

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:  
**Che Banca! S.p.A.**  
c/  
**Omissis**

N. Gen. Rep. **249/2023**



**Giudice Dr.ssa Elmelinda Mercurio**  
**Custode Giudiziario Avv. Manuela Pinto**

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

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

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

## INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
▪ Quesito a)	pag.	6
▪ Quesito b)	pag.	7
▪ Quesito c)	pag.	9
▪ Quesito d)	pag.	10
▪ Quesito e)	pag.	16
▪ Quesito f)	pag.	18
▪ Quesito g)	pag.	19
▪ Quesito h)	pag.	20
▪ Quesito i)	pag.	21
▪ Quesito l)	pag.	22
▪ Quesito m)	pag.	22
▪ Quesito n)	pag.	23
▪ Quesito o)	pag.	24
▪ Quesito p)	pag.	30
▪ Quesito q)	pag.	30
Conclusioni	pag.	31

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

1. Documentazione fotografica;
2. n. 2 elaborati planimetrici dello stato di fatto;
3. n. 1 verbale delle operazioni di sopralluogo;
4. n. 1 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati;
5. n. 1 visura storica per immobile Catasto Terreni;
6. n. 1 Elaborato Planimetrico;
7. n. 1 planimetrie catastali;
8. n. 1 porzione di mappa Comune di San Prisco (CE) foglio 8;
9. elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il sig. Omissis;
10. n. 1 nota di trascrizione del 10.11.2023, Registro Particolare 33389 Registro Generale 42235 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Che Banca! S.p.A., contro Omissis;
11. n. 1 nota di iscrizione del 11.02.2019, Registro Particolare 539 Registro Generale 4890 – IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Che Banca! S.p.A., contro Omissis;
12. copia conforme all'originale atto di donazione per Notaio dott. Vincenzo Di Caprio del 2005;
13. Documentazione Urbanistica;
14. Planimetria delle difformità;
15. Decreto attestante l'inesistenza del vincolo di Uso Civico;

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

16. n. 3 Copie conformi di atti di compravendita per verifica comparativa (comparabili);
17. Certificazioni anagrafiche;
18. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore precedente;

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

## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio  
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)  
Procedimento esecutivo n. 249/2023 R.G.E.  
promosso da Che Banca! S.p.A.  
contro  
Omissis

### PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Manuela Pinto, in data 24 giugno 2024, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati, dove si sono potuti effettuare i rilievi di rito.

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

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

In data 10 settembre 2024 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Prisco (CE) per depositare le istanze scritte inerenti la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile pignorato. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 03 e 15 ottobre 2024, per verificare lo stato delle richieste e ritirare le varie certificazioni.

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

In data 16 dicembre 2024 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Marco Pesenti per il precedente, e tramite raccomandata all'indirizzo del debitore, sig. Omissis, indicato in sede di accesso.

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

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

**Lotto Unico.**

**Appartamento** sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, identificato al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 17.

**Box Auto** sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, identificato al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 9.

# LOTTO UNICO

Rif. Atto di pignoramento:

**Appartamento** sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, identificato al C.F. al foglio 8, p.la 1439, sub 17.

**Box Auto** sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, identificato al C.F. al foglio 8, p.la 1439, sub 9.

## Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

**QUESITO n. a):** Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché **la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva** **allegate dal creditore procedente** con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure **immediatamente e per iscritto** con una **apposita comunicazione scritta** al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del..... della prima udienza di comparizione *ex art. 569 c.p.c.* per la autorizzazione della vendita nonché la data e la modalità di perfezionamento della comunicazione medesima, acquisendone copia cartacea **da inserire tra gli allegati alla relazione** e specificando comunque se essa sia stata effettuata direttamente mediante deposito presso la Cancelleria *ex art. 492 comma 2 c.p.c.* Nel caso in cui tale comunicazione non abbia affatto avuto luogo, l'esperto stimatore dovrà avvisare tempestivamente la Cancelleria della circostanza;

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

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

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

**Data di trascrizione del pignoramento: 10.11.2023**

**1° Atto di acquisto a titolo derivativo del : 18.06.1965**

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

Il debitore sig. Omissis risulta coniugato dal 1993, in comunione legale dei beni, con successivo provvedimento del 02.12.2020, il Presidente del Tribunale scioglieva la comunione. Il cespite risulta comunque bene personale del sig. Omissis.

