale di cui al foglio 18, p.la 5711 sub. 13, risulta essere la seguente:




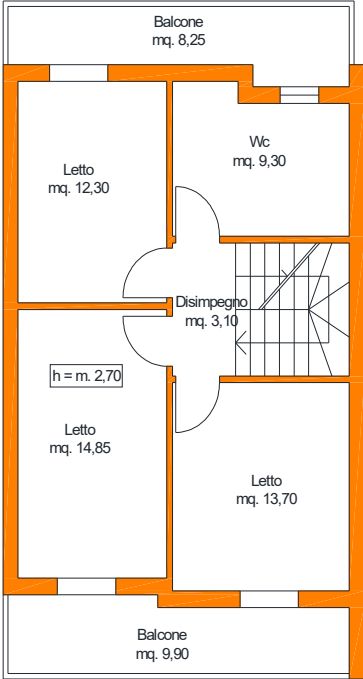
[Planimetria catastale della porzione di fabbricato pignorato \(f. 18 p.la 5711 sub. 13\)](#)

Si specifica che per raggiungere i cespiti pignorati, da via Stazione è necessario percorrere il viale condominiale comune, individuato con sub autonomo 1, per il quale si considereranno i diritti in quota ai fini della vendita.

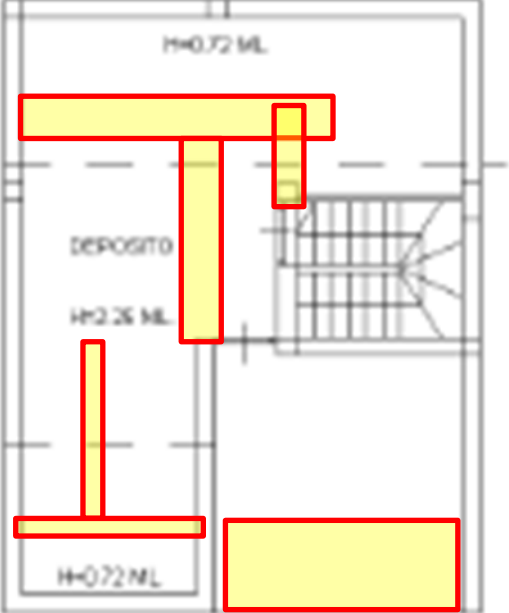
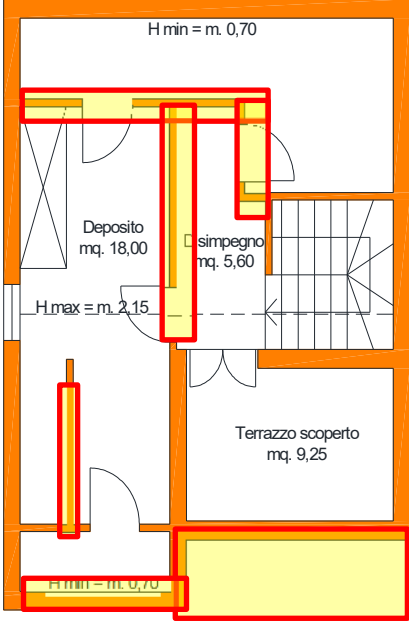
Si analizza di seguito il confronto per ogni livello tra la planimetria catastale e il rilievo eseguito.



Nel cortile non sono state rappresentate né le scale né la rampa carrabile.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Secondo livello)	RILIEVO DEI LUOGHI (Secondo livello)
 <p>The diagram shows a black and white architectural floor plan of the second floor. It features a central staircase, a bathroom labeled 'W.C.', and a door labeled 'DEI'. The layout is somewhat irregular with various wall thicknesses and openings.</p>	 <p>The diagram shows a color-coded floor plan of the second floor, with rooms and areas highlighted in orange. The rooms and their areas are:       <ul style="list-style-type: none"> <li>Balcone (top): mq. 8,25</li> <li>Letto (top left): mq. 12,30</li> <li>Wc (top right): mq. 9,30</li> <li>Disimpegno (center): mq. 3,10</li> <li>Letto (middle left): mq. 14,85</li> <li>Letto (bottom right): mq. 13,70</li> <li>Balcone (bottom): mq. 9,90</li> </ul>       A dimension box indicates 'h = m. 2,70' for the middle-left bedroom. A staircase is also shown in the center-right area.     </p>

