

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

**Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 216/2024**

ALTEA SPV SRL

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Elmelinda Mercurio

Custode Giudiziario
avv. Marianna Rinaldi

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi

INDICE

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 3 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	- 3 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	- 5 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 6 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 7 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE.....	- 10 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 12 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	- 13 -
IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE	- 14 -
STORIA CATASTALE DEL TERRENO	- 14 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 15 -
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	- 16 -
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....	- 17 -
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	- 21 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA.....	- 24 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 25 -
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	- 26 -
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	- 26 -
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	- 29 -
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	- 29 -
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	- 29 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	- 30 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 30 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 32 -
STIMA DEL BENE	- 35 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 36 -
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .	- 37 -
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	- 37 -



1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada, in via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 216/2024 ALTEA SPV SRL contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 12.11.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 17.12.2025, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 05.12.2025, con il Custode Giudiziario, avv. Marianna Rinaldi, previa comunicazione alle parti, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento ubicato nel Comune di Capua, in via Bartolomeo De Capua n.19. In tale occasione, però, non essendo stata rinvenuta la presenza dell'esecuta né di altre persone all'interno dell'immobile, apparso disabitato, non è stato possibile accedervi. A seguito di nuova comunicazione all'esecutata, è stata fissata una nuova data per l'accesso; il giorno 08.01.2026, quindi, è stato raggiunto nuovamente il bene, ma anche in questo caso non è stato possibile entrare al suo interno non riuscendo ad aprire la porta di ingresso, nonostante le chiavi a disposizione. Il giorno successivo, pertanto, si è tornati sul posto assistiti da un fabbro: non riuscendo ancora ad aprire il portoncino, le operazioni sono state ulteriormente rinviate al 15.01.2026. In tale data, a seguito della rottura e della conseguente sostituzione della serratura, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, provvedendo allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico, nonché alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, nel reperimento dei certificati anagrafici presso il Servizio Demografico del Comune di San Tammaro, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali, effettuate sia attraverso il servizio



telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate che presso l'Ufficio Provinciale di Caserta, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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.la 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) o 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) ed **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. 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.

Come riportato testualmente nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **OMISSIS Omissis** (Omissis, omissis) è la **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Capua (CE) alla via Bartolomeo De Capua, civico catastale 19, e precisamente: - appartamento ubicato al piano terra, avente accesso dal cortile condominiale, composto da due vani e mezzo catastali; confinante con detta via, beni Omissis, vano scala, cortile comune e androne comune; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capua al foglio 52 particella 142 sub 12 (ex sub 11), via Bartolomeo De Capua n.19, piano T, cat. A/4, Cl.4, vani 2,5, R.C. Euro 129,11 (cfr. atto di pignoramento).**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in virtù del titolo trascritto a proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.**

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del bene pignorato:



imm1.01: estratto mappa catastale



imm1.02: ortofoto (estratto da Google Earth®)



imm.1.03: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del locale terraneo facente parte di fabbricato sito in Comune di Capua (CE) alla via Bartolomeo De Capua n.19, composto da ingresso, bagno e un unico locale con angolo cottura e cameretta. È distinto al N.C.E.U. al **foglio 52 particella 142, sub 12**, cat. A/4, consistenza 2,5 vani.

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 allegata 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.

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un locale terraneo posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di **Capua (CE)**, in via Bartolomeo De Capua n.19, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 52 p.lla 142 sub 12.**

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'immobile è ubicato nel centro storico di Capua, nella zona più settentrionale compresa nell'ansa del Fiume Volturno. L'area si presenta urbanizzata, con strade pavimentate con basolato, dotate di pubblica illuminazione. Il contesto ha destinazione prettamente residenziale, caratterizzata per lo più da antichi fabbricati in muratura e cortile interno, costituenti il tessuto edilizio storico della città. Essendo posto nel centro storico, a breve distanza sorgono tutti i principali servizi pubblici come scuole, giardini pubblici, chiese e locali commerciali di prima necessità, fruibili anche senza l'ausilio di un veicolo. Il Municipio, la Cattedrale e piazza dei Giudici distano meno di 500m.



imm2.01: inquadramento urbano

Il bene, ma più in generale la città, sono raggiungibili dalla via Nazionale Appia; a circa 7 Km sorgono da un lato il casello di S.M.C.V dell'autostrada A1 e l'inizio della Variante Anas S.S. 700 e dal versante opposto il casello autostradale di Capua.



imm2.02: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene fa parte di un fabbricato di epoca alquanto remota, inserito nel tessuto edilizio storico della città. Il fabbricato consiste in un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, realizzato in muratura portante di tufo, con copertura a tetto a falda. Esternamente le facciate, intonacate e tinteggiate, si presentano in cattive condizioni di manutenzione. L'edificio si articola intorno ad un cortile interno, interamente pavimentato con blocchi di basolato, a cui si accede dal portone prospiciente la strada. Anche internamente le facciate si presentano in cattivo stato manutentivo.



