

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. EMILIANO VASSALLO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CARLA PEPE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO N.17/2025 RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

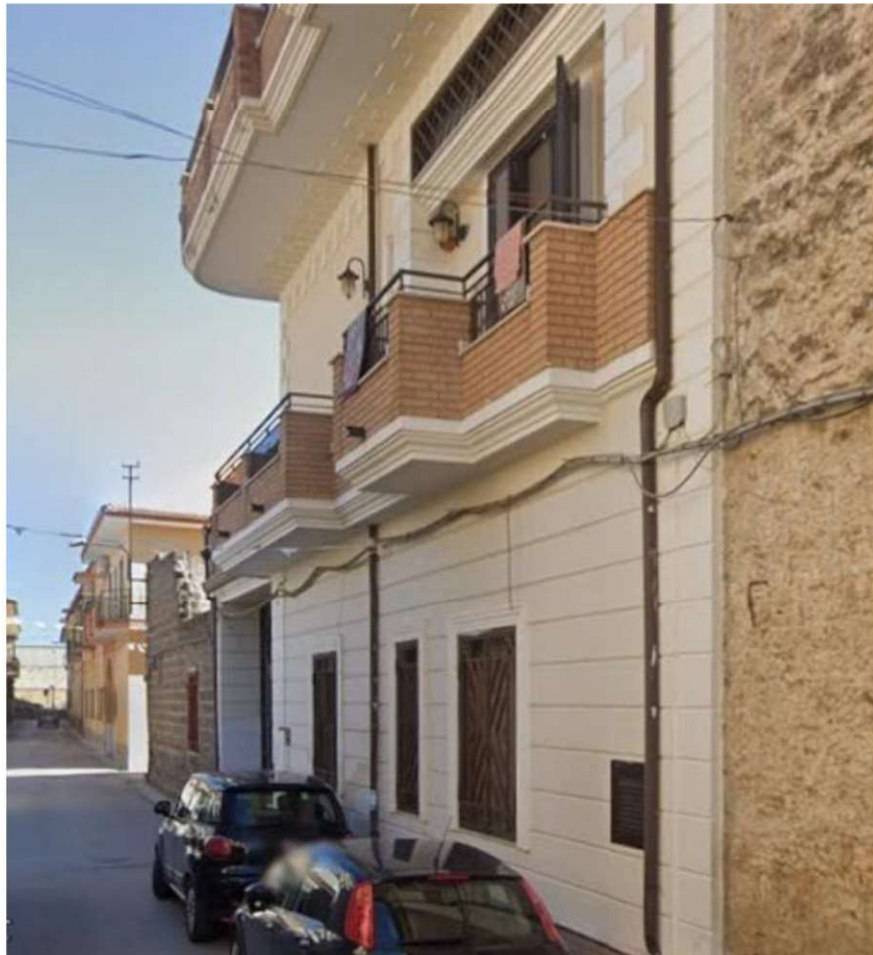
FASCICOLO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Lotto Unico

Piena ed Intera proprietà di appartamento al piano terra con cantina al piano interrato siti in Santa Maria Capua Vetere (CE)

alla Via Giuseppe Di Vittorio n.9 – con i seguenti riferimenti:

Appartamento cat. A/3 al P.T. e cantina di pertinenza al P.S1 in Via Giuseppe Di Vittorio n.9, Santa Maria Capua Vetere (CE), al foglio 3, p.lla 5172 sub 1 e sub 3



San Nicola La Strada 19.11.2025

L'esperto stimatore
Ing. Antonio BASILICATA



INDICE ANALITICO

INDICE	PAG.1
RELAZIONE DI STIMA - PREMESSA, SOPRALLUOGHI	PAG.4
IDENTIFICATIVO DELL'ESECUTATA, INCONGRUENZE CATASTALI	PAG.5
URBANISTICHE E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA	
RELAZIONE DI STIMA : QUESITI E RELATIVE RISPOSTE	
1.QUESITO N.1 : IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:	PAG.6
1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DIRITTI REALI:	PAG.7
1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESTATARI:	PAG.8
1.3 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO:	"
1.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA:	PAG.10
2.QUESITO N.2 : INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:	"
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNICO, DESCRIZIONE:	PAG.10
2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA E ARTERIE DI COLLEGAMENTO:	"
2.3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:	PAG.11
2.4 STATO DI FATTO APPARTAMENTO E CANTINOLA: PIANTA 1.100	PAG.15
2.5 TABELLA METRICA RILIEVO STATO DI FATTO:	PAG.17
2.6 DIFFORMITA' IMMEDIATAMENTE RILEVATE SUI LUOGHI:	"
2.7 CONFINI:	"
2.8 PERTINENZE:	"
2.9 DOTAZIONI CONDOMINIALI:	"
2.10 TIPOLOGIA:	PAG.18
2.11 ALTEZZA NETTA UTILE INTERNA	"
2.12 CONSIDERAZIONI SU CERTIFICAZIONE ENERGETICA	"
2.13 ESPOSIZIONE, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E INTERNE	"
2.14 PARTICOLARI DEGLI IMPIANTI E DOTAZIONI	PAG.19
2.15 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	"
3.QUESITO N.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:	PAG.21
3.1 IDENTIFICATIVO CATASTALE:	"
3.2 RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE:	PAG.22
3.2.1 APPARTAMENTO FOGLIO3 P.LLA 5172 SUB 1 E SUB 3:	"
3.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALLA DATA DEL 30.06.1987:	"
3.2.3 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 20.05.1998:	"
3.2.4 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALLA DATA DEL 04.05.2005:	"
3.2.5 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALLA DATA DEL 08.07.2005:	PAG.23
3.3 PLANIMETRIE CATASTALI:	"
3.4 CONSIDERAZIONI SU EVENTUALI DIFFORMITA' CATASTALI:	PAG.27
4.QUESITO N.4 : FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:	PAG.30
4.1 LOTTO UNICO DI VENDITA	"
5.QUESITO N.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':	"
5.1 PROVENIENZA:	PAG.32
5.2 PROVENIENZA IMMOBILE PIGNORATO:	"
5.2.1 TITOLI DI PROVENIENZA:	"
5.2.2 TITOLI DI PROVENIENZA:	"
6.QUESITO N.6 : URBANISTICA:	"
6.1 CRONISTORIA URBANISTICA:	PAG.34
6.2 URBANISTICA:	"