Sostanzialmente si riscontra la conformità tra i luoghi rilevati e la planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Terzo livello)	RILIEVO DEI LUOGHI (Terzo livello)
	

Dal confronto del terzo livello si nota la presenza di tramezzature interne che hanno, di fatto, chiuso la parte più bassa della mansarda, lasciando aperture solo per ispezione; inoltre sono state erette delle tramezzature per dividere il disimpegno dal vero e proprio deposito; infine il terrazzo è più piccolo di come rappresentato in quanto è stata realizzata una sorta di copertura in continuità con quella adiacente.



La scheda planimetrica catastale risulta quindi difforme e andrebbe aggiornata, andrebbe quindi redatto un documento do.c.fa. per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 13, per il quale **si decurteranno i costi**, che si stimano intorno ad **€ 1.500,00** (comprensivi di spese tecniche), dalla stima finale.

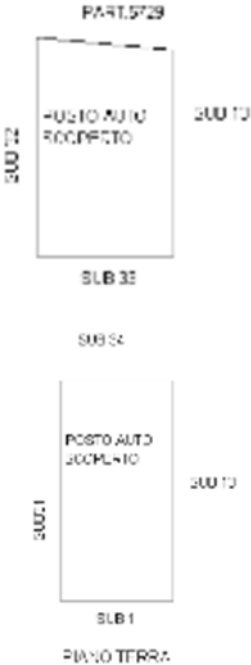
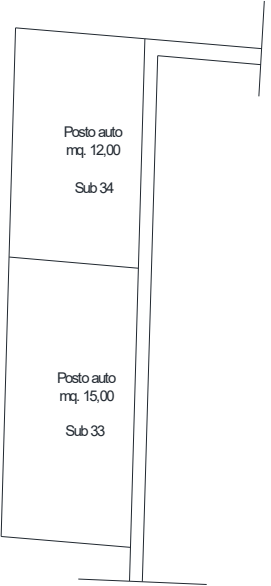
Posto auto sub 33:

CATASTO FABBRICATI									
POSTO AUTO SCOPERTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
San Felice a Canello	18	5711	33	C/6	1	15 mq	Totale: 15 mq	Euro 29,44	VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
<b>Indirizzo</b>			VIA PONTE STAZIONE n. 6 Piano T						
<b>Intestati</b>	----- nato a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	
	----- nata a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	

Posto auto sub 34:

CATASTO FABBRICATI									
POSTO AUTO SCOPERTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
San Felice a Canello	18	5711	34	C/6	1	12 mq	Totale: 12 mq	Euro 23,55	VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
<b>Indirizzo</b>			VIA PONTE STAZIONE n. 6 Piano T						
<b>Intestati</b>	----- nato a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	
	----- nata a -----						-----	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	

Le planimetrie catastali dei posti auto sono essenzialmente simili alle strisce disegnate per la loro individuazione.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Posti auto)	RILIEVO DEI LUOGHI (Posti auto)
	

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;  
**LOTTO n. 2** : ecc.

---

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** rappresentante una **villa unifamiliare**, dislocata su tre livelli oltre il piano seminterrato, **con annesso cortile ad uso esclusivo e due posti auto scoperti**, siti in San Felice a Canello, alla via Stazione, 13; la villa al piano rialzato è composta da salone/cucina, ripostiglio e wc; una scala interna collega tutti i piani; il primo piano è composto da disimpegno, tre camere da letto e un wc; il piano terzo, mansardato è composto da disimpegno, stanza/deposito e un terrazzo, oltre a della superficie non praticabile per motivi di altezza; il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, raggiungibile o con la scala interna o con la rampa carrabile posta nel cortile esclusivo. I posti auto sono collocati alla fine del viale condominiale, a ridosso del cortile. I beni confinano complessivamente con bene p.lla 5729 in ditta ----- s.r.l. a nord, con bene sub 19 in ditta ----- a sud, con bene sub 14 in ditta ----- ad est e con viale di accesso comune sub 1 ad ovest; la villa è riportata nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 13**, categoria A/7, rendita € 741,12, in ditta ----- e ----- . Il primo posto auto è riportato nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 33**, categoria C/6, rendita € 29,44, in ditta ----- e -----; il secondo posto auto è riportato nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 34**, categoria C/6, rendita € 23,55, in ditta ----- e -----; il descritto stato dei luoghi della villa non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione delle tramezzature interne e alle scale esterne che conducono al piano rialzato; vi è per i beni **Permesso di Costruire n. 24 del 08.04.2009**, in ditta -----, in qualità di -----, seguito da **Denuncia di inizio attività pratica n. 75/09 del 17.09.2009** e **Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009**, cui lo stato dei luoghi della villa risulta essere difforme in ordine alla tramezzatura interna non realizzata o realizzata diversamente, alla