imm2.03: viste del fabbricato dalla strada



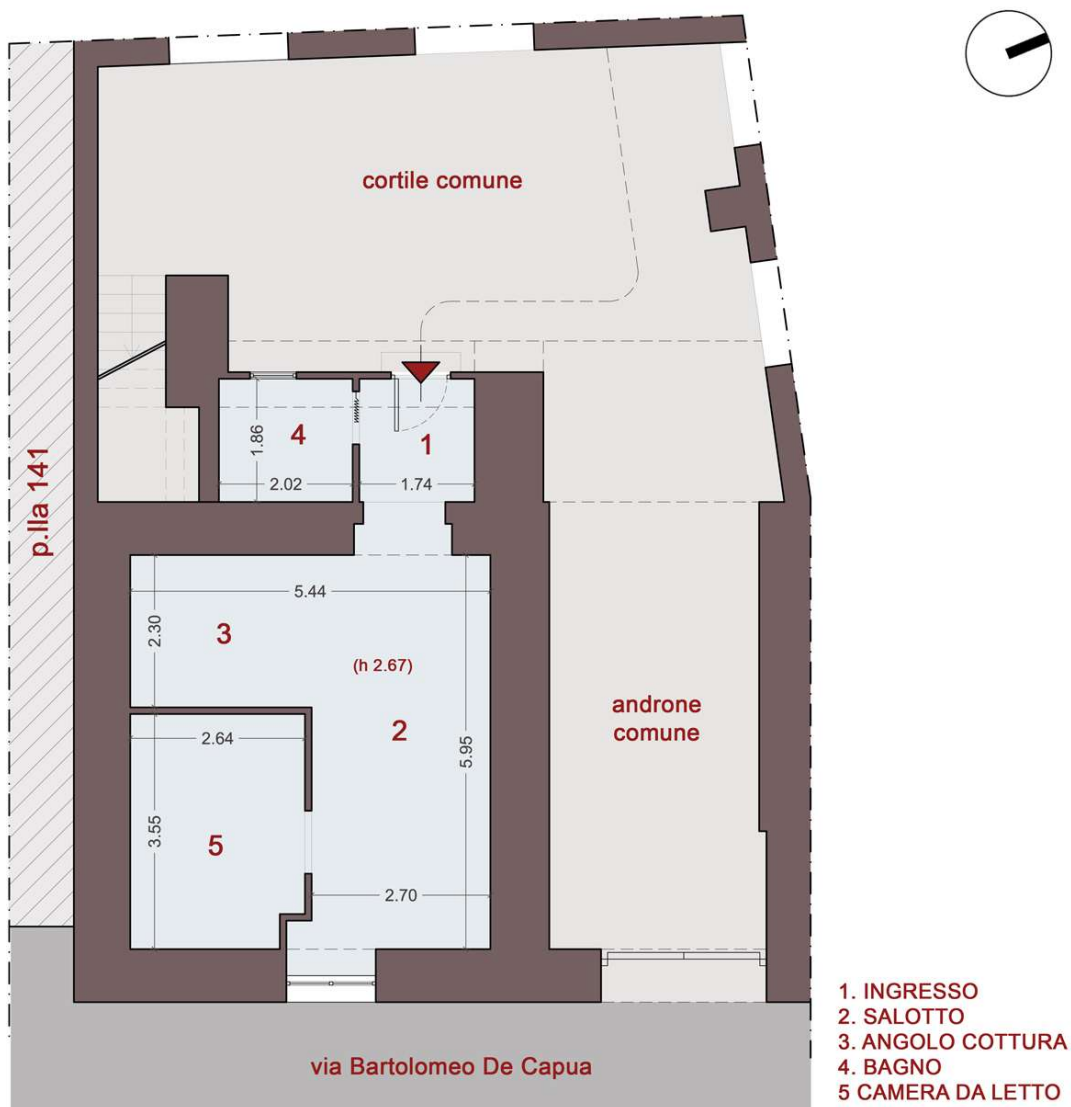
imm.2.04: ingresso al fabbricato



imm2.05: viste dell'androne comune



L'unità è posta al piano terra del fabbricato, alla sinistra dell'androne comune per chi entra, avente affaccio sulla strada. L'accesso avviene direttamente dal cortile. Internamente si compone di ingresso, di un bagno ricavato nel sottoscala e di un unico locale da cui è stato ricavato un angolo cottura a vista e una cameretta, quest'ultima priva di finestra. La superficie interna netta è di 40 mq circa, con un'altezza interna netta di 3,59 m. L'unità confina a nord con androne comune, a sud corpo scala e fabbricato p.lla 141, a est con via De Capua e a ovest con cortile comune (cfr. Allegato 12 grafico 01).



gr2.01: pianta stato di fatto

L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione, soprattutto per i problemi di umidità alle pareti, con finiture di semplice fattura. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate 30x30 cm, in tonalità grigia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore grigio. Il bagno, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta la pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate 30x30 cm, e rivestimenti alle pareti con mattonelle in ceramica quadrate 20x20 di colore bianco. La porta del bagno, del tipo a soffietto, è di semplice fattura, mentre manca quella della camera da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, al momento dell'accesso non funzionanti. L'unità è sprovvista di riscaldamento autonomo. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm2.06: viste dal cortile