6.3	VERIFICA DI CONFORMITA' :	PAG.36
6.4	SOVRAPPOSIZIONE CON PLANIMETRIE ALLEGATE AL P.D.C. :	"
6.5	POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI E RELATIVI COSTI:	PAG.37
6.6	EVENTUALI ORDINANZE DI ABBATTIMENTO:	"
6.7	DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ:	"
7.	QUESITO N.7 : STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:	"
7.1	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:	PAG.38
8.	QUESITO N.8 SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:	"
8.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	PAG.39
8.2	ISCRIZIONE IPOTECARIA DI LIRE 100.000.000:	PAG.39
8.3	ISCRIZIONE IPOTECARIA DI € 175.800:	PAG.40
8.4	ISCRIZIONE IPOTECARIA PER MUTUO CONDIZIONATO:	"
8.5	ISCRIZIONE IPOTECARIA IN RINNOVAZIONE	"
8.6	TRASCRIZIONI:	"
8.7	TRASCRIZIONE N.2279/2824:	"
8.8	COSTO APE:	"
9.	QUESITO N.9 : DEMANIO:	"
9.1	VERIFICA DEMANIO	PAG.41
10	QUESITO N.10: PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:	"
10.1	USO CIVICO, LIVELLO O CENSO:	"
10.2	INTERESSE STORICO:	"
11.	QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI:	PAG.42
11.1	INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI:	"
12.	QUESITO N.12: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:	"
12.1	DESCRIZIONE GENERALE:	PAG.43
12.2	DESCRIZIONE IMMOBILE:	"
12.3	RIFINITURE ESTERNE:	"
12.4	RIFINITURE INTERNE:	PAG.44
12.5	IMPIANTI:	PAG.45
12.6	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE:	PAG.46
12.7	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:	PAG.47
12.8	DETRAZIONI :	PAG.52
12.9	RIDUZIONI :	"
12.10	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA:	"
13.	QUESITO N.13 : VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA:	PAG.53
13.1	QUOTE INDIVISE:	"
14.	QUESITO N.14 : ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI:	"
14.1	CERTIFICAZIONI	"
	CONCLUSIONI	PAG.54
	NDICE ALLEGATI:	
1	VERBALE DI ACCESSO SUI LUOGHI:	
1.1	VERBALE PRIMO ACCESSO	
2	VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI CESPITI PIGNORATI	
2.1	MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI	
4	ISPEZIONI IPOTECARIE	
4.1	ISPEZIONE IPOTECARIE	
5	PROVENIENZA IMMOBILE PIGNORATO	
5.1	COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA	



6 TITOLI URBANISTICI

6.1 PERMESSO DI COSTRUIRE, GRAFICI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, RELAZIONE TECNICA PERMESSO DI COSTRUIRE, DEPOSITO G.C.

12 VALUTAZIONE IMMOBILE

12.1 COMPARABILE A, COMPARABILE B E COMPARABILE C, TABELLA MCA

14 CERTIFICAZIONI

14.1 CERTIFICATO STATO CIVILE, MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI E CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA

15.1 REPERTORIO FOTOGRAFICO

16.1 SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE

SI ALLEGANO:

RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO WORD;

RELAZIONE DI STIMA SENZA RIFERIMENTI AL DEBITORE IN FORMATO WORD;

RELAZIONE DI STIMA SENZA RIFERIMENTI AL DEBITORE IN FORMATO PDF;



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. EMILIANO VASSALLO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CARLA PEPE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO N.17/2025 RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

PREMESSA:

Il Preg.issimo **G.E. Dott. Emiliano Vassallo**, nominava il sottoscritto **ing. Antonio BASILICATA**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di *Caserta* col n. 1664, quale *Esperto Stimatore* nel procedimento in epigrafe. L'incarico conferito al sottoscritto dal **G.E.** consiste nell'eseguire la descrizione e la stima dell'immobile oggetto di esecuzione, in risposta ai quesiti posti.

SOPRALLUOGHI:

Il sottoscritto, dopo attento studio del *Fascicolo* agli atti, compiva varie ricerche presso gli *Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria) di Caserta*, all'*Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere* e al Comune di *Santa Maria Capua Vetere* al fine di acquisire dati, documentazione e informazioni utili per lo svolgimento del mandato.

Nel giorno 28 *aprile* 2025 alle ore 16.00, il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario **Avv. Carla Pepe**, eseguiva accesso ai luoghi oggetto di stima e precisamente presso l'immobile sito alla via Giuseppe Di Vittorio n.9 in Santa Maria Capua Vetere e, si constatava la presenza del figlio della debitrice esecutata, sig. Sepolvere Simmaco, si identificava l'immobile e si eseguiva il rilievo dello stesso.

Trattasi di abitazione autonoma su un solo livello, con cantina al piano interrato, sita alla via Giuseppe Di Vittorio n.9, con ingresso dal portone condominiale, attraverso un porticato di esclusiva proprietà, costituita al piano terra da cucina, w.c., sgabuzzino, disimpegno, bagno e tre camere, con cantina al piano interrato.



Alla cantina si accede da scala condominiale sita in adiacenza al locale cucina sul lato nord. L'appartamento fa parte di un fabbricato in muratura su tre livelli con tetto di copertura inclinato. In tale circostanza si eseguivano accurati rilievi metrici ed ampio repertorio fotografico. Nei giorni successivi, il sottoscritto si recava di nuovo presso gli uffici del Catasto di *Caserta* (Agenzia del Territorio), per richiedere e acquisire le Visure per immobile aggiornate, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di *Caserta* per acquisire Ispezioni Ipotecarie e presso l'*Archivio Notarile* per estrarre copia degli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato. Si portava, altresì, presso gli *Uffici Comunali di Santa Maria Capua Vetere* al fine di acquisire sia, utili informazioni, relative all'urbanistica della zona in cui ricadono i beni pignorati, che copia delle progettazioni architettoniche e relative Licenze, Concessioni e/o Permessi edificatori e titoli di proprietà del terreno. Richiedeva ad alcuni Notai della zona ed acquisiva copie di titoli di compravendita di interesse della procedura. Inoltre, presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di *Santa Maria Capua Vetere* per acquisire il certificato di residenza storico dell'esecutata e il certificato di matrimonio con le annotazioni, l'Estratto di matrimonio con Annotazioni a margine dell'esecutata.

La debitrice, risulta residente nel Comune di *Santa Maria Capua Vetere* dal 29.01.1935 e tutt'ora ivi residente alla via *Giuseppe Di Vittorio n.9*. La stessa risulta, altresì, aver contratto matrimonio in *Capua(CE)* in data 02.10.1962, oggi risulta di stato libero per decesso del coniuge Sepolvere Francesco in data 01.05.2012.

IDENTIFICATIVO DELL'ESECUTATA:

Dall'Atto di pignoramento immobiliare si evince che i debitori risultano:

INCONGRUENZE CATASTALI:

Dal punto di vista **catastale**, l'immobile è regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi *non* manifesta differenze rispetto alla planimetria catastale.

INCONGRUENZE URBANISTICHE:

Si rimanda la tematica al quesito n.6.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:



Il sottoscritto, ha eseguito un'attenta verifica inerente alla completezza della documentazione depositata, ed ha compilato il Modulo per controllo documentazione ex art.173 bis, comma 2 dis. Att. C.p.c. per l'esperto, che è stato depositato in cancelleria.

QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

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

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

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



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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.IIa, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DIRITTI REALI:

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un immobile sito in *Santa Maria Capua Vetere (CE)*, con accesso pedonale e carrabile da via *Giuseppe Di Vittorio* n.9, ad uso abitativo sviluppatosi su un solo livello al piano terra costituito da cucina, w.c., sgabuzzino, disimpegno, bagno e tre camere, con cantina di pertinenza al piano interrato.

Confina a nord con Via *Giuseppe Di Vittorio*, ad ovest con proprietà [redacted] ad est con androne comune e a sud con vano scala w cortile comune.

L'immobile è inserito in una tipologia di case a corte, con portone di ingresso e cortile comune a più unità immobiliari e fa parte del centro abitato del Comune di *Santa Maria Capua Vetere*, riportato nell'atto di pignoramento e così rispettivamente descritto:

"appartamento ubicato al piano terra di 5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria Capua Vetere, al foglio 3, p.IIa 5172 sub 1 (ex p.IIa 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, piano T, Cat. A/3 cl.2, vani 5, R.C. 464,81;

-locale deposito sito al piano seminterrato di mq 12, riportato nel Catasto Fabbricati comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 3, P.IIa 5172 sub 3 (ex p.IIa 277 sub 3), via G. Di Vittorio n.6 piano S1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42.

Tale diritto reale corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [redacted] in virtù di atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Antonio Decimo del 11.05.2018 rep. n.86738/21945, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 19.12.2022 al numero di registro generale n.47688 e particolare n.37719. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

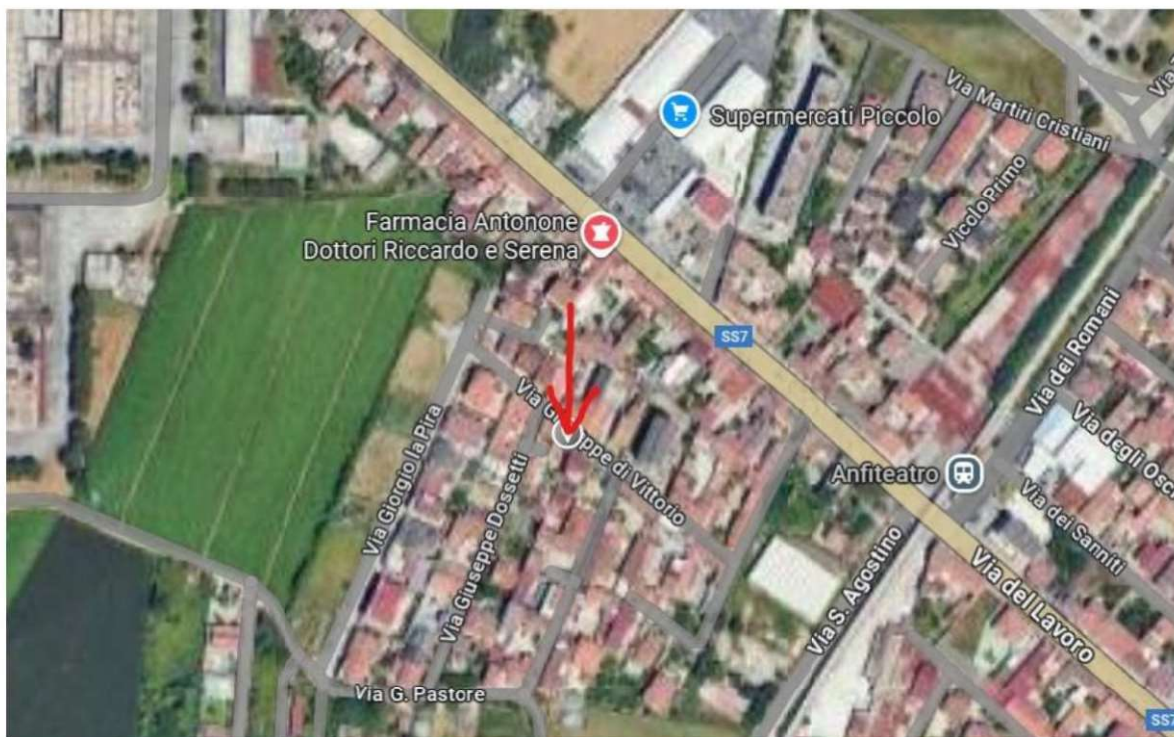


1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESTATARI:

Dall'atto di accettazione espressa dell'eredità, risulta che l'immobile è intestato a:

1.3 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO:

L'unità pignorata, è localizzata, nel territorio del Comune di *Santa Maria Capua Vetere (CE)*, alla *Via Giuseppe Di Vittorio n.9*, ed indicata in rosso sulla foto satellitare di seguito riportata.



appartamento sito nel Comune di *Santa Maria Capua Vetere(CE)*, alla *Via CG. Di Vittorio n.9*

- appartamento al piano terra composto da cucina, w.c., sgabuzzino, disimpegno, bagno e tre camere, con cantina al piano interrato.

L'immobile oggetto della presente Perizia è il seguente:

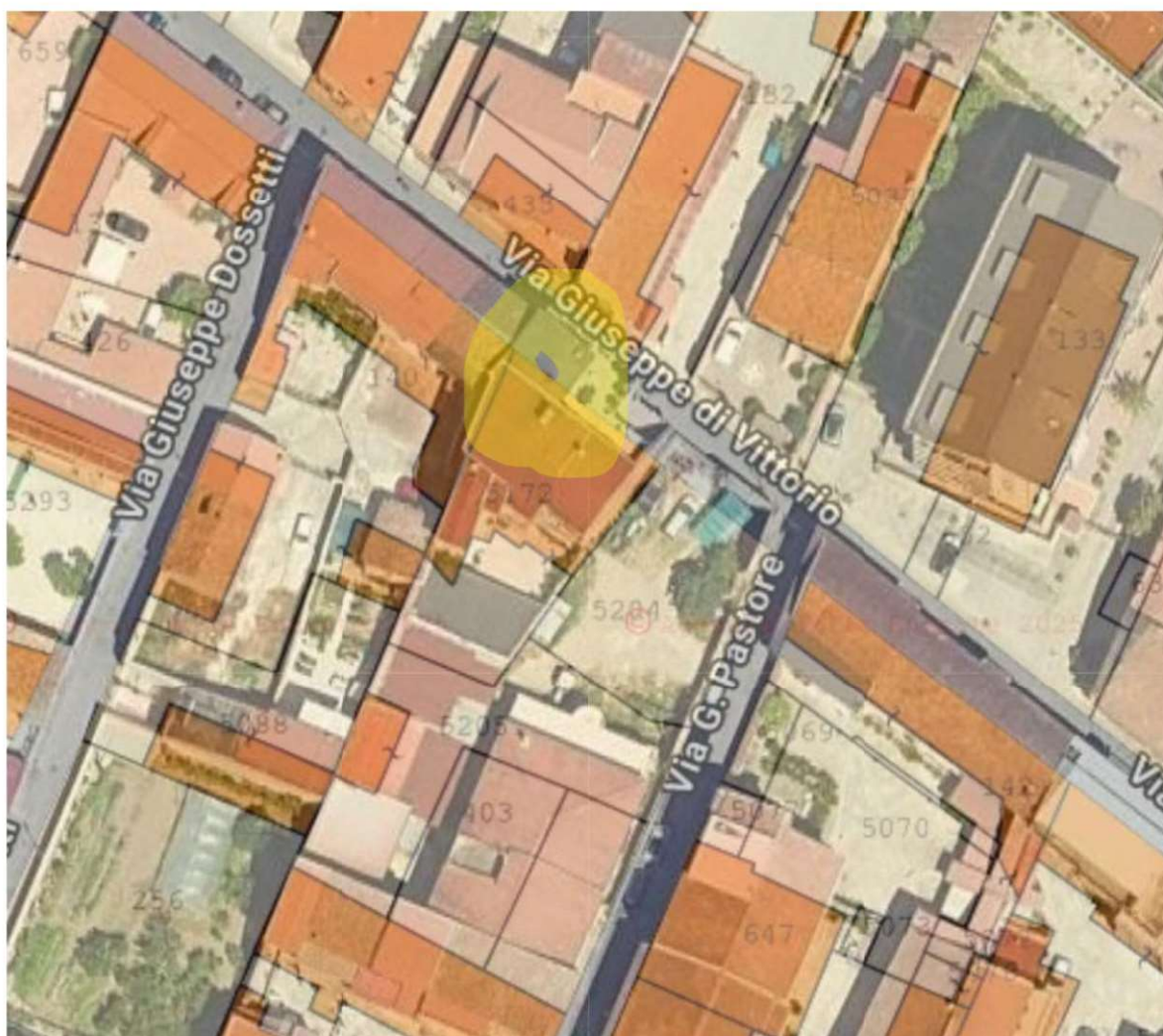
- detto immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di *Santa Maria Capua Vetere (CE)*, con i seguenti dati:
- a)appartamento ubicato al piano terra di 5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di *Santa Maria Capua Vetere*, al foglio 3, p.lla 5172 sub 1 (ex p.lla 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, piano T, Cat. A/3 cl.2, vani 5, R.C. 464,81;



b) locale deposito sito al piano seminterrato di mq 12, riportato nel Catasto Fabbricati comune di Santa maria Capua Vetere al Foglio 3, P.lla 5172 sub 3 (ex p.lla 277 sub 3), via G. Di Vittorio n.6 piano S1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42.

Confina a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, ad ovest con proprietà [redacted], ad est con androne comune e a sud con vano scala w cortile comune.

Dalla sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dal *SOGEI* si individua con precisione l'ubicazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto dell'esecuzione.



L'immobile pignorato è un appartamento al piano terra, libero su due lati, sviluppantesi su un solo livello, destinato a civile abitazione, con accesso dal portone condominiale di ingresso principale su via *Di Vittorio* e ingresso all'immobile dall'androne comune, tramite porticato di proprietà esclusiva.



Lo stesso ha di pertinenza una cantina al piano interrato a cui si accede da una scala sul lato sud dell'immobile.

1.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA:

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, anche alla luce delle richieste di mercato, si prevede la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA così composto:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Appartamento per civile abitazione al piano terra e cantina al piano interrato ubicati nel Comune di Santa Maria Capua Vetere, Via Giuseppe Di Vittorio n.9, distinti al NCEU del detto Comune:

a)5 vani catastali, al foglio 3, p.Illa 5172 sub 1 (ex p.Illa 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, piano T, Cat. A/3 cl.2, vani 5, R.C. 464,81;

b)mq 12, al Foglio 3, P.Illa 5172 sub 3 (ex p.Illa 277 sub 3), via G. Di Vittorio n.6 piano S1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42.

Confina a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, ad ovest con proprietà [redacted] ad est con androne comune e a sud con vano scala w cortile comune.

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli **accessori**, degli **eventuali millesimi di parti comuni**, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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



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

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNICO, DESCRIZIONE:

L'unità pignorata con la presente procedura esecutiva è un appartamento per civile abitazione sito in *Santa Maria Capua Vetere* alla *Via Giuseppe Di Vittorio* n.9, sviluppatosi su un solo livello al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e al corrispondente classamento senza variazioni.

2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA E ARTERIE DI COLLEGAMENTO:

L'immobile in esecuzione è ubicato nel territorio comunale di *Santa Maria Capua Vetere*, in una diramazione e a circa 100 m dalla S.S.7, arteria di collegamento tra *Caserta* e *Capua*. Il fabbricato è ubicato a pochi chilometri dal Casello autostradale di *Santa Maria Capua Vetere* dell'autostrada *A1 Napoli-Roma*. Il comune dista da *Napoli* circa 40 km, ed è sviluppato completamente a ridosso e sulla sinistra del tratto autostradale *A1 Napoli-Roma*, tra i caselli di *Santa Maria Capua Vetere*, da cui è servito, e *Capua*.

Per quanto attiene il trasporto pubblico esistono diverse linee di autobus che collegano il territorio comunale di *Santa Maria Capua Vetere* a *Caserta*, a *Capua*, *Marcianise* e *Napoli*.

Il comune di *Santa Maria Capua Vetere* è provvisto di stazione ferroviaria che consente i collegamenti con *Caserta*, *Napoli*, *Benevento*, *Roma*, *Bari* ecc.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di esecuzione, trovandosi, quindi, da un punto di vista logistico, in posizione ottimale essendo ubicato in un'area facilmente raggiungibile, a breve distanza dalla S.S. 7 *Caserta-S.Maria Capua Vetere-Capua* e dal casello autostradale di *Santa Maria Capua Vetere*, da cui è possibile raggiungere velocemente *Roma*, *Napoli* e tutte le direzioni.

Oltre a ciò nelle immediate vicinanze vi sono plessi scolastici di infanzia primaria, secondaria di primo e secondo grado, oltre a diverse facoltà dell'Università *Vanvitelli*.

2.3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile, fa parte di un fabbricato di tipo con corte interna. L'accesso carrabile e pedonale al fabbricato avviene dal portone su via *Giuseppe Di Vittorio (civico 9)*, mentre l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene dall'androne, attraverso un'area di proprietà esclusiva (porticato), al portoncino di ingresso all'appartamento, mentre la cantinola è raggiungibile da un corpo scala adiacente all'immobile, a cui si accede dalla corte interna al fabbricato.