---

diversa conformazione rampe scale esterne, alla modifica alla parete perimetrale sud, con conseguente variazione volumetrica; alla mancata realizzazione del balcone lato ovest a primo piano non realizzato, al balcone realizzato in minore superficie.

A parere dell'esperto per le difformità relative alle modifiche interne può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre per le variazioni del volume non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. e andrebbero quindi demolite le opere realizzate in difformità, ripristinando quanto assentito; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 213.000,00**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

---

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitrice e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### **Ipotesi particolari:**

##### **1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

##### **2) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto inter vivos* a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

##### **3) Terreni acquisiti con *procedura di espropriazione di pubblica utilità*.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

##### **4) Beni già in titolarità di *istituzioni ecclesiastiche*.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

##### **5) Situazioni di *comproprietà*.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

##### **6) Esistenza di *diritto di usufrutto* sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

---

Gli atti notarili necessari al fine di comprenderne la provenienza ultraventennale dei beni in parola rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 11.07.2025), come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono i seguenti:

**08.02.2012, nn. 4998/3885:** compravendita del 02.02.2012, notaio Giuseppe Stella di Arienzo, rep. 10450/5916, contro la -----, a favore dei coniugi -----  
--- e -----, ciascuno per la quota ½ in regime di separazione dei beni.

Copia del presente atto è allegata alla presente relazione.

**26.11.2010, nn. 44699/30589:** conferimento in società del 23.11.2010, notaio Giuseppe Stella di Arienzo, rep. 8346/4579, a favore della soc. -----, contro la soc. -----  
----- s.r.l., con sede in San Felice a Canello.

**05.01.2010, nn. 4637/3200:** atto di fusione di società per incorporazione del 29.12.2009, notaio Giuseppe Stella del 29.12.2009, (rettificato con: **05.02.2010, nn. 4637/3200**, atto di rettifica del precedente atto di fusione di società, per errore nella indicazione della parte a favore) a mezzo del quale alla soc. ----- s.r.l. sono pervenuti l'area urbana in San Felice a Canello, in C.F. al foglio 18, p.lla 5701 e il terreno in C.T. al foglio 18 p.lle 5700 e 342, contro la -----, con sede in Santa Maria a Vico.

**13.02.2008, nn. 7499/5223:** atto di compravendita del 06.02.2008, notaio Giuseppe Stella di Arienzo, a favore della -----, contro -----, -----, -  
-----, ----- . Quota dell'intero di fabbricato in San Felice a Canello in C.F. al foglio 18 p.lla 5654, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e l'area di cui al foglio 18 p.lla 5654 sub 1, oltre il terreno di cui al foglio 18 p.lle 147 e 342.

**29.12.2008, nn. 58755/40769:** denuncia di successione n. 4499, vol. 438/1, presentata all'ufficio del registro di Napoli il 30.05.2001, in morte di -----, nata il -----  
----, devolutasi a favore di -----, -----, ciascuna per quota 100/600 e di -----  
-----, per quota 300/600. Terreno in San Felice a Canello, in C.T. al foglio 18 p.lle 48, 147, 342.

---

**29.07.2011, nn. 28833/19978:** accettazione tacita dell'eredità di ----- da parte di -----, -----, in riferimento all'atto del 06.02.2008, notaio Giuseppe Stella, rep. n. 3532/1533.