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

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

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

## **LOTTO UNICO COMPOSTO DA:**

- 1) **Piena ed esclusiva proprietà dell'Appartamento** al piano rialzato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile un terrazzo allo stesso livello e una corte annessa ad una quota inferiore. Di pertinenza dell'immobile staggiato vi è anche una cantinola attualmente non ancora realizzata.

In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 17, piano T e S1, cat. A/2, Classe 2, vani 6, rendita €. 557,77.

Coerenze: a nord con sub 16 della p.lla 1439;  
a sud con p.lla 5549;  
a est con via Volpicelli;  
a ovest con p.lla 5277.

- 2) **Piena ed esclusiva proprietà del Box Auto** al piano seminterrato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da un unico ambiente.

In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 9, piano S1, cat. C/6, Classe 5, 18 mq., rendita €. 51,13.

Coerenze: a nord con sub 8 della p.lla 1439;  
a sud con p.lla 5549;  
a est con corsia di manovra;  
a ovest con p.lla 5277.

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

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

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

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



**QUESITO c):** Indicare i beni immobili per i quali sia avvenuta la **notifica** del pignoramento ma non la sua **trascrizione**, quelli per i quali sia incompleta in tutto o in parte la documentazione ipocatastale di cui al punto *a*) e quelli per i quali a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E., sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo, la estinzione o la improcedibilità **parziale** dell'esecuzione, utilizzando a tale ultimo fine anche il modulo per il controllo della documentazione di cui ai punti *a*) e *q*), e quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed **aggiornate** rispetto a quelle allegate dal creditore.  
In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati **o per alcuni soli di essi** sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D. nell'ambito della procedura espropriativa concorsuale ;

Il pignoramento del cespite ricadente nel Comune di San Prisco (CE) risulta trascritto alla Agenzia del Territorio dei RR.II. di Caserta-Santa Maria C. V. (CE), con nota di trascrizione del 10.11.2023 Registro Particolare 33389 Registro Generale 42235 (Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5864 del 13.09.2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CHE BANCA! S.P.A. contro Omissis, nato a San Prisco (CE) il Omissis, per la quota dell'intero.

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

Non esistono alla data del 19.12.2024 altri Pignoramenti immobiliari.

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

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

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

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

### LOTTO UNICO:

1. **Piena ed esclusiva proprietà di un Appartamento** al piano rialzato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile un terrazzo allo stesso livello e una corte annessa ad una quota inferiore. Di pertinenza dell'immobile staggito vi è anche una cantinola attualmente non ancora realizzata. In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 17, piano T e S1, cat. A/2, Classe 2, vani 6, rendita €. 557,77.

La superficie complessiva, è di circa mq. 140, mentre le aree scoperte (terrazzo, corte annessa e ballatoio) coprono una superficie utile di mq. 65,70;

Confina a nord con sub 16 della p.la 1439, a sud con cortile comune, a est con via Volpicelli e a ovest con p.la 5277.

2. **Piena ed esclusiva proprietà di un Box Auto** al piano seminterrato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da un unico ambiente. In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.la 1439, sub 9, piano S1, cat. C/6, Classe 5, 18 mq., rendita €. 51,13.

**Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente alla cantinola al piano seminterrato ancora da edificare.**

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Caratteristiche zona: Zona residenziale.

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

Servizi della zona: Appena sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

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

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che **l'immobile è non conforme**: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di San Prisco (CE), è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile staggito, è stato eretto in forza della C.E. n° 86 del 21.10.1974.