imm2.07: ingresso



imm2.08: bagno





imm2.09: sala da pranzo

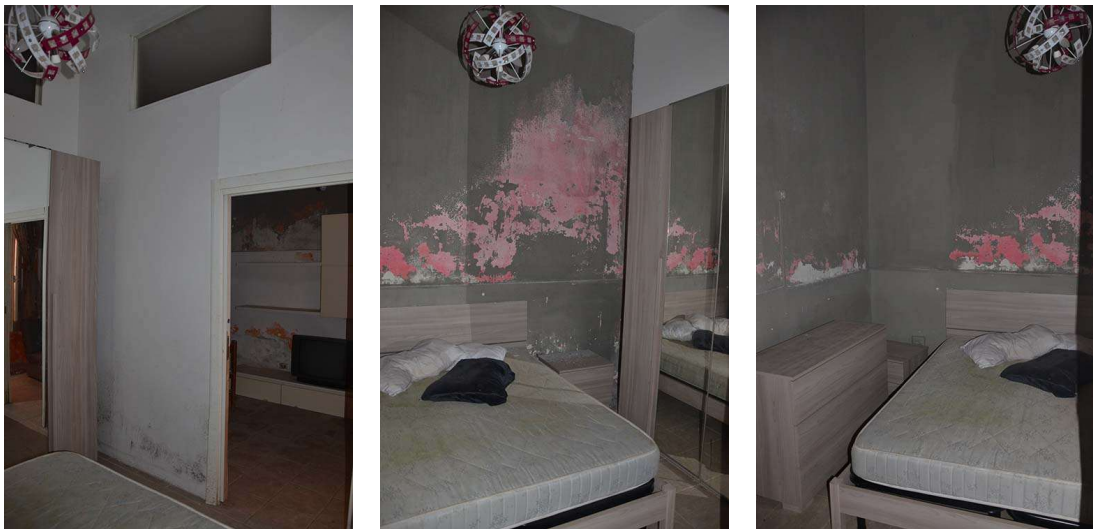


imm2.10: angolo cottura



imm2.11: sala pranzo e affaccio sulla strada





imm2.12: cameretta

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) **vani principali e accessori diretti**: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) **pertinenze esclusive di ornamento**: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura



fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Nel caso in esame non vi sono locali accessori.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nelle tabelle seguenti:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	4,34	mq	1	4,34	mq
sala pranzo	16,23	mq	1	16,23	mq
angolo cottura	6,30	mq	1	6,30	mq
cameretta	9,17	mq	1	9,17	mq
bagno	3,76	mq	1	3,76	mq
	39,80	mq			
muratura interna	2,12	mq	1	2,12	mq
muratura perimetrale	12,54	mq	1	12,54	mq
totale A				54,46	mq
arrotondamento				54,00	mq

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Capua (CE) con i seguenti dati:

Foglio 52 Particella 142 Subalterno 12 categoria A/4, consistenza 2,5 vani

indirizzo: VIA BARTOLOMEO DE CAPUA n. 19 Piano T

confini: a nord con androne comune, a sud corpo scala e fabbricato p.IIa 141, a est con via De Capua e a ovest con cortile comune

in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

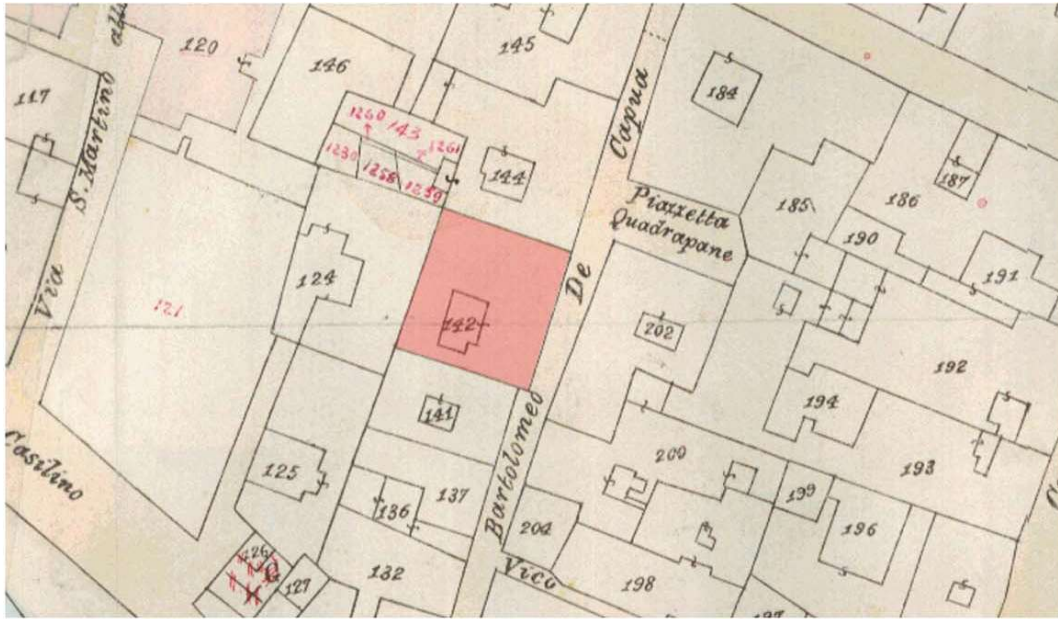
Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata il bene pignorato è riportato con l'attuale identificativo catastale.

Il bene è **così distinto dal 09.02.2010** a seguito di variazione del **sub 11** (*VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/02/2010 Pratica n. CE0059499 in atti dal 09/02/2010 LOCALE GARAGE-CIVILE ABITAZIONE (n. 3035.1/2010)*), così distinto dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. Dai registri partitari risulta che l'unità **ha acquisito tale identificativo** con la presentazione della planimetria al Catasto **in data 09.05.1972**, in rettifica del sub 8. Prima di allora il locale era sprovvisto di autonomo identificativo, venendo incluso nella maggiore consistenza della **p.IIa 142**.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene sorge sull'area identificata con la **particella 142**, della superficie di 412 mq, ente urbano dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla mappa catastale storica delle revisioni, risalente agli anni Cinquanta, il fabbricato risulta già in mappa con lo stesso identificativo (cfr. Allegato 03):





