

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**N°101/24 R.G.E.**

**LOTTO N.3**

**DEPOSITO AL PIANO TERRA**

**VIA RIVIERA CASILINA – LARGO SANITA' SNC - CAPUA (CE)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 52 PARTICELLA 142 SUB 8**

**G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO**

*L'Esperto Stimatore*

*Dr. Ing. Enrico Rossetti*

*S.S. 87 Sannitica n°77*

*81100 Vaccheria - Caserta*

*Tel/fax 08231542355*

*Cell. 3392151953*

*E-mail [ingenricorossetti@libero.it](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

*Dicembre 2025*



*INDICE*

<b>Elenco Allegati ai LOTTI.....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>7</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Verifica preliminare .....</b>	<b>7</b>
3. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.3 .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9</b>	<b>9</b>
<b>3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...</b>	<b>14</b>
<b>3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>14</b>
<b>3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>15</b>
<b>3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>15</b>
<b>3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>16</b>
<b>3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>16</b>
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</i>	<i>16</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>16</i>
<b>3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>18</b>
<b>3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>18</b>
<b>3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>18</b>
<b>3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>18</b>
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione .....</i>	<i>20</i>



3.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i> .....	20
3.12.3	<i>Prezzo base d'asta</i> .....	21
<b>3.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>21</b>
<b>3.14</b>	<b>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</b> .....	<b>21</b>



---

**Elenco Allegati ai LOTTI**

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 08/10/2025 e 20/10/2025 – LOTTI;
2. Certificato di morte dell'usufruttuario del 01/08/1988 – LOTTI;
3. Certificato di morte dell'usufruttuaria del 20/12/2024 – LOTTI;
4. Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
5. Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
6. Sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 – LOTTI;
7. Sentenza di appello n.240/24 del 23/01/2024 – LOTTI;
8. Provvedimento del G.E. del 21/11/2025 – LOTTI;
9. Visura catastale storica della p.lla 5010, foglio 40, Capua – LOTTO N.1;
10. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.1;
11. Estratto di mappa del foglio 40 del Comune di Capua – LOTTO N.1;
12. Foto del bene del LOTTO N.1;
13. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.1;
14. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5010, foglio 40 su cui è edificato il fabbricato – LOTTO N.1;
15. Planimetria catastale dell'immobile pignorato, p.lla 5010, foglio 40 – LOTTO N.1;
16. Planimetrie delle difformità catastali – LOTTO N.1;
17. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15395/12634 del 17/04/2024 – LOTTI;
18. Atto di donazione del 23/02/1984 – LOTTO N.1;
19. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 15/03/1984 nn. 6611/15989 – LOTTO N.1;
20. Concessione edilizia in sanatoria n.82/1993 del 09/06/1993 con grafici – LOTTO N.1;
21. Planimetrie delle difformità urbanistiche – LOTTO N.1;
22. Concessione edilizia n.127/1993 del 16/10/1993 con grafici del muro di recinzione – LOTTO N.1
23. Certificato di residenza degli occupanti – LOTTO N.1;



- 
24. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione giudiziale – LOTTO N.1;
  25. Nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 17/06/2021 nn.23012/16965 – LOTTO N.1;
  26. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
  27. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato – LOTTI;
  28. Ispezione ipotecaria sulla particella 5010, foglio 40, Comune di Capua – LOTTO N.1;
  29. Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
  30. Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
  31. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
  32. Nota di trascrizione della domanda giudiziale del 21/02/2024 nn. 7211/5965 – LOTTO N.1;
  33. Nota di trascrizione della domanda di inefficacia dei trasferimenti del 16/07/2024 nn. 28187/22836 – LOTTO N.1;
  34. Nota di trascrizione del sequestro conservativo del 23/09/2024 nn. 35644/28680 – LOTTI;
  35. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
  36. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
  37. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
  38. Estratto di matrimonio del debitore esecutato – LOTTI;
  39. Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato – LOTTI;
  40. Visura catastale storica del sub 1 della p.lla 204, foglio 52, Capua – LOTTO N.2;
  41. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.2;
  42. Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.2;
  43. Foto del bene del LOTTO N.2;
  44. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.2;
  45. Certificato di residenza e stato famiglia degli occupanti – LOTTO N.2;
- 