Nella licenza menzionata il piano rialzato non esisteva e le opere per la sua realizzazione furono eseguite in assenza di permesso.

La situazione è stata poi sanata con successiva **Licenza Edilizia in Sanatoria**, ai sensi della Legge 47/85, **n° 23 del 14 giugno 2004**, cui non è conforme lo stato dei luoghi limitatamente ad una veranda abusiva che affaccia sulla corte pertinenziale.

A parere del sottoscritto detta veranda può essere parzialmente condonata ai sensi della L. 105/24.

Per le difformità interne è possibile sanarle ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01

L'immobile non è dotato del Certificato di abitabilità.

I costi per la sanatoria delle opere interne e della segnalazione certificata di agibilità sono quantificabili in via forfettaria in €. 3.000,00.

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

Descrizione:

Il Cespite pignorato, come esposto già in precedenza, è costituito da un **Appartamento** al piano rialzato, composto da ballatoio esterno (*foto 1*), soggiorno (*foto 2*), cucina (*foto 3*), camera da letto (*foto 4*), cameretta (*foto 5*), piccolo ripostiglio (*foto 6*) e bagno (*foto 7*).



Foto 1

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



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Completa la dotazione dell'immobile un terrazzo (*foto 8*) allo stesso livello e una corte annessa (*foto 9*) ad una quota inferiore. Di pertinenza dell'immobile staggito vi è anche una cantinola attualmente non ancora realizzata (*foto 10*).



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Unitamente all'appartamento, anche il **Box Auto** (*foto 11*) al piano seminterrato composto da un unico ambiente.



Foto 11

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

La struttura portante è in muratura di tufo.

Le strutture orizzontali sono in calcestruzzo armato.

I solai misti in laterizi e cemento armato.

La copertura del fabbricato è a doppia falda inclinata.

I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati in laterizio.

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

I rivestimenti dei servizi sono di tipo rettangolare in monocottura pasta chiara, per un'altezza di circa 1,80 mt..

I pavimenti dei balconi sono in monocottura.

Le soglie delle finestre e dei balconi, sono in marmo bianco venato.

Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio con tapparelle di protezione.

Le porte interne risultano in legno noce nazionale chiaro.