MAPPA REVISIONI

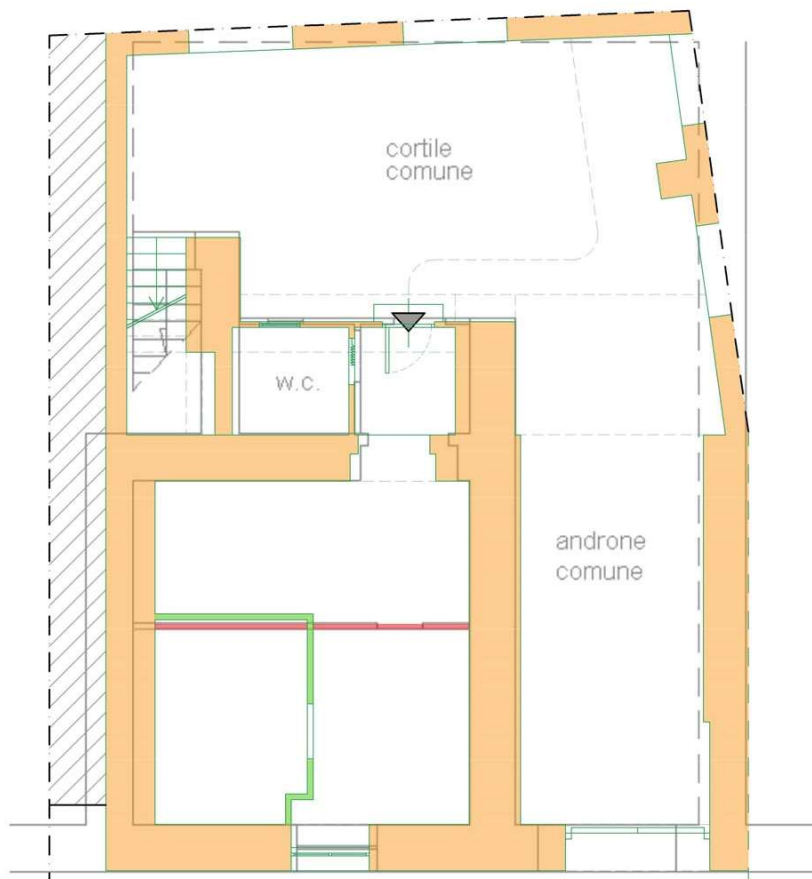


MAPPA ATTUALE

imm3.01: confronto attuale mappa catastale (in verde) con mappa all'impianto

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto rilevato del bene presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, a meno di quelle imputabili essenzialmente alla restituzione grafica delle planimetrie, si rileva la diversa divisione interna e le modifiche dei tramezzi (cfr. Allegato 12 – grafico 2):



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DEMOLIZIONI		NUOVI TRAMEZZI
--	-------------------	--	-------------	--	----------------

imm3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Per quanto rilevato, quindi, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

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 DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del locale terraneo al piano terra del fabbricato sito in Comune di Capua (CE) alla via Bartolomeo De Capua n.19; adibito ad abitazione, è composto da un unico locale con angolo cottura e cameretta, ingresso, bagno. È distinta al N.C.E.U. al **foglio 52 particella 142, sub 12**, cat. A/4, consistenza 2,5 vani. Confina a nord con androne comune, a sud corpo scala e fabbricato p.lla 141, a est con via De Capua e a ovest con cortile comune.

con ogni (...) *accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e dei servizi del fabbricato da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C.*

Lo stato di fatto del bene presenta alcune differenze dalla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è di epoca più che remota, risalente alla prima metà del Novecento. Risalendo ad epoca in cui non era prevista la licenza edilizia, il fabbricato non è dotato di un titolo autorizzativo. Per il bene pignorato non vi sono pratiche edilizie ad eccezione della D.I.A. del 09.04.2010 prot. n. 0007949 mai completata e oramai inefficace. Rispetto alla configurazione originaria è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione con conseguente divisione interna e creazione di angolo cottura, nonché la realizzazione del bagno ricavato nel sottoscala del cortile. **Il cambio di destinazione d'uso in abitazione non è consentito, per cui bisogna prevedere il ripristino dello stato originario.**

Non vi è certificato di agibilità. L'unità non è dotata di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

PREZZO BASE: _____ **12.000,00 €**

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 debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore 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.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del compendio pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (22.08.2024) si rilevano i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Concetta Palermi di S. Maria C.V. del **01.02.2011** rep. n. 237735/30913, **trascritto il 16.02.2011** ai nn. 5126/3722

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - quota di 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'*unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Capua (CE) alla via Bartolomeo De Capua, civico catastale 19, e precisamente: - appartamento ubicato al piano terra, avente accesso dal cortile condominiale, composto da due vani e mezzo catastali; confinante con detta via, beni Omissis, vano scala, cortile comune e androne comune; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capua al foglio 52 particella 142 sub 12 (ex sub 11), via Bartolomeo De Capua n.19, piano T, cat. A/4, Cl.4, vani 2,5, R.C. Euro 129,11 (cfr. Allegato 05a).*

2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del registro di Caserta del **25.09.2001** n. 19 vol.780, trascritta il **04.09.2003** ai nn. 28488/22245

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - *quota di 1/1 di nuda proprietà*

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - *quota di 1/1 di usufrutto*

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - *quota di 1/1 di proprietà*

diritti ed immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del locale garage ubicato nel Comune di Capua, distinto al N.C.E.U. al **foglio 52 particella 142 sub 11**, cat. C/6 (cfr. Allegato 05b).

Con la morte di Omissis Omissis avvenuta il 15.11.2006 vi è **stato il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà.**

Relativamente alla successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** **trascritta il 16.02.2011** ai nn.5127/3723, in virtù dell'atto di compravendita per notar Concetta Palermi di S. Maria C.V. del 01.02.2011 rep. n. 237735/30913, trascritto il 16.02.2011 ai nn. 5126/3722. Nella nota, l'unità è identificata con la **particella 142 sub 12** (ex sub 11) quale *abitazione di tipo popolare A/4* (cfr. Allegato 05b).