**11.04.1985, nn. 7793/7006 (e successivo atto in rettifica 09.10.1998, nn. 24172/20074):** atto di divisione a stralcio del 27.03.1985, notaio Maddalena, rep. n. 17973, e atto di rettifica del 09.09.1998, notaio Francesca Facchinato di Cervino (Ce), rep. n. 3043, a favore per la quota dell'intero di -----, contro se stessa e -----, -----  
----- . Divisione nascente dalla successione di -----.

**09.06.1983, nn. 13448/12119:** successione a -----, nato il 06.09.1900 e deceduto il 23.07.1980, denuncia n. 1422 vol. 2592, presentata all'ufficio successioni di Napoli, regolata da testamento olografo del 11.09.1980, in notar Gaetano Catalano di Napoli, **trascritto il 30.09.1980 ai nn. 19630/17618.**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

---

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della **legge n. 47 del 1985**).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

---

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dopo attente analisi della scrivente presso il Settore Urbanistica - Patrimonio - Ambiente del Comune di San Felice a Canello, è emerso che il corpo di fabbrica composto dai beni oggetto di pignoramento è stato realizzato con **Permesso di Costruire n. 24 del 08.04.2009**, in ditta - -----, in qualità di -----

Il detto progetto interessava l'area identificata al C.T. al foglio 18 p.IIa 5654/1.

I lavori venivano eseguiti e il 26.03.2012 veniva rilasciato **Certificato di agibilità n. 10** anche per il sub 13 oggetto di stima.

Con **Denuncia di inizio attività pratica n. 75/09 del 17.09.2009** si comunicava l'inizio dei lavori per il 18.10.2009 relativi alla variante al permesso a costruire n. 24/09 per diversa distribuzione di tramezzatura e costruzione di volumetria a disposizione e non utilizzata.

Il progetto iniziale e poi la DIA in variante prevedevano la costruzione di n. 10 ville suddivise in 2 blocchi bifamiliari e 2 trifamiliari, da realizzarsi su un vecchio fabbricato esistente. In particolare la variante prevedeva per ogni villa una cubatura in più di circa 7,56 mc, oltre alla

---

creazione di un volume tecnico per ciascuna villa, come alloggio per le macchine per il trattamento termico.

Con **Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009**, si comunicava la variante ai precedenti documenti redatti, relativa al diverso accesso ai piani interrati.

Nell'anno 2018 all'interno del Parco Florida, ove è ubicato il complesso immobiliare, vi è stato uno sprofondamento di circa 10 m. per un diametro di circa 2,5 m. all'incirca nei pressi dell'ingresso di via Stazione, in altra unità abitativa all'interno del parco. A seguito della relazione tecnica di sopralluogo prot. 1962/2018 redatta dall'UTC, la Commissione straordinaria emetteva **Ordinanza di sgombero n. 10 del 06.03.2018** per diverse unità abitative. Si specifica che il testo dell'ordinanza riportava stampato anche il nome di uno dei proprietari del bene in parola, -----, ma esso è stato sbarrato a penna con firma, per cui sembrerebbe che tale ordinanza non abbia riguardato espressamente il bene in esame.

Con **segnalazione certificata di inizio attività, prot. 2816 del 29.03.2018** si dichiaravano i lavori di somma urgenza previsti dall'art. 9 del RUEC per il ripristino dei luoghi. Nella SCIA menzionata si precisava che lo sprofondamento nell'area fiancheggiata da una unità abitativa, era stata causata dalla rottura di una tubazione per l'approvvigionamento idrico dello stesso parco e dall'esistenza di una cavità artificiale. La voragine era rappresentata da un ambiente di dimensioni di circa 3x3 m., profonda 5 m., di forma irregolare, con la messa in luce di una cisterna interamente scavata nel tufo. I tecnici specializzati hanno realizzato che per mettere in sicurezza era necessario il riempimento totale di tutti gli ambienti vuoti, per un totale di circa 300-350 mc., attraverso il pompaggio controllato di calcestruzzo alleggerito.