La tipologia del complesso immobiliare è del tipo a corte, con portone di ingresso su strada, da cui si accede ad un androne che porta ad una corte interna al fabbricato.





Androne condominiale



patio proprietà esclusiva



ingresso abitazione



Corte interna



portone di ingresso



appartamento al piano terra

L'appartamento presenta affacci solo su due lati (nord ed est) mentre risulta cieco sul lato ovest perché a confine con fabbricato di altra proprietà, sul lato sud confina con il vano scala.

Sia sul lato nord vi sono finestre, sul lato est vi è la porta di ingresso e una finestra.

Il lotto unico di vendita ed oggetto della presente Perizia è il seguente:

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di *Santa Maria Capua Vetere*, Via *Giuseppe Di Vittorio* n.9, composto da:

- al piano terra, patio, sala pranzo, cucina, w.c., disimpegno, bagno, due camere da letto e salone, con cantinola ad uso deposito al piano interrato con accesso da corpo scala esterno ;



Detto immobile è riportato al N.C.E.U. del comune di *Santa Maria Capua Vetere*, via *Giuseppe Di Vittorio* n.6, con i seguenti dati:

- a) 5 vani, foglio 3, p.lla 5172 sub 1 (ex p.lla 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, PT, Cat. A/3, cl.2, , R.C. 464,81;
- b) mq 12, Foglio 3, P.lla 5172 sub 3(ex p.lla 277 sub 3),via G. Di Vittorio n.6, PS1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42.

L'immobile Confina a nord con Via *Giuseppe Di Vittorio*, a sud con corte e corpo scala, ad est con androne comune e ad ovest .

Non sono riscontrate in loco differenze rispetto alla consistenza catastale vi è perfetta corrispondenza tra quanto constatato in loco e le planimetrie catastali.

La tipologia è dunque quella di appartamento in un complesso condominiale di tipo a corte. Non vi è condominio costituito e né amministratore o quote da versare.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,90 m con strutture portanti in muratura di tufo e pilastri in c.a. con impalcati in solaio in latero-cemento.

Le pareti finestrate sono situate sulla facciata a Nord su via *Giuseppe Di Vittorio*, ad Est vi è l'ingresso al patio, direttamente dall'androne condominiale, e da questo al portoncino di ingresso all'appartamento. Per accedere alla cantinola al piano interrato si passa attraverso il cortile condominiale, raggiungendo il corpo scala sito sul confine sud dell'appartamento, da cui si accede alla cantinola.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, abitato dall'esecutata, rappresentato sinteticamente dal rilievo fotografico di seguito riportato:



Cucina



Ingresso-Soggiorno



camera letto matrimoniale





Camera



bagno



disimpegno-corridoio



Camera



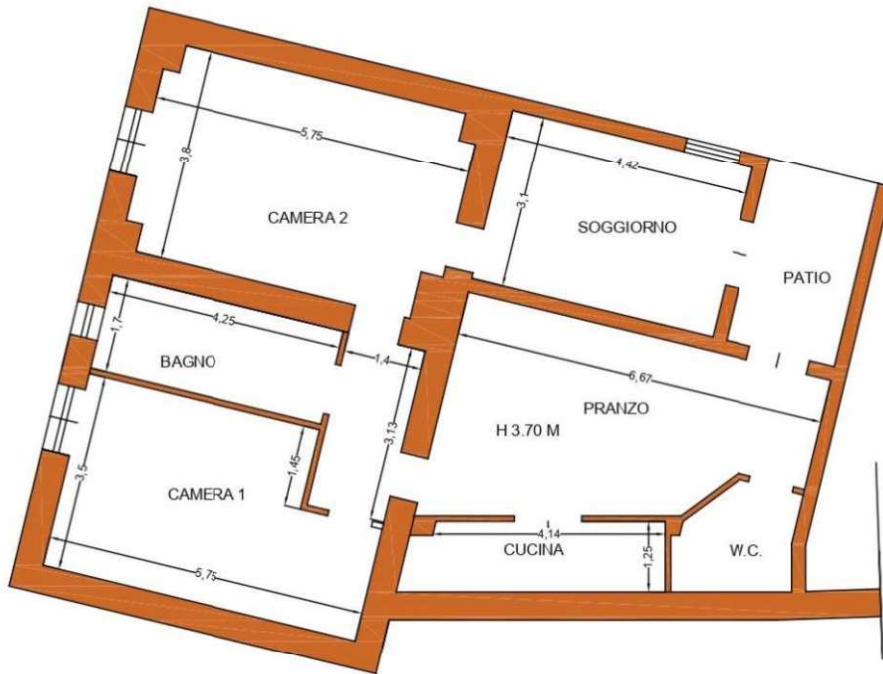
cantinola



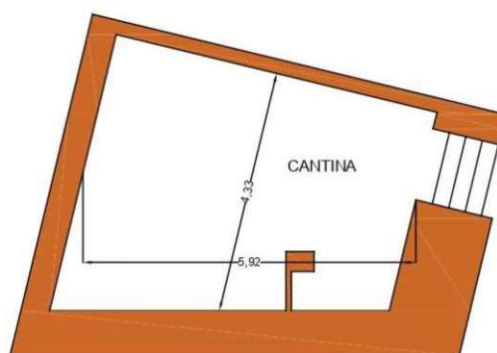
w.c.



2.4 RILIEVO STATO DI FATTO APPARTAMENTO PIANO TERRA



2.4 RILIEVO STATO DI FATTO CANTINA PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



2.5 TABELLA METRICA RILIEVO STATO DI FATTO

LOCALI	DIMENSIONI M	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOG.(MQ)
PIANO TERRA				
PRANZO	(4.09+1.99)/2X6.67	20.28	1	20.28
CUCINA	4.14X1.25	5.17	1	5.17
W.C.	2.18X1.62	3.53	1	3.53
DISIMPEGNO	3.13X1.40	4.38	1	4.38
CAMERA 1	3.50X4.25+2.05X1.50	17.94	1	17.94
BAGNO	1.70X4.25	7.65	1	7.65
CAMERA 2	3.80X5.75	21.85	1	21.85
SOGGIORNO	4.42X3.10	13.70	1	13.70
PATIO	2.00X3.35	6.70	0.25	1.67
MURATURA	2X11.60+6.50+3X5.75)X0.50+(2X3.35+2X4.42+4)X0.2 0+(3.15+1.40+4.25+4.14+1.25+1.40)X0.10	28.94	0.25	7.23
PIANO INTERRATO				
CANTINA	VARIE	25.63	0.25	6.41
TOTALE MQ APPARTAMENTO				109.81
TOTALE ARROTONDATO MQ				110.00

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, facente parte di un caseggiato sito nel Comune di *Santa Maria Capua Vetere*, è stata edificata prima dell'anno 1967 e per l'immobile de quo si sono riscontrati n.4 titoli di autorizzazione urbanistica con i quali sono stati assentiti i lavori di ampliamento ed è stato riportato in catasto in data 04.05.2005.