- 
46. Contratto di sub locazione del 04/01/2025 – LOTTO N.2;
  47. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 204, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.2;
  48. Planimetria catastale dell'immobile pignorato, sub 1, p.lla 204, foglio 52 – LOTTO N.2;
  49. Atto di donazione del 08/07/1988 – LOTTI N.2, N.3;
  50. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 29/07/1988 nn. 17618/14433 – LOTTI N.2, N.3;
  51. Ispezione ipotecaria sul sub 1 della particella 204, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.2;
  52. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
  53. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
  54. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 6 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
  55. Visura catastale storica del sub 8 della p.lla 142, foglio 52, Capua – LOTTO N.3;
  56. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.3;
  57. Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.3;
  58. Foto del bene del LOTTO N.3;
  59. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.3;
  60. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 142, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.3;
  61. Ispezione ipotecaria sul sub 8 della particella 142, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.3;
  62. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore precedente;
  63. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore intervenuto;
  64. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al legale del debitore esecutato.
- 



## 1. PREMESSA

Il giorno 17/09/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elmelinda Mercurio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°101/24 del R.G.E., promossa da **Fire Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dagli Avvocati Alessandro Barbaro, Andrea Aloi e Alessandra Caiazza contro il Signor **XXXXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 08/10/2025 e sono proseguite il giorno 20/10/2025 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Mancini; nel corso degli accessi lo scrivente ha eseguito i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**; successivamente, il giorno 10/12/2025 l'Esperto Stimatore ha eseguito un ulteriore accesso onde completare le operazioni di rilievo del compendio pignorato.

### 2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Capua sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 40 - Particella 5010 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 1.079,39;
- Foglio 52 - Particella 204 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,0 vani - Rendita € 206,58;
- Foglio 52 - Particella 142 - Sub 8 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 51,00 mq - Rendita € 92,19.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/04/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 17/04/2024.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati sono stati ricevuti in donazione dal debitore esecutato.



Il debitore esecutato si è coniugato scegliendo il regime della separazione legale dei beni; successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Sui beni pignorati il 01/08/1988, a seguito della morte del signor XXXXXXXXXXXX **[all. n. 2]**, si è avuto il trasferimento dell'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXX e successivamente, a seguito della sua morte avvenuta il 20/12/2024 **[all. n. 3]**, si è avuto il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in favore del debitore esecutato.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che lo ha ritirato a mani proprie.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 15/04/2024 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 08/04/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 26/03/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 03/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 06/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art. 567 cpc.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono altri creditori iscritti, oltre al creditore precedente.

Vi è la trascrizione del 17/06/2021 ai nn.23012/16965 a favore della signora del provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge, successivo all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 ai nn.13777/1411 da cui è scaturita la procedura esecutiva a seguito del pignoramento da parte della cessionaria del credito iscritto. **Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Sugli immobili oggetto della procedura esecutiva vi è un decreto di sequestro preventivo **[all. n. 4]**, trascritto il 30/03/2015 ai nn.9124/7200 **[all. n. 5]**; tuttavia, dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 **[all. n. 6]**, emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza



**n.240/24 del 23/01/2024 [all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro.**

Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 [all. n. 8] sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del sequestro preventivo suddetto.

Formazione dei lotti

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è proceduto alla formazione di TRE LOTTI così costituiti:

**LOTTO N°1:**

- Piena Proprietà di villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante in Capua (Ce) alla via Scarano snc, censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **40** - Particella **5010**;

**LOTTO N°2:**

- Piena Proprietà di appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato in Capua (Ce) al vico Flavio Ventriglia n.15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **204** - Sub **1**.

**LOTTO N°3:**

- Piena Proprietà di deposito al piano terra in Capua (Ce) alla via Riviera Casilina – largo Sanità snc, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **142** - Sub **8**.

**3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.3**

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del deposito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capua:

- Deposito al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio **52** - Particella **142** – Sub **8** - Categoria **C/2** - Classe **1** - Consistenza **51,00 mq [all. n. 55]**.

*Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui il bene è pervenuto per donazione; pertanto, trattasi di bene personale.*

*Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.*

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 56] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 57], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).