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

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

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

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

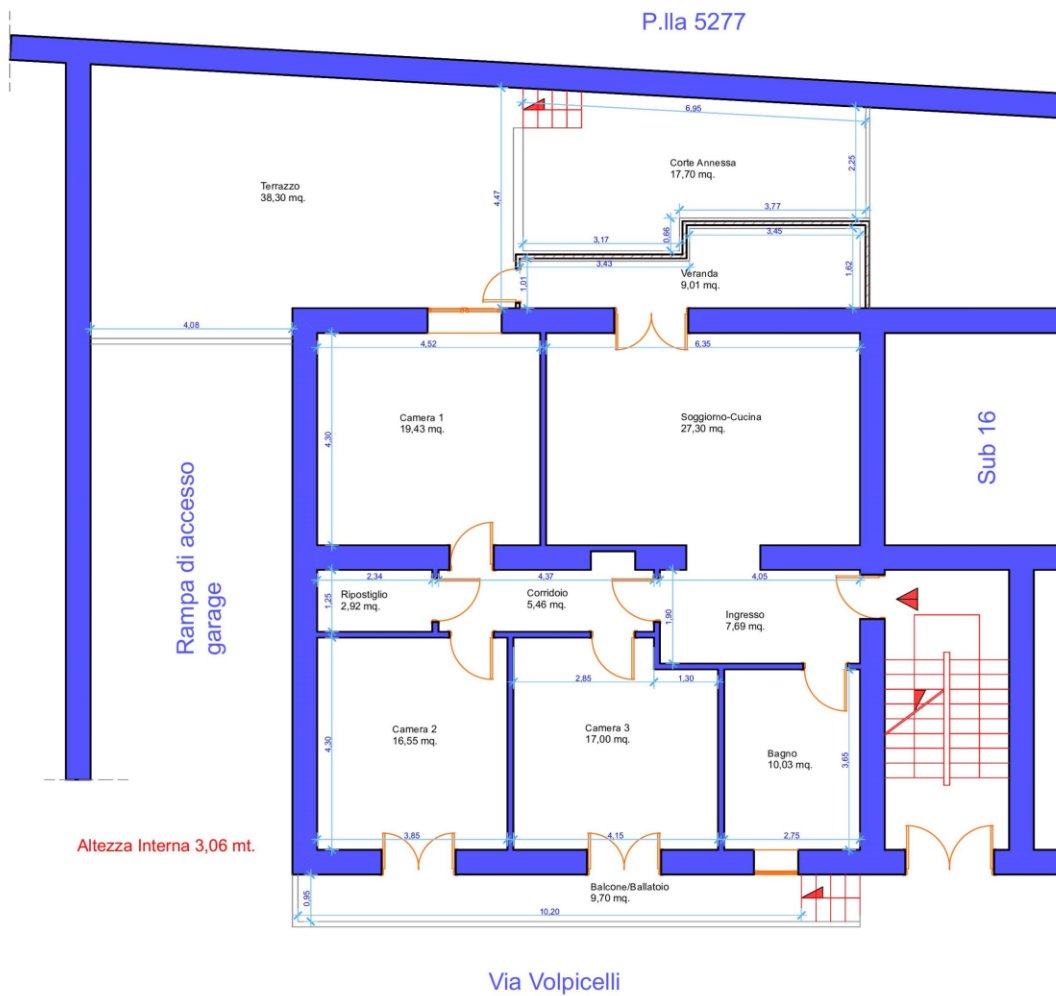
Locale	Superficie Netta (mq) commerciale	Coefficiente di ponderazione	Superficie equivalente (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
<b>Piano T e S1</b>					
Ingresso	7,69	1	7,69		Buono
Cucina	27,30	1	27,30	Ovest	Buono
Soggiorno/Camera 3	17,00	1	17,00	Est	Buono
Ripostiglio	2,92	1	2,92		Buono
Bagno	10,03	1	10,03	Est	Buono
Camera 1	19,43	1	19,43	Ovest	Buono
Corridoio	5,46	1	5,46		Buono
Camera 2	16,55	1	16,55	Est	Buono
Veranda	9,01	0,25	2,25	Est	Buono

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

Ballatoio	9,70	0,25	2,42	Ovest	Buono
Terrazzo	38,30	0,35	13,40	Est	Buono
Corte Annessa	17,70	0,35	6,19	Est	Buono
Box Auto	18,00	0,5	9,00		Buono
		<b>Totale Sup. Commerciale</b>	<b>139,64</b>		

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

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



**PLANIMETRIA APPARTAMENTO**

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



**PLANIMETRIA BOX AUTO**

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

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

Appartamento ubicato in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, al piano T e S1:

1. Appartamento individuato al C.F. del Comune di San Prisco al foglio 8, p.Illa 1439, sub 17, piano T e S1, cat. A/2, Classe 2, vani 6, rendita €. 557,77.  
Intestato a Omissis nata a San Prisco (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni.
2. Box Auto individuato al C.F. del Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.Illa 1439, sub 9, piano S1, cat. C/6, Classe 5, 18 mq., rendita €. 51,13.  
Intestato a Omissis nato a San Prisco (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per la quota dell'intero in regime di comunione legale dei beni.