2.6 DIFFORMITÀ IMMEDIATAMENTE RILEVATE DAI LUOGHI:

Non sono state rilevate difformità edilizie rispetto ai titoli urbanistici.

2.7 CONFINI:

L'immobile Confina a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, a sud con corte e corpo scala, ad est con androne comune e ad ovest co

2.8 PERTINENZE:

L'immobile pignorato ha pertinenze di esclusiva proprietà quali la cantinola al piano interrato.

2.9 DOTAZIONI CONDOMINIALI:



L'immobile pignorato è autonomo e indipendente ed ha parti condominiali e/o in comune con altre unità immobiliari ma non è istituito alcun condominio e né risulta previsto il pagamento di quote.

Non vi sono spese condominiali, né la nomina di un amministratore di condominio.

2.10 TIPOLOGIA:

- *Abitazione in casa a corte su un solo livello, di tipo unifamiliare, sviluppatasi al piano terra, con cantinola al piano interrato.*

2.11 ALTEZZA INTERNA UTILE:

- altezza utile interna del piano terra: $h=3.90\text{ m}$

2.12 CONSIDERAZIONI SU CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In relazione alla certificazione energetica degli immobili pignorati *ex D.Lgs. 311/2006*, non si è riscontrato esistenza di nessun "Attestato di certificazione energetica" e/o di "Attestato di Qualificazione energetica" od "Attestato di Prestazione Energetica".

Vista la tipologia delle strutture, delle rifiniture e dell'impiantistica dell'immobile pignorato, e di conseguenza, della scadente qualità energetica dell'immobile, si può asserire che:

- l'edificio è di classe energetica G;*
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.*

I costi di acquisizione e redazione, da parte di tecnico abilitato, del suddetto certificato, ammontano a circa **€300,00** (euro trecento,00).

2.13 ESPOSIZIONE, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E INTERNE

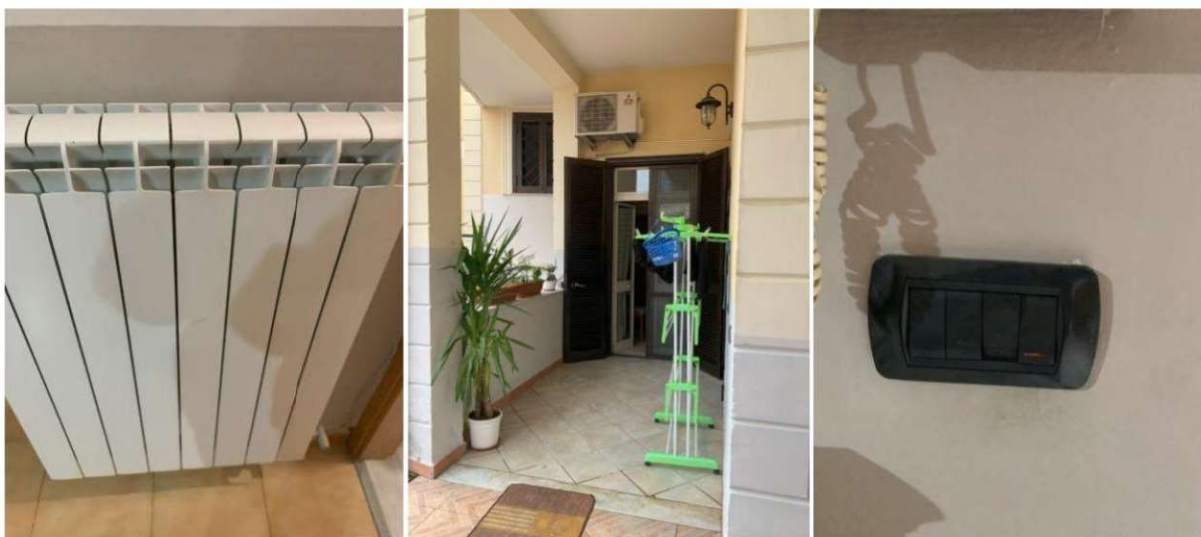
L'immobile è dotato di tre pareti finestrate esposte a nord, sud ed est, mentre ad ovest vi è un fabbricato confinante. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, sia gli interni che gli esterni, con la necessità di piccoli interventi localizzati, ma gli interni sono in buono stato di manutenzione in quanto sono stati ristrutturati da non molti anni.

La struttura è di tipo a muratura portante e pilastri in c.a., con muri in tufo e con solai ad elementi semiprefabbricati (travetti in precompresso e pignatte in laterizio). Vista la tipologia costruttiva e l'epoca di realizzazione è stato possibile verificare l'avvenuto deposito del progetto strutturale dell'edificio originario presso il Genio Civile di *Caserta*, mentre è stato reperito l'avvenuto deposito del progetto di ristrutturazione avvenuto nel 2004 presso il Genio Civile di *Caserta*. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra. La superficie utile interna dell'unità immobiliare è di mq 110,00, ubicati su un solo livello, e presenta rifiniture



interne di recente fattura e in ottime condizioni generali. La pavimentazione è realizzata con mattonelle rettangolari in maiolica 20x20 e 30x30, a tinta unica o di doppia colorazione chiara, diverse per ogni ambiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Nei w.c., invece, sono presenti mattonelle in gres 20x20, di colorazione chiara sia per il pavimento che per il rivestimento. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio. Il portoncino di ingresso è in alluminio con porta in ferro. E' presente l'impianto elettrico e idrico, che si presentano in discrete condizioni. In generale, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Tutti gli impianti sono del tipo sottotraccia, il quadro elettrico principale è ubicato all'ingresso.

2.14 PARTICOLARI DEGLI IMPIANTI E DOTAZIONI



2.15 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

1. vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in



comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

2. pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

3. pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari

1. se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - 25%, fino a mq. 25;
 - 10%, per la quota eccedente mq. 25;
2. se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - 15%, fino a mq. 25;
 - 5%, per la quota eccedente mq. 25.