Figura 1 Localizzazione della particella pignorata

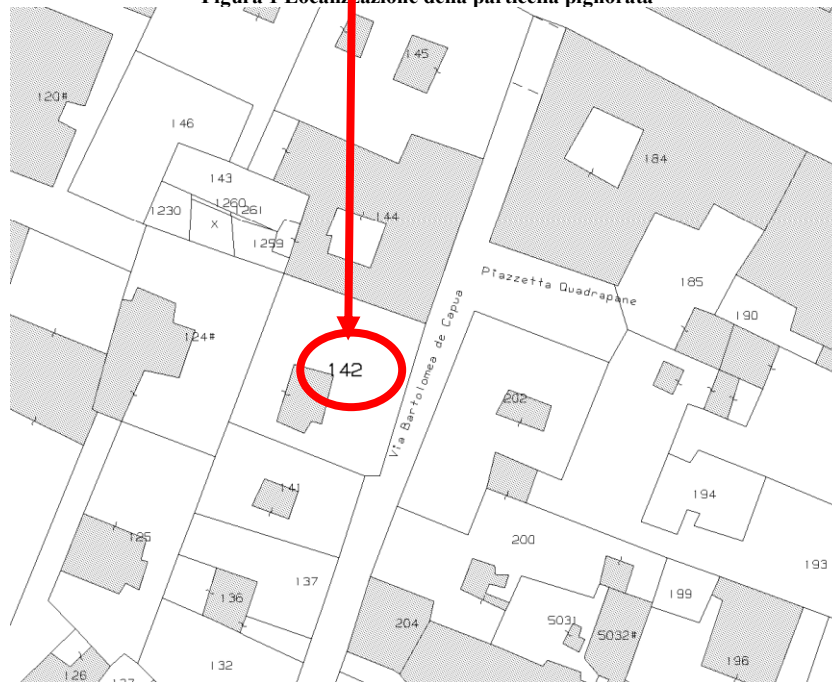


Figura 2 Mappa catastale del foglio 52 con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un deposito al piano terra, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.3** in quanto il bene pignorato non è divisibile in natura.

Tale tipologia abitativa costituita da un deposito è molto diffusa nel centro urbano del Comune di Capua.

Pertanto, è stato possibile definire i confini del deposito al piano terra che costituisce il **LOTTO N.3** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con un'altra unità immobiliare;
- A Sud con un'altra unità immobiliare;
- Ad Ovest con largo Sanità.



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

Il LOTTO N.3 è costituito da un deposito al piano terra, avente l'accesso pedonale e carrabile direttamente dal largo Sanità snc; pertanto, il LOTTO N.3 è accessibile anche dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 accesso a largo Sanità da via Riviera Casilina in Capua



Figura 4 accesso a largo Sanità in Capua



Figura 5 accesso all'immobile pignorato situato nel largo Sanità snc in Capua



Figura 6 accesso all'immobile pignorato situato nel largo Sanità snc in Capua

Il contesto in cui sorge il deposito al piano terra è residenziale, ovvero ricade nel centro storico del Comune di Capua, da cui sono facilmente raggiungibili la SP 333 che collega il Comune di Capua al Comune limitrofo di Santa Maria la Fossa e la SS 7 che collega il Comune di Capua al Comune di Santa Maria Capua Vetere (Figura 7).





Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Capua

Il LOTTO N.3, costituito da un deposito al piano terra, rispecchia la tipologia edilizia diffusa nel centro storico del Comune di Capua; in particolare, tale lotto appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra, edificato antecedentemente al 01/09/1967, con una struttura portante in muratura e solai in legno; si rappresenta che il soffitto del deposito è costituito da un solaio in legno che, a seguito di cedimenti, è stato rinforzato con putrelle in acciaio; tuttavia, risulta necessario un intervento di rifacimento del solaio.

Il deposito al piano terra ha una superficie utile complessiva di 35,40 mq, suddivisa da una prima parte della superficie utile di 8,50 mq con un'altezza utile interna media di 3,50 m e da una seconda parte più interna con un'altezza utile interna di 3,35 m ed una superficie utile di 26,90 mq; si presume che la parte anteriore era un porticato chiuso con dei tompagni **[all. n. 58]** (Figure 8 - 11).