### Storia Catastale (Sub 17):

Catasto Fabbricati

Dal 27.05.2004 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Prisco (CE)	8	1439	17	A/2	2	6 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

Dall'impianto meccanografico al 26.05.2004 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
--------	--------	--------	-----	------	--------	-------------

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

San Prisco (CE)	8	1439	11	A/2	2	6 vani
-----------------	---	------	----	-----	---	--------

Intestato a: Omissis per l'intero;

### Catasto Terreni

Dall'impianto meccanografico ad oggi:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
					ha are ca
San Prisco (CE)	8	1439	Ente Urbano		00 05 94

Intestato a:

### Storia Catastale (Sub 9):

#### Catasto Fabbricati

Dal 27.05.2004 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Prisco (CE)	8	1439	9	C/6	5	18 mq.

Intestato a: Omissis per l'intero;

Dall'impianto meccanografico al 26.05.2004 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Prisco (CE)	8	1439	9	C/6	5	18 mq.

Intestato a: Omissis per l'intero;

#### Catasto Terreni

Dall'impianto meccanografico ad oggi:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
					ha are ca
San Prisco (CE)	8	1439	Ente Urbano		00 05 94

Intestato a:

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

**QUESITO f):** Alla ricostruzione ed indicazione di **TUTTI** i passaggi di proprietà ( compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo, quindi a ritroso ) susseguirsi nel tempo ( e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del procedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa ) **CON RIGUARDO A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI SINGOLARMENTE, FINO ALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO CHE PRECEDE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** , acquisendo gli atti necessari presso la ex Conservatoria e Nella particolare ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa nonostante che il bene pignorato, nel momento dell'inizio della esecuzione, in base alle verifiche effettuata dall'ausiliario ( fermo restando che la valutazione ultima sulla effettiva natura della comunione spetta al magistrato ) ricadesse nel regime della **comunione legale tra coniugi**, che è una comunione senza quote, come sopra già specificato, l'esperto stimatore dovrà **IMMEDIATAMENTE** segnalare la circostanza al G.E. per iscritto con una apposita comunicazione distinta dal modulo di controllo della documentazione.

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-S. Maria C.V., intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del **10.11.2023** e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le **PROVENIENZE** sono quelli in seguito riportati:

Passaggi di Proprietà:

1. Ad oggi il bene risulta di proprietà del sig. Omissis, cui è pervenuto per donazione dalla sig.ra Omissis, nata a Santa Maria C.V. (CE) il Omissis, atto Notaio in Caserta dr. Vincenzo di Caprio del 29.10.2005, rep. 177724, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 31.10.2005 ai nn° 58534/31336.
2. Alla sig.ra Omissis, il terreno su cui è stato edificato il cespite pignorato, è pervenuto per donazione dai sig.ri Omissis, nato a San Prisco (CE) il Omissis, e Omissis, nata a San Prisco (CE) il Omissis, atto Notaio dr. Maturo del 18.06.1965, rep. 9190, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 06.07.1965 ai nn° 21265/19088.

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

I certificati anagrafici richiesti sono stati prodotti in allegato.

Nello specifico si rileva che il debitore sig. Omissis risulta coniugato dal 1993, in comunione legale dei beni, con successivo provvedimento del 02.12.2020, il Presidente del Tribunale scioglieva la comunione. Il cespite risulta comunque bene personale del sig. Omissis.

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

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

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di San Prisco (CE), è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile staggito, è stato eretto in forza della C.E. n° 86 del 21.10.1974.

Nella licenza menzionata il piano rialzato non esisteva e le opere per la sua realizzazione furono eseguite in assenza di permesso.

La situazione è stata poi sanata con successiva **Licenza Edilizia in Sanatoria**, ai sensi della Legge 47/85, **n° 23 del 14 giugno 2004**, cui non è conforme lo stato dei luoghi limitatamente ad una veranda abusiva che affaccia sulla corte pertinenziale.

A parere del sottoscritto detta veranda può essere parzialmente condonata ai sensi della L. 105/24.

L'immobile non è dotato del certificato di Abitabilità.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

I costi per la sanatoria delle opere interne e della segnalazione certificata di agibilità sono quantificabili in via forfettaria in €. 3.000,00.