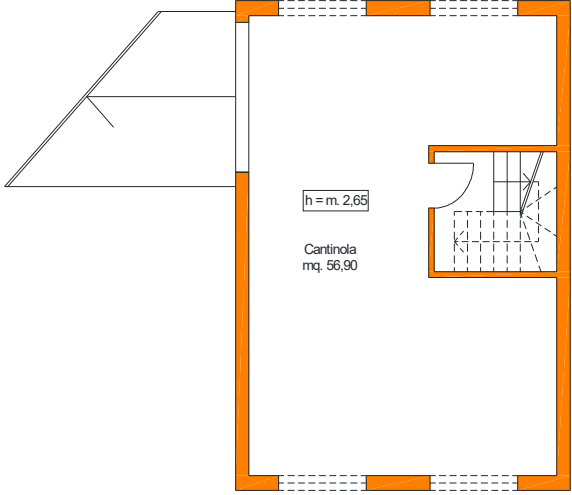
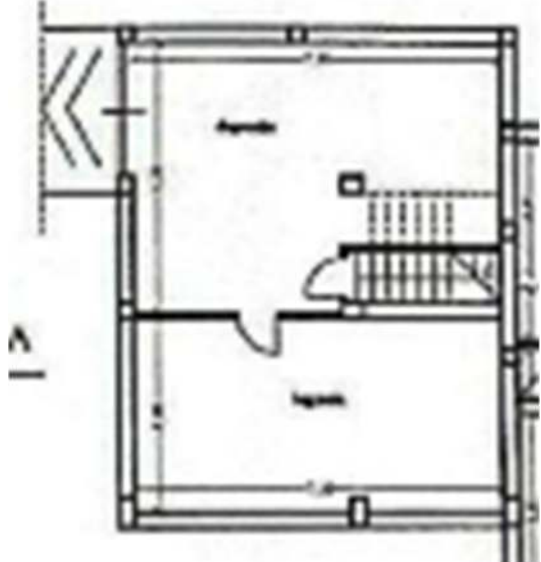
Il 05.04.2018, con prot. n. 2988 si comunicava la **fine dei lavori avvenuta il 04.04.2018**.

A seguito di apposita domanda del D.L., -----, il 17.04.2018, la commissione straordinaria emetteva **Ordinanza n. 15/2018 di revoca dello sgombero** di cui all'ordinanza n. 10/2018. Nel detto documento era riportato anche il nome di uno dei proprietari del bene in esame, -----.

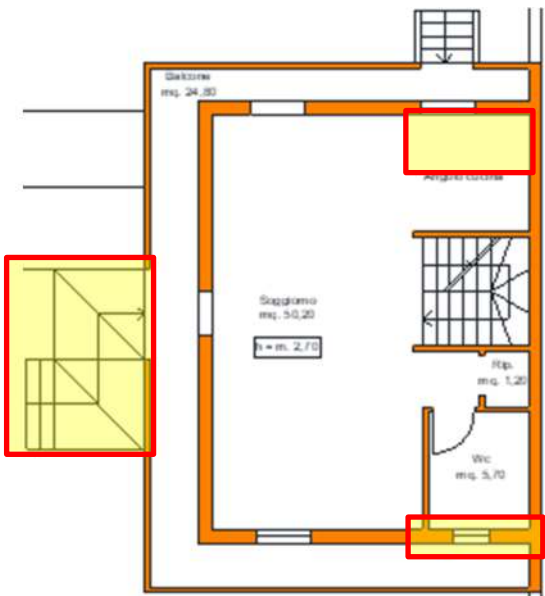
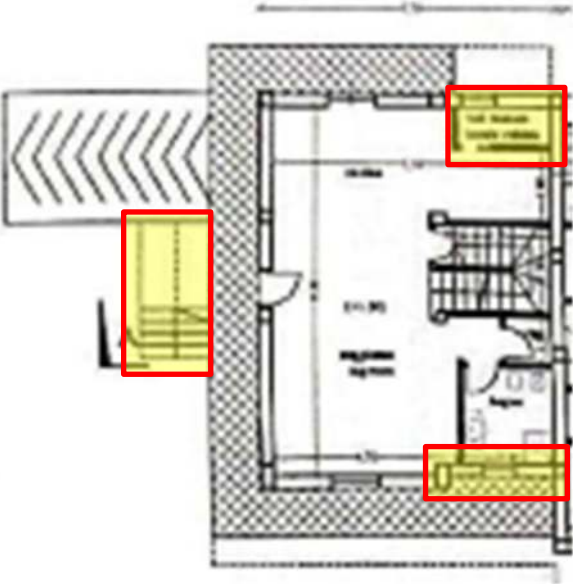
Si procede, quindi ad un esame dei grafici di cui agli atti con lo stato dei luoghi, andando ad individuare le eventuali difformità.