	LOCALI	DIMENSIONI M	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOG.(MQ)
PIANO TERRA					
	PRANZO	(4.09+1.99)/2X6.67	20.28	1	20.28
	CUCINA	4.14X1.25	5.17	1	5.17
	W.C.	2.18X1.62	3.53	1	3.53
	DISIMPEGNO	3.13X1.40	4.38	1	4.38
	CAMERA 1	3.50X4.25+2.05X1.50	17.94	1	17.94
	BAGNO	1.70X4.25	7.65	1	7.65
	CAMERA 2	3.80X5.75	21.85	1	21.85
	SOGGIORNO	4.42X3.10	13.70	1	13.70
	PATIO	2.00X3.35	6.70	0.25	1.67
	MURATURA	2X11.60+6.50+3X5.75)X0.50+(2X3.35+2X4.42+4)X0.2	28.94	0.25	7.23



		$0+(3.15+1.40+4.25+4.14+1.25+1.40)X0.10$			
PIANO INTERRATO					
	CANTINA	VARIE	25.63	0.25	6.41
TOTALE MQ APPARTAMENTO					109.81
TOTALE ARROTONDATO MQ					110.00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

3.1 IDENTIFICATIVO CATASTALE:

Il sottoscritto ha compiuto ricerche presso gli uffici catastali di **Caserta**, inerentemente il bene oggetto di pignoramento. Dalle visure catastali per immobili e dalle relative planimetrie, nonché dai fogli di mappa ha accertato:

- **Piena ed Intera Proprietà** di unità Immobiliare ad abitazione, sita nel Comune di **Santa Maria Capua Vetere(CE)**, alla **Via G. Di Vittorio n.6**. L'immobile ha consistenza 5 vani catastali. Detto immobile è riportato



al *N.C.E.U.* del Comune di *Santa Maria Capua(CE)*, alla via *G. Di Vittorio n.6*, piano T, con i seguenti dati:
 a)appartamento foglio 3, p.lla 5172 sub 1 (ex p.lla 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, piano T, Cat. A/3 cl.2, vani 5, R.C. 464,81;

b)locale deposito Foglio 3, p.lla 5172 sub 3 (ex p.lla 277 sub 3), via G. Di Vittorio n.6 piano S1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42;

L'immobile Confina a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, a sud con corte e corpo scala, ad est con androne comune e ad ovest

Il descritto stato dei luoghi catastale corrisponde alla consistenza e al classamento effettivo del bene in loco.

Tali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza. L'immobile ha avuto in passato diversi identificativi catastali e/o variazioni che di seguito si elencano.

3.2 RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE:

3.2.1 APPARTAMENTO: FOGLIO 3, P.LLA 5171 SUB1 E SUB 3

3.2.2 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO A DATA DEL 30.06.1987

3.2.3 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 20.05.1998

3.2.4 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALLA DATA DEL 04.05.2005

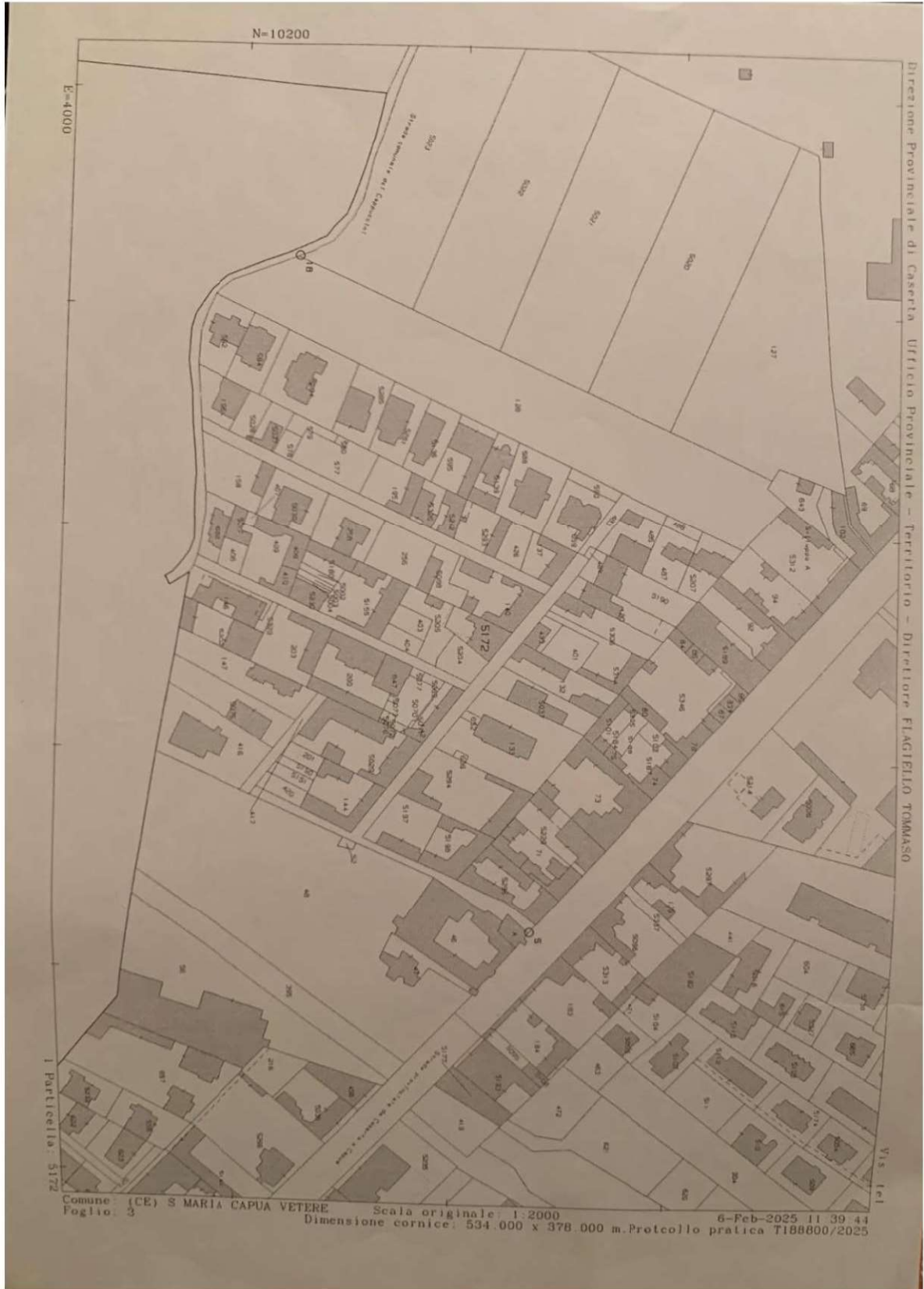


3.2.5 SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ALLA DATA DEL 08/07/2005

Foglio 3 Particella 5172 Subalterno 1 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/07/2005 Pratica n. CE0166476 in atti dal 08/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.41563.1/2005)