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

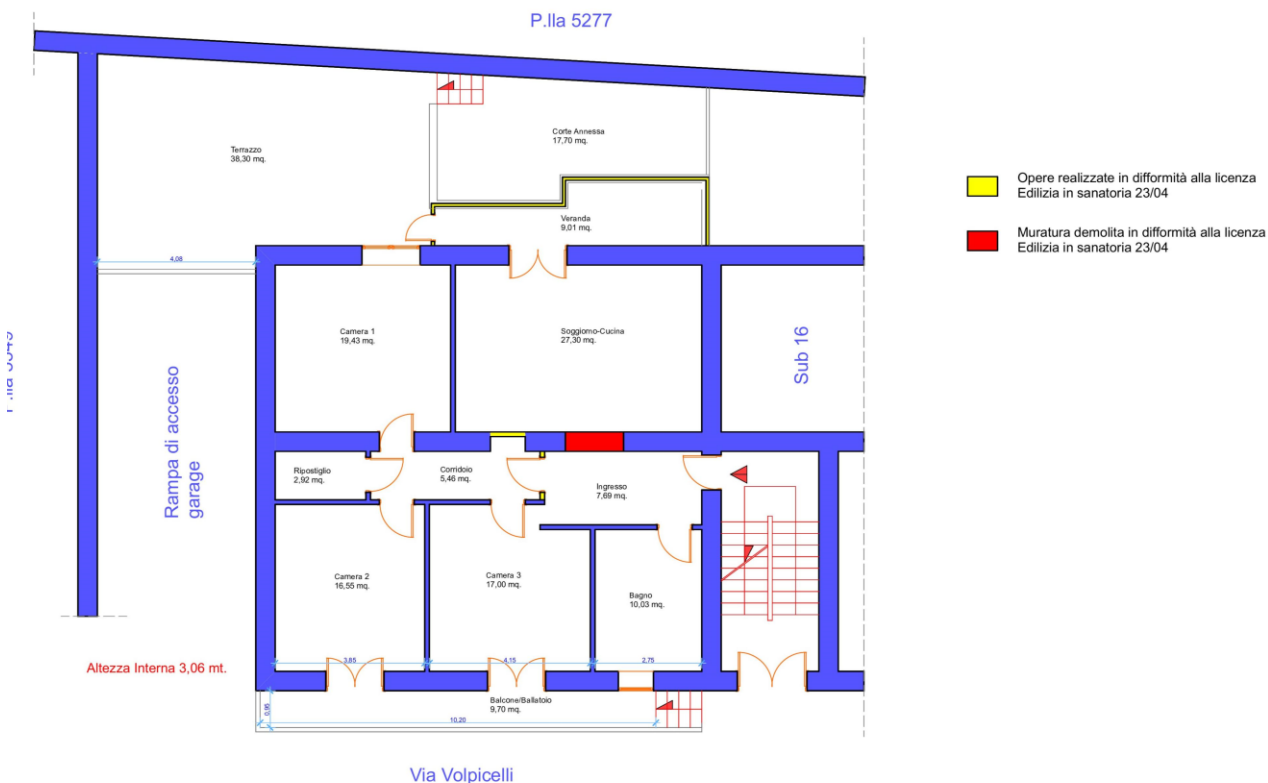
L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

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

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

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

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i grafici catastali e quelli assentiti della licenza edilizia risulta una difformità inerente una diversa disposizione dei tramezzi interni e nella realizzazione di una veranda prospiciente la corte retrostante:



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

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato dallo stesso debitore sig. Omissis che l'utilizza come residenza.

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

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

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

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

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

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

Iscrizioni:

- 1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di CHE BANCA! S.P.A., contro Omissis, a firma di Notaio in Santa Maria C.V. (CE) dott. Antonio Decimo in data 08.02.2019 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 11.02.2019 ai nn. 4890/539.  
importo capitale: €. 160.000,00  
importo totale: €. 240.000,00

Pignoramenti:

- 1. Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di CHE BANCA! S.P.A. contro Omissis, a firma di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 13.09.2023 ai nn. 5864/20 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data 10.11.2023 ai nn. 42235/33389.