### PIANO SEMINTERRATO

Il documento tecnico di riferimento è la Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009. Mentre la rampa di accesso è riportata così come rilevato, si evidenziano solo difformità interne relative ad alcuni tramezzi non realizzati e ad aperture lungo i confini.

	
<p>Piano seminterrato: Rilievo dello stato di fatto</p>	<p>Planimetria di cui alla Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009</p>

## PIANO RIALZATO

	
<p>Piano rialzato: Rilievo dello stato di fatto</p>	<p>Planimetria di cui alla Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009</p>

Il progetto del piano rialzato porta solo un tramezzo interno in corrispondenza della cucina che poi non è stato realizzato e una diversa conformazione delle rampe scale per giungere al detto livello. Inoltre il muro esterno del bagno nel progetto risulta rientrato rispetto a quanto realizzato, con una conseguente variazione del volume.

## PRIMO PIANO

<p>Primo piano: Rilievo dello stato di fatto</p>	<p>Planimetria di cui alla Denuncia di inizio attività prot. n. 10940 del 17.09.2009</p>

Per il primo piano il progetto prevedeva i balconi sui tre lati mentre nella realtà sono stati realizzati solo su due lati. Inoltre i muri esterni posti a sud sono realizzati diversamente, con una conseguente variazione di volumetria (anche se modesta).

## SECONDO PIANO (MANSARDATO)

Per il secondo piano si fa riferimento al PDC n. 24/2009.

<p>Secondo piano: Rilievo dello stato di fatto</p>	<p>Planimetria di cui al PDC n. 24 del 08.04.2009</p>

Mentre il progetto prevedeva un unico ambiente, nella realtà esso è stato suddiviso internamente in modo da realizzare un disimpegno, un vano e la parte ai margini, più bassa, è stata chiusa e con la possibilità di aperture solo per deposito scatolame. Il terrazzo a sud è stato realizzato più piccolo rispetto a quello previsto.

In definitiva, quindi:

- ⇒ **piano seminterrato:** difformità relativa a tramezzatura interna non realizzata e aperture sui muri perimetrali;
- ⇒ **piano rialzato:** tramezzo interno non realizzato; diversa conformazione rampe scale esterne; modifica alla parete perimetrale sud, con conseguente variazione volumetrica;
- ⇒ **primo piano:** balcone lato ovest non realizzato; diversa conformazione muro esterno lato sud, con conseguente variazione volumetrica;
- ⇒ **secondo piano:** realizzazione tramezzature interne; balcone realizzato in minore superficie.

---

Alla luce di quanto evidenziato, le difformità interne sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, mediante SCIA in sanatoria, in quanto non costituiscono una variazione della volumetria totale dell'immobile, per un costo di circa € 4.0000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

Per quanto concerne le opere realizzate con conseguente variazione di volumetria non possono essere sanate e andrebbero quindi demolite ripristinando quanto concesso. In questa sede si stimano in € 15.000,00 i costi totali comprensivi di spese tecniche e di trasporto a rifiuto degli eventuali materiali di risulta, che verranno poi detratti dalla stima finale.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento del sopralluogo effettuato il bene risultava essere nella disponibilità dei debitori anche se non materialmente utilizzato da alcuna persona.

Entrambi i debitori risultano residenti in due luoghi diversi e a loro volta non corrispondenti con l'indirizzo del bene.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere a nome dei debitori esecutati, sigg. ----- e -----, e per i beni oggetto di pignoramento, constatando che per gli stessi, oltre il pignoramento oggetto della procedura n. 176/25, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, sono presenti le due formalità (solo interrogando i dati dei beni) relative al mutuo stipulato il 13.07.2011, a rogito del notaio Giuseppe Stella, rep. 9524/5296, erogato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. alla ----- e l'annotazione di esso relativa all'accollo di quota di mutuo frazionata e posta in ammortamento a carico di ----- e -----, giusto atto in data 20.09.2011, del dott. Giuseppe Stella, rep. 9735/5439, registrato a Caserta il 22.09.2011, trascritto con annotazione del 27.09.2011, nn. 33520/5490.

altre formalità.