3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Capua il **20.04.1972** al n.70 vol.265, trascritta il **18.02.1972** ai nn. 5998/5392 (successione testamentaria per testamento olografo del 19.11.1966, pubblicato con verbale per notar Gioacchino Conte di Frignano in data 26.01.1972)



a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - quota di 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà, tra le altre, del **terraneo** in via Bartolomeo De Capua n.19, con ingresso dal cortile e finestra sulla detta via B. de Capua, confinante a sud con Omissis, ad est con la detta via, a nord e ad ovest con altri miei beni; in catasto **al foglio 52, fra la particella 142** (cfr. Allegato 05c).

Relativamente alla suddetta successione **manca l'accettazione di eredità**, pur evidenziando che trattasi di successione ultraventennale.

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Vitagliano di Capua del **02.02.1941** rep.2232/908, **trascritto il 12.02.1941** nn.2516/2187

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis fu Omissis - quota di 1/1 di proprietà

(anche come procuratrice dei germani **OMISSIS Omissis** e **OMISSIS Omissis**)

diritti ed immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del terraneo a sinistra dell'androne del portone di esso acquirente, confinante da tre lati con la proprietà dello stesso e dall'altro lato con muro divisorio della restante proprietà dei venditori (cfr. Allegato 05d).

Nel titolo di proprietà il bene, in linea con quanto già illustrato al quesito 3, non è riportato con un identificativo catastale, ma associato all'abitazione dei venditori distinta con la p.Ila 141, al civico n.25, facente parte del fabbricato adiacente a quello dell'unità pignorata. Nonostante questo, però, la descrizione contenuta nell'atto e i confini permettono di identificare con assoluta certezza l'immobile, soprattutto riguardo alle modalità di accesso. Al punto quarto dell'atto, infatti, viene precisato che (...) *la venditrice, nella ripetuta qualità, si spoglia di ogni diritto, ragione ed azione del vano venduto e ne investe il compratore, affermando che l'unico motivo per cui accedeva nel portone del Omissis, era per l'ingresso al detto terraneo (...)*.



Maggiore specificazione, poi, è contenuta nella procura del germano Omissis allegata all'atto, in cui ribadendo la descrizione del locale terraneo se ne precisa l'indirizzo di via Bartolomeo De Capua n.19.

L'atto costituisce il primo titolo derivativo, *inter vivos* a carattere traslativo, antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - **in difetto** - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.

In base alle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Capua, preve richieste prot. n.233 del 07.01.2026 e prot. n.1526 del 19.01.2026 e come da attestazione rilasciata il 28.01.2026 prot. n.2661 (cfr. Allegato 06a), per il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata **non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio**; lo stesso risulta edificato all'interno del centro urbano in data antecedente al 01.09.1967. Le origini del fabbricato in realtà sono assai più remote, come denunciano le stesse caratteristiche edilizie, strutturali e compositive e come dimostrabile dalla documentazione reperita.

Nella mappa catastale storica delle revisioni, risalente agli anni Quaranta/Cinquanta, il fabbricato è riportato secondo l'attuale impianto planimetrico. Significativa, inoltre, è la foto aerea dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) di Firenze del 11.08.1943 (*fotogramma 180, strisciata abq, foglio 172, quota 0, scala 0*), in cui, nonostante la qualità dell'immagine non sia eccelsa, è ben riconoscibile l'attuale cortina edilizia di via Bartolomeo De Capua in cui è inserito lo stesso impianto del fabbricato. Ma è l'analisi della provenienza a permettere di dare una più precisa datazione del bene: poiché il primo atto traslativo rinvenuto risale al

1941, certamente l'immobile è antecedente il 1942 e quindi l'entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150/42, giustificando l'assenza di titoli edilizi.



imm6.01: immagine aerea IGM 1943 (fotogramma 180, strisciata abq, foglio 172, quota 0, scala 0)

Per il bene pignorato risulta presentata la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n. del 09.04.2010 prot. n. 0007949 (cfr. Allegato 06b) da Omissis Omissis, dante causa dell'esecutata, per il cambio di destinazione d'uso da locale garage/deposito ad abitazione. Con nota del 27.04.2010 prot. n.9452 l'ufficio ha fatto richiesta di integrazione tecnica nonché del pagamento delle sanzioni: poiché a tale richiesta non è stata data alcun riscontro **la D.I.A. è priva di efficacia** (cfr. Allegato 06a).

Come attestato dall'U.T.C. (cfr. Allegato 06a) agli atti del Comune non risultano presentati altri titoli edilizi o pratiche, né relative istanze, non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità, né sono stati emessi provvedimenti sanzionatori contro il bene e/o il fabbricato.

L'intero fabbricato ricade in **zona A – Conservazione del Centro Storico** come da vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) (adottato con delibera di G.C. n.137 del 23.12.2020, adeguato alle osservazioni accolte con delibera di G.C. del 25.05.2021 e Determina Dirigenziale n. 85 del 04.08.2021 e approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n.24 del 15.06.2023), regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 21 (cfr. Allegato 6a).