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

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**.

Conformità catastale: **Conforme**.

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

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

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

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

Non esiste vincolo idrogeologico.

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

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

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

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

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

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

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

### **Criterio di Stima**

Per poter determinare il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

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

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

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



- **Parametri del segmento di mercato:** Descrizione, Localizzazione, Tipo di contratto (compravendita), Destinazione, Tipologia Immobiliare, Tipologia Edilizia, Dimensione, Caratteri della domanda e dell'offerta, Forma di mercato, Livello di prezzo.
- **Scelta delle unità comparabili:**  
Le indagini, sono state condotte mediante l'analisi di 3 comparabili (contratti di compravendite recenti della stessa tipologia del bene pignorato).

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

Le ricerche, contratti di compravendite recenti, ultimi 18 mesi (dal 30.05.2023 al 30.11.2024), della stessa tipologia del bene ha prodotto diversi risultati: tra gli altri due compravendite del luglio 2021, e una del agosto 2021.

1. Il **primo atto comparabile**, stipulato il 18.10.2023, ha avuto, come oggetto di compravendita un'unità abitativa al piano primo di un fabbricato, sito in San Prisco (CE) alla Via Verdi, 67, riportato al C.F. Foglio 8, p.lla 5216, sub 2, Cat. A/2, Classe 1 di vani 6, sup. catastale 166 mq.  
Unitamente alla pertinenziale area urbana di 180 mq.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 78.000,00.
2. Il **secondo comparabile**, stipulato 12.04.2024, ha avuto, come oggetto di compravendita un unico appartamento al piano terra, sito in San Prisco (CE) alla Via Sbordone, 7, riportato al C.F. Foglio 8, p.lla 5136, sub 1, Cat. A/2, Classe 2 di vani totali 7, sup. 162 mq.  
Unitamente ad un locale garage di mq. 24.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 154.000,00.
3. Il **terzo atto comparabile**, stipulato il 30.05.2024, ha avuto, come oggetto di compravendita un appartamento al piano primo, sito in San Prisco (CE) alla Via Bellini, 4, riportato al C.F. Foglio 8, p.lla 1793, sub 10, Cat. A/2, Classe 2 di vani totali 5.  
Unitamente ad un locale autorimessa di mq. 68.  
Il prezzo di stipula è stato pari a €. 132.000,00.

## Tabella dei dati:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 78 000,00	€ 154 000,00	€ 132 000,00	
Data di compravendita (mesi)	14	8	7	0
Superficie principale (mq)	115	150	115	106
Balconi/Lastrico	20	0	12	18,7
Area Pertinenziale/Corti	160	20	0	60
Box Auto	0	24	68	18
Livello di piano	1	0	1	0
Stato di manutenzione	0	1	1	1

## Riepilogo indici mercantili:

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

## Analisi prezzi marginali:

### Data:

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

$$p_A = \text{€} . 78.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 139,00 \text{ €./mese}$$

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

$$p_A = \text{€}.154.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 256,67 \text{ €/mese}$$

$$p_A = \text{€}.132.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 220,00 \text{ €/mese}$$

**Superficie principale (S):**

il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S) = \text{€}.513,16 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S) = \text{€}.927,71 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S) = \text{€}.868,42 \text{ €/mq}$$

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

$$p(S) = \text{€}.513,16 \text{ €/mq}$$

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

$$p_{bal} = \text{€}.128,29 \text{ €/mq}$$

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

$$p_{Box} = \text{€}.256,58 \text{ €/mq}$$

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

$$p_{ter} = \text{€}.179,61 \text{ €/mq}$$

**Stato di manutenzione (STM):** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro. Nel caso di stima è pari a € 40.000,00 per passare da 0 a 1.

## Tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di mercato in €.	€ 78 000,00	€ 154 000,00	€ 132 000,00
Data di compravendita (mesi)	€ -1 820,00	€ -2 053,33	€ -1 540,00
Superficie principale (mq)	€ -4 618,42	€ -40 819,28	€ -7 815,79
Balconi	€ -166,78	€ 2 399,02	€ 859,54
Area Pertinenziale/Corti	€ -10 263,20	€ 4 105,28	€ 6 157,92
Box Auto	€ 4 618,44	€ -1 539,48	€ -12 829,00
Livello di piano	€ 390,00	€ -	€ 660,00
Stato di manutenzione	€ 40 000,00	€ -	€ -
Prezzo corretto	€ 106 140,04	€ 116 092,21	€ 117 492,67

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

## Valutazione Cespite Pignorato

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

$$\text{valore di mercato} = \frac{106.140,04 + 116.092,21 + 117.492,67}{3} = \text{€ } 113.241,64$$

## Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore del bene pignorato: **€ 113.241,64**
- Valore complessivo intero: **€ 113.241,64**

## Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.986,25**.

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

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

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

Valore complessivo diritto e quota:	€.	113.241,64
Riduzione del valore del 10%	€.	- 16.986,25
Sanabilità art. 36	€.	- 3.000,00
Spese Condominiali insolute	€.	- 0,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 700,00
Aggiornamento catastale	€.	0,00
<b>Sommano</b>	€.	<b>92.555,40</b>

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

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 92.500,00 (Euro novantaduemilacinquecento/00)**.

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

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

Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.

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

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

## CONCLUSIONI

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

### **LOTTO UNICO:**

Piena ed esclusiva proprietà di un **Appartamento** al piano rialzato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da ballatoio esterno, soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, piccolo ripostiglio e bagno. Completa la dotazione dell'immobile un terrazzo allo stesso livello e una corte annessa ad una quota inferiore. Di pertinenza dell'immobile staggito vi è anche una cantinola attualmente non ancora realizzata.

In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 17, piano T e S1, cat. A/2, Classe 2, vani 6, rendita €. 557,77.

La superficie complessiva, è di circa mq. 140, mentre le aree scoperte (terrazzo, corte annessa e ballatoio) coprono una superficie utile di mq. 65,70;

Confina a nord con sub 16 della p.lla 1439, a sud con cortile comune, a est con via Volpicelli e a ovest con p.lla 5277.

Piena ed esclusiva proprietà di un **Box Auto** al piano seminterrato sito in San Prisco (CE), Via E. Volpicelli, 3, composto da un unico ambiente.

In Catasto: Comune di San Prisco (CE) al C.F. al foglio 8, p.lla 1439, sub 9, piano S1, cat. C/6, Classe 5, 18 mq., rendita €. 51,13.

**Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente alla cantinola al piano seminterrato ancora da edificare.**

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di San Prisco (CE), è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile staggito, è stato eretto in forza della C.E. n° 86 del 21.10.1974.

Nella licenza menzionata il piano rialzato non esisteva e le opere per la sua realizzazione furono eseguite in assenza di permesso.

La situazione è stata poi sanata con successiva **Licenza Edilizia in Sanatoria**, ai sensi della Legge 47/85, **n° 23 del 14 giugno 2004**, cui non è conforme lo stato dei luoghi limitatamente ad una veranda abusiva che affaccia sulla corte pertinenziale.

A parere del sottoscritto detta veranda può essere parzialmente condonata ai sensi della L. 105/24.

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

L'immobile non è dotato del certificato di Abitabilità.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

I costi per la sanatoria delle opere interne e della segnalazione certificata di agibilità sono quantificabili in via forfettaria in €. 3.000,00.

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

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

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

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

**PREZZO BASE Euro 92.500,00.**

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

L'Esperto  
Arch. Marco Santacroce

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