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

- Costi per la sanatoria edilizia, per un totale presunto di € 4.000,00;
- Costi per la demolizione degli abusi, per un totale presunto di circa € 15.000,00
- Difformità catastali per aggiornare le quali è necessario un costo totale di circa € 1.500,00;
- Costi per redazione attestazione di prestazione energetica: € 600,00.

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u>	----- ----- e ----- ----- --	<b>Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.</b>	San Felice a Canello, C.F. foglio 18, p.IIa	1/1 della piena proprietà (1/2

	(trascrizione 30312/23778 23.07.2025) Pignoramento alla base della procedura	nn. del	(esecutati)	(creditore precedente)	5711, subb. 13, 33 e 34	per ciascun debitore)
2	<b>Iscrizione contro Ipoteca volontaria</b> (iscrizione 26700/3859 18.07.2011)	nn. del	----- ----- --- (società costruttrice)	<b>Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.</b> (creditore precedente)	San Felice a Cancello, C.F. foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34	1/1 della piena proprietà
2. 1	<b>Annotazione n. 5490 del 27.09.2011</b> , - frazionamento in quota - r.p. 5490 r.g. 33520, rep. 9735/5439 del 20.09.2011, contro ----- e -----				San Felice a Cancello, C.F. foglio 18, p.lla 5711, subb. 13, 33 e 34	1/1 della piena proprietà

Si rappresenta che il creditore procedente ha depositato nel fascicolo giudiziario altro atto di erogazione e messa in ammortamento parziale, riguardante altro bene e una terza persona. Probabilmente per mero errore è stato preso l'altro atto erogato nello stesso giorno ma per altro bene (annotazione 5489 del 27.09.2011).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare

---

alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I cespiti pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima fanno parte del condominio "Parco Florida" il cui amministratore p.t. è l'-----, il quale con pec del 16.01.2026 ha specificato che:

- ⇒ l'importo annuo approssimativo delle spese fisse ammonta ad € 388,30;
- ⇒ non ci sono spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione è scaduto, ma sussistono oneri straordinari dovuti per giudizi in corso, di circa € 900,00;
- ⇒ esiste il giudizio in corso relativo allo sprofondamento che ha causato la voragine nei pressi di altra unità abitativa all'interno del parco, di cui si è già menzionato;
- ⇒ il regolamento di condominio è al momento non disponibile all'amministratore.

Alla pec è stato allegato un file relativo al 2024 che, come già sopra riportato, menziona un debito di **€ 933,08**; altro allegato riguarda le tabelle millesimali dalle quali si evince che per le unità oggetto di relazione sono attribuiti:

- ⇒ Millesimi generale: 102.000;
- ⇒ Millesimi strada pedonale: 51.000;

⇒ Millesimi strada carrabile: 169.000;

⇒ Millesimi tabella P1: 0.000.

Per cui dalla relazione di stima **si decurteranno** € 933,08 oltre le mensilità dell'anno 2025 e le prime sei mensilità del 2026 in considerazione della mancata della probabile messa in vendita del bene per la metà del 2026.

Quindi:

€ 933,08 + € 388,30 (anno 2025) + € 194,15 (primo semestre 2026) = € 1.515,53, arrotondato ad **€ 1.550,00**

#### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

---

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità abitativa (appartamento con cortile pertinenziale) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le

caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Centrale/CENTRO URBANO, B3, anno 2025)			€ 850,00
Borsino Immobiliare			€ 877,00
Remax Via Stendhal, 9 Napoli (annuncio rif. 33981157-7)	159.000,00	285	€ 557,89
Intermedia Immobiliare Via Arafat, 38 Acerra (Na) (annuncio rif. Via Napoli 124299657)	270.000,00	494	€ 546,56
<b>MEDIA</b>			<b>€ 707,86</b>

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Porzione di fabbricato (villa) con cortile esclusivo + posti auto: € 707,86 €/mq.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40

Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00

minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95

Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
<b>AMBIENTALI</b>	Medie	0,95
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	Buone	1,00
<b>TIPOLOGICHE</b>	Villino	1,40
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	Normale	1,00
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	da 6 a 20 anni	0,90
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Calcestruzzo Armato	1,10
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	libero	1,10
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>1,65</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

---

€/mq 707,86 x 1,65 = €/mq 1.167,97 approssimabile a €/mq 1.170,00 in c.t.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- Villino per civile abitazione:

€/mq 1.170,00 x mq 233,69 = **€ 273.417,30**

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 4.000,00;
- dei costi per la demolizione degli abusi, calcolati in € 15.000,00;
- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 1.500,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00;
- dei costi per debiti oneri condominiali, pari ad € 1.550,00.