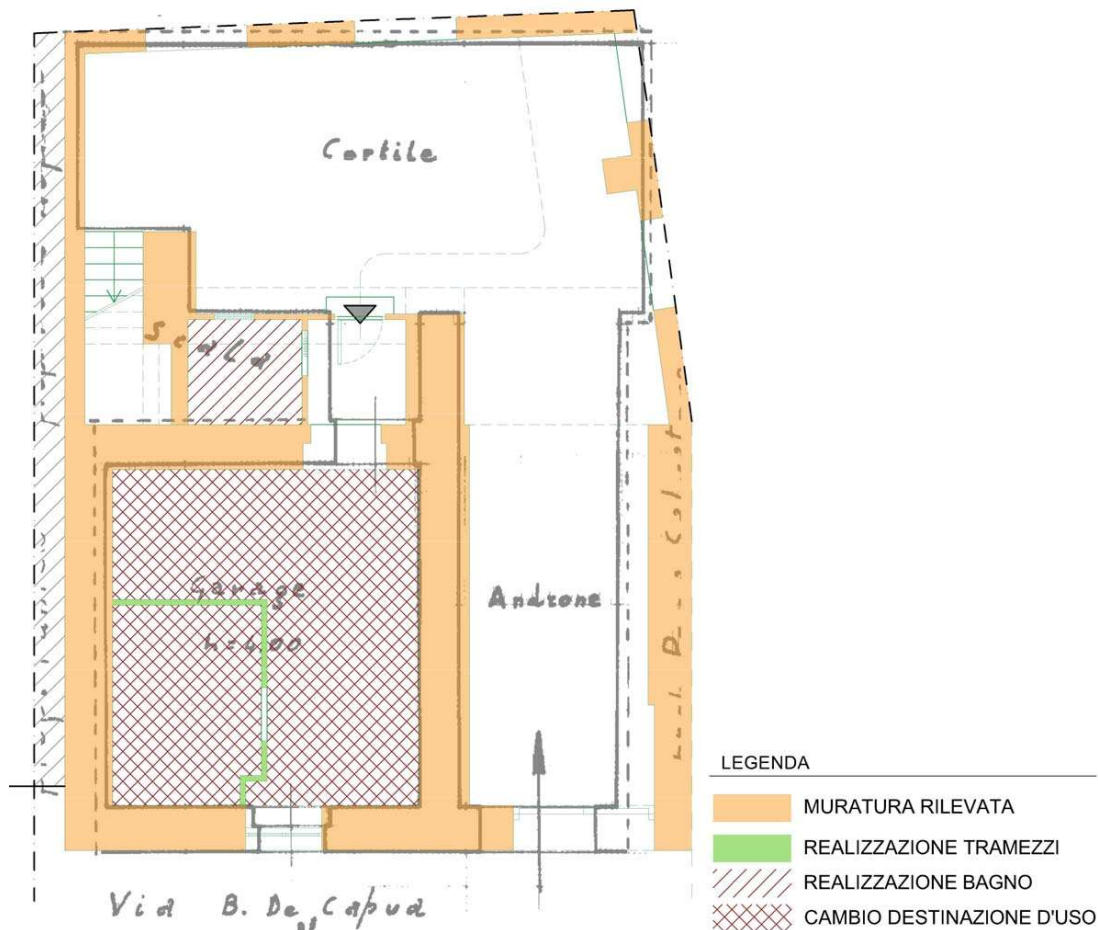
Come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento* del 07.01.2026 prot. n.17-A (cfr. Allegato 6c), il bene ed il fabbricato **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II. Per i vincoli di cui alla parte III del decreto, invece, il fabbricato **è sottoposto a tutela paesaggistica** in quanto ricadente nelle aree tutelate per legge ex art.142 del citato decreto.

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

Come detto il fabbricato è privo di licenza in quanto risalente ad epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio. In tale circostanza, quindi, l'analisi della regolarità urbanistica e l'individuazione di eventuali difformità viene effettuata ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali ti-toli successivi che hanno abilitato interventi parziali*). A tal riguardo, quindi, assume rilievo la planimetria catastale d'impianto dell'unità risalente al 1972, rispetto alla quale confrontare lo stato di fatto.

La prima differenza accertabile è quella legata al cambio di destinazione d'uso ad abitazione, avvenuta, anche da un punto di vista catastale, con l'aggiornamento della planimetria e della categoria, contestualmente alla presentazione della D.I.A.. Poiché, come detto, **la D.I.A. è inefficace, tale variazione è da ritenersi realizzata senza autorizzazione**. Come evidente dalla sovrapposizione della pianta dello stato di fatto con la planimetria catastale d'impianto del 1972 (cfr. Allegato 12 – grafico 3), al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, si possono constatare le modifiche interne consistenti nella tramezzatura della camera e nella realizzazione dell'angolo cottura. Ulteriore modifica apportata è la realizzazione del bagno, ricavato nel sottoscala del cortile comune, con la relativa finestra, con conseguente incremento di superficie utile interna e variazione del prospetto interno.





imm6.02: sovrapposizione planimetria catastale d'impianto (1972) e stato di fatto

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Al di là delle modifiche interne, analizzando la normativa urbanistica ed edilizia vigente, a parere dello scrivente, non vi è possibilità di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso in abitazione, trattandosi di un'unità al piano terra. Pertanto l'unità deve essere ripristinata secondo l'originaria destinazione d'uso.

Ad ogni modo l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, per cui, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento dei beni, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar Concetta Palermi del*

01.02.2011 rep. 237736/30914) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui il **bene pignorato non si trova 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).

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 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 dell'accesso il bene pignorato, pur essendo nella disponibilità dell'esecutata, appariva disabitato, con le forniture staccate (cfr. Allegato 07).

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.
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 – previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.07.2024 rep. n.5791, trascritto il **22.08.2024** ai nn.33439/27110, a favore di **ALTEA SPV S.R.L.** (sede in Milano, cf: 12398590963) contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Capua, via Bartolomeo De Capua n.19, distinta al N.C.E.U. al **foglio 52 particella 142 sub 12** cat. A/4 (cfr. Allegato 08a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** –

B2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da atto giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. del 06.07.1979 rep. n.45, **iscritta il 26.01.2017** ai nn. 2711/292 (ipoteca iscritta per 2.992,34 € capitale 2.992,34 €) (formalità di riferimento: IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 27.01.1997 ai nn. 2611/144), a favore di **ERARIO DELLO STATO** (sede in Roma, cf: 80099810154) e contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Capua al **foglio 52 particella 142 sub 11** (cfr. Allegato 08b).