Figura 8 accesso al deposito dal largo Sanità snc in Capua



Figura 9 parte anteriore del deposito (ex porticato)



Figura 10 parte più interna del deposito



Figura 11 interno del deposito

Dalle planimetrie [all. n. 59] del LOTTO N.3 è stato possibile dedurre la superficie del deposito al piano terra, così suddivise (Figura 12):

- *Parte anteriore del deposito della superficie utile interna di 8,50 mq ed altezza utile media di 3,50 m;*
- *Parte interna del deposito della superficie utile interna di 26,90 mq ed altezza utile interna di 3,35 m.*

LOTTO N.3  
DEPOSITO AL PIANO TERRA  
FOGLIO 52 PARTICELLA 142 SUB 8

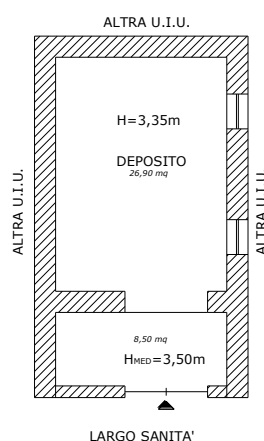


Figura 12 planimetria del piano terra del deposito

Il LOTTO N.3 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio, con cui non condivide i beni comuni quali scale, androne ed ascensore, avendo l'accesso indipendente direttamente dal largo Sanità.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si è utilizzato il seguente coefficienti:

- $C = 0,45$  per il deposito.

Applicando il coefficiente alle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **15,93 mq.**

IL LOTTO N.3 costituito dal deposito al piano terra è occupato dal debitore esecutato.

Il LOTTO N.3 si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessario un adeguamento per un costo stimabile in € 500,00.

Il deposito non ha bisogno dell'attestato di prestazione energetica.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dal deposito al piano terra e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

#### **Dati catastali attuali e storici del sub 8 della particella 142 del foglio 52 [all. n. 55]**

- Dal 30/06/1987 - Comune di Capua - N.C.E.U. - Foglio 52 - Particella 142 - Sub 8.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il deposito pignorato è la particella 142 del foglio 52 [all. n. 60].*

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.**

Il deposito al piano terra non è dotato della planimetria catastale; pertanto, è necessario procedere mediante procedura doc.fa alla presentazione della planimetria catastale ed il costo, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 300,00.

### **3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N.3:** – piena ed intera proprietà di **deposito al piano terra** ubicato in Capua (Ce) al largo Sanità snc di via Riviera Casilina; il fabbricato a cui appartiene il lotto ha quattro piani fuori terra, con una struttura portante in muratura e solai in legno; in particolare, il soffitto del deposito è costituito da un solaio in legno che, a seguito di cedimenti, è stato rinforzato con putrelle in acciaio; tuttavia, risulta necessario un intervento di rifacimento del solaio.

Il deposito al piano terra ha una superficie utile complessiva di 35,40 mq, suddivisa da una prima parte della superficie utile di 8,50 mq con un'altezza utile interna media di 3,50 m e da una seconda parte più interna con un'altezza utile interna di 3,35 m ed una superficie utile di



26,90 mq; si presume che la parte anteriore era un porticato chiuso con dei tompagni ha un vano scala comune privo di ascensore ed ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi; confina con largo Sanità a ovest, con un'altra unità immobiliare a sud, con un'altra unità immobiliare a nord; è riportato nel C.F. del Comune di Capua foglio 52, p.lla 142, sub 8; non è stata rinvenuta la planimetria catastale; il fabbricato a cui appartiene il lotto è stato edificato in epoca antecedentemente al 01/09/1967; lo stato dei luoghi è conforme a quello dell'edificazione, a meno della chiusura del porticato mediante tompagnatura; è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 7.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.3, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 26/03/2024, trascritto il 17/04/2024 ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.3:**
  - *Atto di donazione* del 08/07/1988 **[all. n. 49]**, trascritto il 29/07/1988 ai nn. 17618/14433 [all. n. 50] contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla nuda proprietà del deposito al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 142, sub 8.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il deposito pignorato è la particella 142 del foglio 52 [all. n. 60].*

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

Secondo il P.U.C. del Comune di Capua adottato con la Delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n.96 del 22/09/2021 ed approvato con la Delibera di Consiglio



Comunale n.24 del 15/06/2023, pubblicato sul BURC n.49 del 03/07/2023, l'immobile pignorato ricade in zona A – conservazione del centro storico (art. 2 D.Lgs. n.1444/68).