Allora:

**€ 273.417,30** - € 4.000,00 - € 15.000,00 - 1.500,00 - € 600,00 - € 1.550,00 = € 250.767,30.

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 250.767,30 - 15% = € 213.152,21

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 213.000,00 in c.t.**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

---

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni in oggetto sono di piena ed intera proprietà dei debitori esegutati nella quota di 1/2 per ciascun debitore; il pignoramento riguarda l'intero immobile, colpendo 1/2 per ciascun debitore, per cui il problema della quota indivisa non sussiste.

**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.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esegutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare i certificati di residenza e di stato di famiglia prodotti in data 30.12.2025 mediante servizio telematico ANPR a nome dei sigg. -----  
---- e -----, allegati alla presente relazione di stima.

**RIEPILOGO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** rappresentante una **villa unifamiliare**, dislocata su tre livelli oltre il piano seminterrato, **con annesso cortile ad uso esclusivo e due posti auto scoperti**, siti in San Felice a Canello, alla via Stazione,

13; la villa al piano rialzato è composta da salone/cucina, ripostiglio e wc; una scala interna collega tutti i piani; il primo piano è composto da disimpegno, tre camere da letto e un wc; il piano terzo, mansardato è composto da disimpegno, stanza/deposito e un terrazzo, oltre a della superficie non praticabile per motivi di altezza; il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, raggiungibile o con la scala interna o con la rampa carrabile posta nel cortile esclusivo. I posti auto sono collocati alla fine del viale condominiale, a ridosso del cortile. I beni confinano complessivamente con bene p.lla 5729 in ditta ----- s.r.l. a nord, con bene sub 19 in ditta ----- a sud, con bene sub 14 in ditta ----- ad est e con viale di accesso comune sub 1 ad ovest; la villa è riportata nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 13**, categoria A/7, rendita € 741,12, in ditta ----- e ----- . Il primo posto auto è riportato nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 33**, categoria C/6, rendita € 29,44, in ditta ----- e -----; il secondo posto auto è riportato nel **C.F. del Comune di San Felice a Canello al foglio 18, p.lla 5711, sub. 34**, categoria C/6, rendita € 23,55, in ditta ----- e -----; il descritto stato dei luoghi della villa non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione delle tramezzature interne e alle scale esterne che conducono al piano rialzato; vi è per i beni **Permesso di Costruire n. 24 del 08.04.2009**, in ditta -----, in qualità di -----, seguito da **Denuncia di inizio attività pratica n. 75/09 del 17.09.2009** e **Denuncia di inizio attività prot. n. 14247 del 09.12.2009**, cui lo stato dei luoghi della villa risulta essere difforme in ordine alla tramezzatura interna non realizzata o realizzata diversamente, alla diversa conformazione rampe scale esterne, alla modifica alla parete perimetrale sud, con conseguente variazione volumetrica; alla mancata realizzazione del balcone lato ovest a primo piano non realizzato, al balcone realizzato in minore superficie.

---

A parere dell'esperto per le difformità relative alle modifiche interne può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i., mentre per le variazioni del volume non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. e andrebbero quindi demolite le opere realizzate in difformità, ripristinando quanto assentito; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro € 213.000,00**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 19 gennaio 2026.

---

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

nella causa promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 176/25

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto stimatore: -----

---

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario;
- 2) Certificato anagrafici dei debitori esecutati;
- 3) Copia e/o note di trascrizione degli atti di provenienza;
- 4) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome dei sigg. --  
----- e -----;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di San Felice a Canello;
- 8) Documentazione rilasciata dall'amministratore p.t. del condominio Parco Florida;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili  
oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 10) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.