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Concetta Palermiti del 01.02.2011 rep. 237736/30914, **iscritta il 16.02.2011** ai nn. 5128/712 (ipoteca iscritta per 96.480,00 € capitale 64.320,00 €), a favore di **UNICREDIT S.P.A.** (sede in Roma, cf: 00348170101), contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Capua al **foglio 52 particella 142 sub 12** (ex p.lla 142 sub 11) (cfr. Allegato 08c).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Inoltre la variazione di categoria da garage ad abitazione non è ammessa. Occorre prevedere l'aggiornamento dell'unità (planimetria catastale e categoria) mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, il bene, come l'intero fabbricato di cui è parte, è sprovvisto di titolo in quanto risalente ad epoca in cui non era obbligatoria l'autorizzazione edilizia. Lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001, è quello desumibile dalla planimetria catastale d'impianto del 1972, rispetto alla quale si rileva il cambio di destinazione d'uso, con realizzazione dell'angolo cottura e dei tramezzi interni, nonché la realizzazione del bagno ricavato nel sottoscala. Analizzando la normativa urbanistica ed edilizia vigente, a parere dello scrivente non vi è possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate, per cui occorre prevedere il ripristino allo stato d'uso originario.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità



con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, attraverso il portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale.**

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 **soggetto 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli* del 16.07.1934 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

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.*

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione.

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 acquisti 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.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹.

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

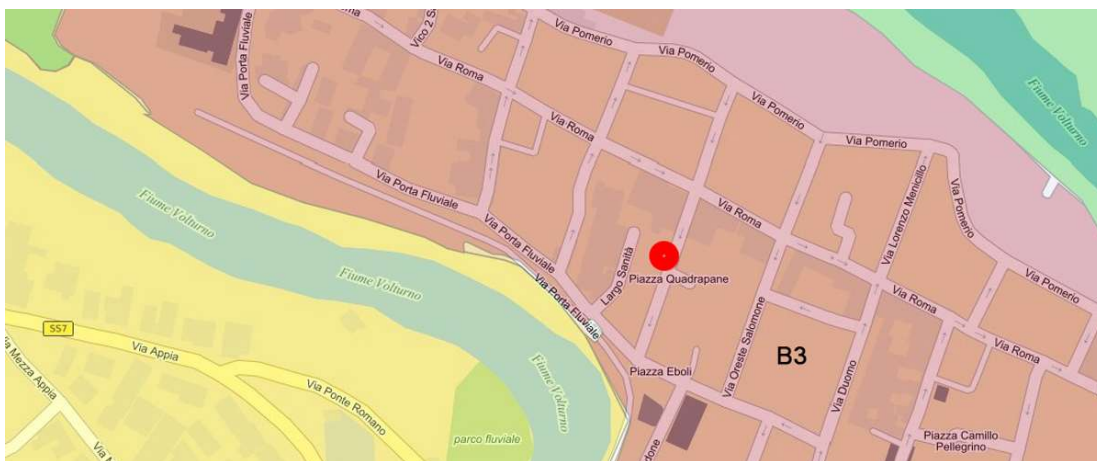


disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per quanto illustrato ai precedenti quesiti, il bene pignorato seppur accatastato quale *A/4 (abitazione di tipo economico)* è in realtà un garage / deposito, secondo la destinazione d'uso originaria. In considerazione del fatto che non appare possibile regolarizzarne la variazione di destinazione d'uso e viste le sue caratteristiche, per la stima il bene viene considerato quale accessorio dell'abitazione, per cui i valori unitari applicati sono quelli riferiti alla tipologia residenziale.

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato 10a*) riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI[®], l'immobile pignorato ricade nella zona **B3 (Centrale/CENTRO STORICO)**:



imm.12.01: zonizzazione OMI

Provincia: CASERTA

Comune: CAPUA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L

tab. 12.01: tabella valori OMI

Con riferimento allo stato conservativo *normale*, per le *abitazioni di tipo economico* i valori variano in un intervallo compreso tra 450 €/mq e 650 €/mq (valore medio di **550 €/mq**).

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero territorio comunale, per la tipologia dei *bivano*, un prezzo medio unitario di **720 €/mq**.
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **806 €/mq** (rilevamento Dicembre 2025). Nell'ultimo anno si rileva una diminuzione dei prezzi di mercato del 2,42 % (prezzo medio a Dicembre 2024: 826 €/mq).
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona (*centro storico*) riporta un intervallo di valori compresi tra 448 €/mq e 687 €/mq (valore medio di **568 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (rilevamento Gennaio 2026).

Inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Gli annunci consultati fanno riferimento soprattutto a piccole abitazioni di tipo economico, in linea con la tipologia



tipica del contesto, in condizioni abitabili o ristrutturate. I prezzi richiesti sono compresi tra 30.000 e 60000 €, variabili soprattutto in funzione delle dimensioni e dello stato manutentivo, i cui valori unitari corrispondenti si aggirano in un intervallo di **500÷800 €/mq**. Di seguito si riporta la tabella contenente una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr. Allegato 10c):

ANNUNCI							
agenzia	tipologia	ubicazione	piano	s.m.	S.C. (mq)	Prezzo richiesto	v.u. (€/mq)
omissis	abitazione	via De Caoua 3	3 di 3	N	70	35.000,00 €	500 €
omissis	abitazione	via Rinaldi	T	N	52	28.000,00 €	538 €
omissis	abitazione	via Ventriglia	2 di 2	N	88	50.000,00 €	568 €
omissis	abitazione	via Roma	T	B	94	57.000,00 €	606 €
omissis	abitazione	via Roma	2 di 3	B	70	49.000,00 €	700 €
omissis	abitazione	via Salomone	2 di 5	B	80	58.000,00 €	725 €
omissis	abitazione	via Giudea	T	B	80	68.000,00 €	850 €

tab. 12.2: tabella annunci di vendita

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nell'area di ubicazione del bene, per un raggio di circa 300 m e per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Settembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevare transazioni in maniera specifica per la tipologia delle pertinenze (cfr. Allegato 10d):



TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
set 2025	B3	autorimessa C6	19	4.000,00 €	211 €
giu 2024	B3	autorimessa C6	28	6.300,00 €	225 €
mar 2024	B3	autorimessa C6	21	6.200,00 €	295 €
set 2025	B3	autorimessa C6	39	13.000,00 €	333 €
mag 2025	B3	autorimessa C6	28	15.000,00 €	536 €
gen 2023	B3	autorimessa C6	26	18.000,00 €	692 €
ott 2024	B3	autorimessa C6	23	19.000,00 €	826 €
dic 2023	B3	deposito C2	10	10.000,00 €	1.000 €

tab. 12.04: tabella transazione immobili

Dalle transazioni dichiarate per le autorimesse (categoria C/6) i prezzi vanno da 4.000 € a 19.000 €, con valori unitari variabili in linea generale tra **200 e 800 €/mq**.

Confrontando le diverse fonti si appura una certa coerenza dei valori indicati, pertanto, incrociandone i dati con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare per la stima il valore unitario medio di **600 €/mq** con riferimento allo stato manutentivo normale, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e alle caratteristiche della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo e le caratteristiche del fabbricato.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **600 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (ubicazione): sebbene sia ubicato nell'area più esterna del centro storico, l'immobile risulta in posizione agevole rispetto alle strade principali

K₂ = 0,90 (stato manutentivo, finiture, impianti): il bene si presenta in mediocri condizioni, le finiture sono di semplice fattura

K₃ = 0,90 (caratteristiche del fabbricato): il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e necessita di manutenzione.



ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 0,90 = \mathbf{0,85}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $600 \text{ €/mq} \times 0,85 = \mathbf{510 \text{ €/mq}}$.

Omogeneizzando la superficie rispetto a quella della residenza, richiamando la tabella di calcolo del quesito 2, la superficie commerciale dell'immobile è di 27 mq.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (510 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq}) = 13.770,00 \text{ €} = \mathbf{14.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del bene pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di $\mathbf{€ 14.000,00}$ (quattordicimila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle problematiche rilevate. Considerata l'entità delle difformità urbanistiche e catastali, quindi, si ritiene congruo applicare, in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 14.000,00 \text{ €} * 0,90 = 12.600,00 \text{ €} = \mathbf{13.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di $\mathbf{€ 13.000,00}$ (tredicimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 13.000,00 \text{ €} * 0,90 = 11.700,00 \text{ €} = \mathbf{12.000,00 \text{ €}}$$



Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **12.000,00 €** (dodicimila).

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.*

Il presente caso non ricorre nella procedura essendo pignorata la piena ed intera proprietà dell'immobile.

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 esecutato 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.

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 7) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Omissis, risulta che l'esecutata è attualmente residente nel suddetto Comune in via Omissis n.6 dal 11.07.2016, quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di stato civile rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Omissis risulta che l'esecutata è **di stato libero** (cfr. Allegato 12).



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.38 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso**
- **all.02 - Documentazione catastale del bene pignorato**
- **all.03 - Documentazione catastale terreno**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Concetta Palermi di S. Maria C.V. del 01.02.2011 rep. n. 237735/30913, trascritto il 16.02.2011 ai nn. 5126/3722 + n.t.
 - b) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'ufficio del registro di Caserta del 25.09.2001 n. 19 vol.780, trascritta il 04.09.2003 ai nn. 28488/22245 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 16.02.2011 ai nn.5127/3723
 - c) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Capua il 20.04.1972 al n.70 vol.265, trascritta il 18.02.1972 ai nn. 5998/5392
 - d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giuseppe Vitagliano di Capua del 02.02.1941 rep.2232/908, trascritto il 12.02.1941 nn.2516/2187 (trascrittura)
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richieste prot. n.233 del 07.01.2026 e prot. n.1526 del 19.01.2026; attestazione dell'U.T.C. prot. n.2661 del 28.01.2026
 - b) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) prot. n. del 09.04.2010 prot. n. 0007949
 - c) Attestazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento del 07.01.2026 prot. n.17-A
- **all.07 - Certificato di residenza storico dell'esecutata**
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.07.2024 rep. n.5791, trascritto il 22.08.2024 ai nn.33439/27110
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE derivante da atto giudiziario del Tribunale di S. Maria C.V. del 06.07.1979 rep. n.45, iscritta il 26.01.2017 ai nn. 2711/292 e n.i. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 27.01.1997 ai nn. 2611/144
 - c) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 16.02.2011 ai nn. 5128/712
- **all.09 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.10 - Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) Fonti web: *Mercato immobiliare.it; Immobiliare.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Selezione annunci immobiliari di vendita
 - d) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*
- **all.11 - Certificato di stato civile dell'esecutata**
- **all.12 - Elaborati grafici**
- **all.13 - Documentazione fotografica**

San Nicola la Strada, 02.02.2026

L'esperto stimatore
Arch. Maurizio Viscardi