L'intero territorio comunale di Capua è di interesse storico archeologico.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Capua è emerso che il fabbricato a cui appartiene il LOTTO N.3 è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e lo stato dei luoghi non è conforme all'originaria consistenza dell'edificazione in ordine alla tompagnatura del porticato; i costi necessari per ripristinare la regolarità urbanistica, comprensivi delle spese per lo smaltimento del materiale di risulta, degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, è stimabile in € 1.700,00.

### **3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Il LOTTO N.3 pignorato è occupato dal debitore esecutato.

### **3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.3 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio, con cui non condivide i beni comuni quali scale, androne ed ascensore, avendo l'accesso indipendente direttamente dal largo Sanità.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 27]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 8 della particella 142 del foglio 52 del N.C.E.U. Comune di Capua **[all. n. 61]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Sequestro Preventivo*** del 06/02/2015 **[all. n. 29]**, trascritto il 30/03/2015 ai nn. 9124/7200 [all. n. 30], contro XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Erario dello Stato, relativamente alla nuda proprietà del deposito al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 142, sub 8. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; Si



rappresenta che dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 **[all. n. 6]**, emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza n.240/24 del 23/01/2024 **[all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro;** Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 **[all. n. 8]** sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del suddetto sequestro preventivo;

- ***Ipoteca giudiziale*** del 24/09/2016, iscritta il 18/04/2018 ai nn. 13777/1411 **[all. n. 31]**, contro XXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni (cedente del creditore precedente), relativamente alla nuda proprietà del deposito al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 142, sub 8. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;
- ***Atto di pignoramento*** del 26/03/2024, trascritto il **17/04/2024** ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 142, sub 8, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;
- ***Sequestro conservativo*** del 13/09/2024, trascritto il 23/09/2024 ai nn. 35644/28680 **[all. n. 34]**, contro XXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Fallimento S.A.COM. Servizi Ambienti e Commercio Srl (creditore iscritto), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 142, sub 8, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il



---

01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; **Si rappresenta che la trascrizione del suddetto sequestro conservativo è successiva alla trascrizione del pignoramento;**

Il costo per la presentazione della planimetria catastale, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 300,00, mentre i costi necessari per ripristinare la regolarità urbanistica, comprensivi delle spese per lo smaltimento del materiale di risulta, degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, è stimabile in € 1.700,00; infine, il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 500,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

### **3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.3 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

### **3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.3.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 52 del Comune di Capua e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.3.

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

Il LOTTO N.3 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio, con cui non condivide i beni comuni quali scale, androne ed ascensore, avendo l'accesso indipendente direttamente dal largo Sanità.

### **3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni**

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un



rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).



### **3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione**

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dai depositi, collocati nel contesto urbano del centro storico, facendo riferimento al valore di mercato degli appartamenti tramite il coefficiente di omogenizzazione della superficie commerciale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Capua.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Utilizzando il valore di mercato unitario desunto dalla stima del LOTTO N.2, è stato possibile risalire, tramite la superficie commerciale del deposito, al valore di mercato del LOTTO N.3 pari a: **€/mq 686,16 x 15,93 mq = € 10.930,52.**

### **3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima**

Il livello di manutenzione del LOTTO N.3 è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato medio.

Il costo per la presentazione della planimetria catastale, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 300,00, mentre i costi necessari per ripristinare la regolarità urbanistica, comprensivi delle spese per lo smaltimento del materiale di risulta, degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, è stimabile in € 1.700,00; infine, il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 500,00, mentre, i costi per la liberazione dell'immobile sono stimabili in € 430,52; pertanto, si ha che l'importo



complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **2.930,52**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **8.000,00**.

### **3.12.3 Prezzo base d'asta**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione dell'immobile e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.3 subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 7.000,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.3 appartiene al debitore esecutato in piena proprietà.

**Pertanto non si tratta di quote indivise.**

### **3.14 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**

Il debitore esecutato si coniugato in XXXXXXXX scegliendo il regime patrimoniale della separazione legale dei beni **[all. n. 38]**, successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXX **[all. n. 39]**.