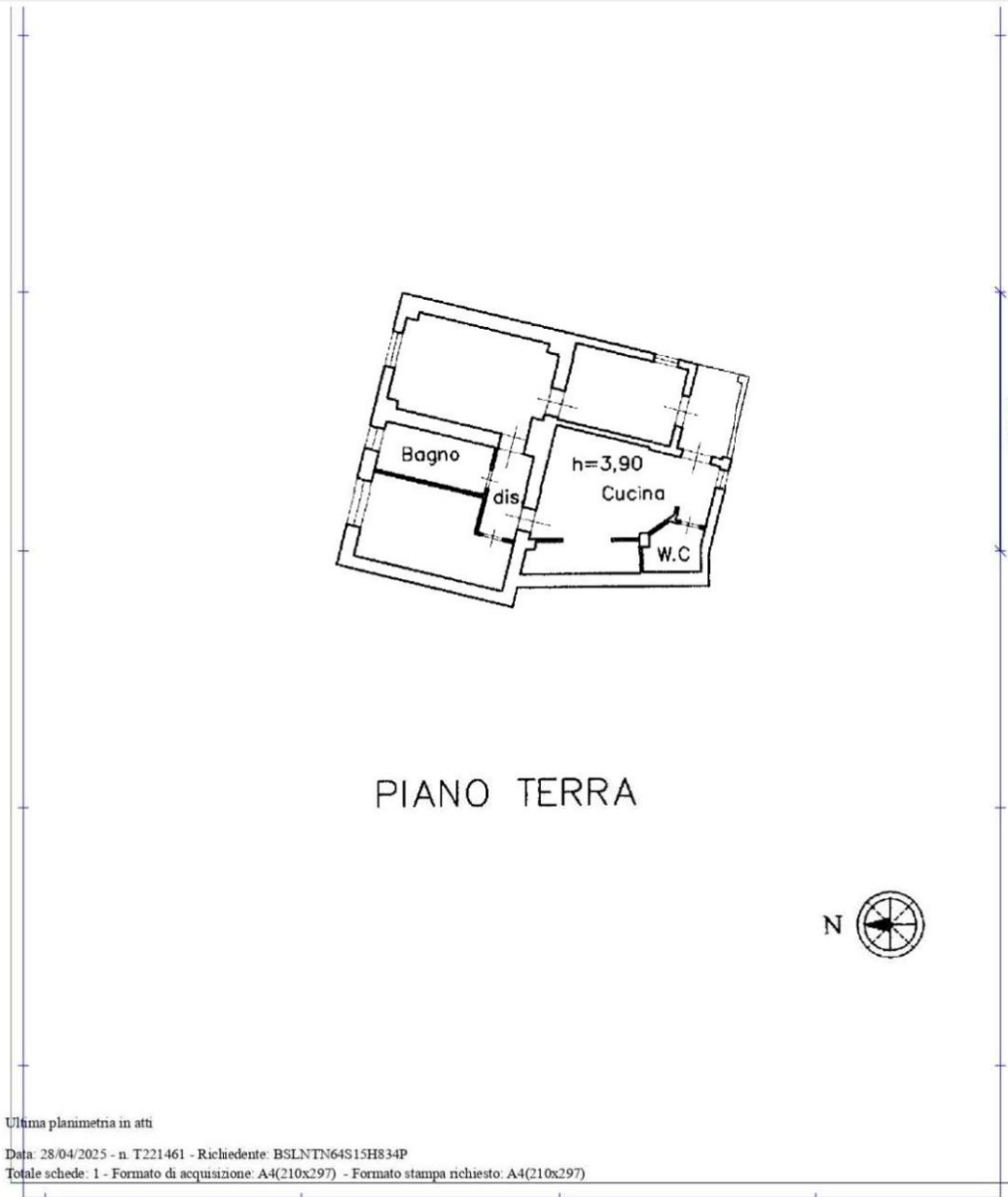
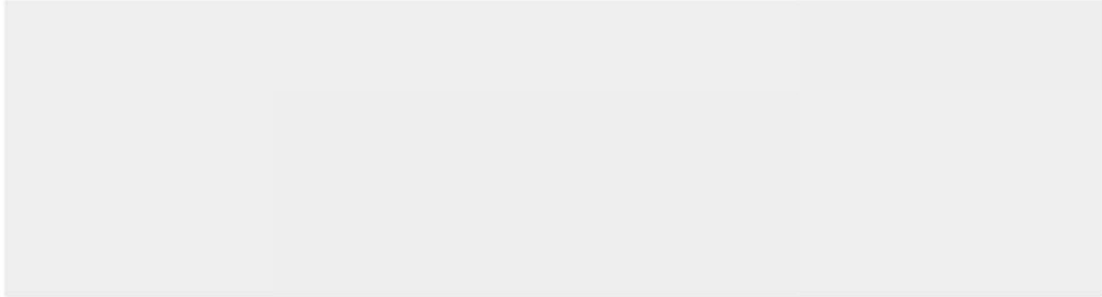
3.3 PLANIMETRIE CATASTALI





Mapa Catastale foglio 3 particella 5172 comune di Santa Maria Capua Vetere





PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

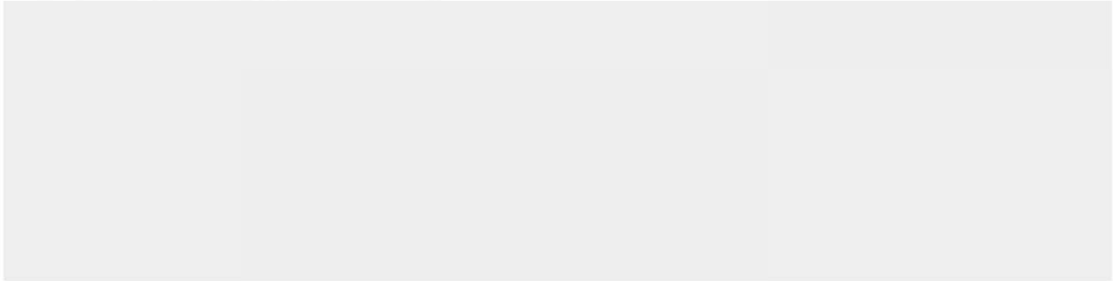
Data: 28/04/2025 - n. T221461 - Richiedente: BSLNTN64S15H834P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Capato dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2025 - Comune di SANTA MARIA CAPUA VETERE(734) - < Foglio 3 - Particella 5172 - Subitem 1 >
VIA GIUSEPPE DIVITTORIO n. 6 Piano T

VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 3 PARTICELLA 5172 sub 1 comune di Santa Maria Capua Vetere





VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 3 PARTICELLA 5172 sub 3 comune di Santa Maria Capua Vetere



Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
3	5172	1	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano T		A03	02	5 vani	R.Euro:464,81	
3	5172	2							Soppressa
3	5172	3	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano S1		C02	03	12 m²	R.Euro:38,42	
3	5172	4							Soppressa
3	5172	5	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano T		A05	04	1 vani	R.Euro:44,42	
3	5172	6	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano T		A06	01	2,5 vani	R.Euro:71,01	
3	5172	7	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano 1		A03	02	7 vani	R.Euro:650,74	
3	5172	8	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano 2		A03	02	5,5 vani	R.Euro:511,29	
3	5172	9	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano S1		C02	03	85 m²	R.Euro:272,17	
3	5172	10	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano T-1 - 2-S1					R.Euro:	Bene comune non censibile
3	5172	11	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 6 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile

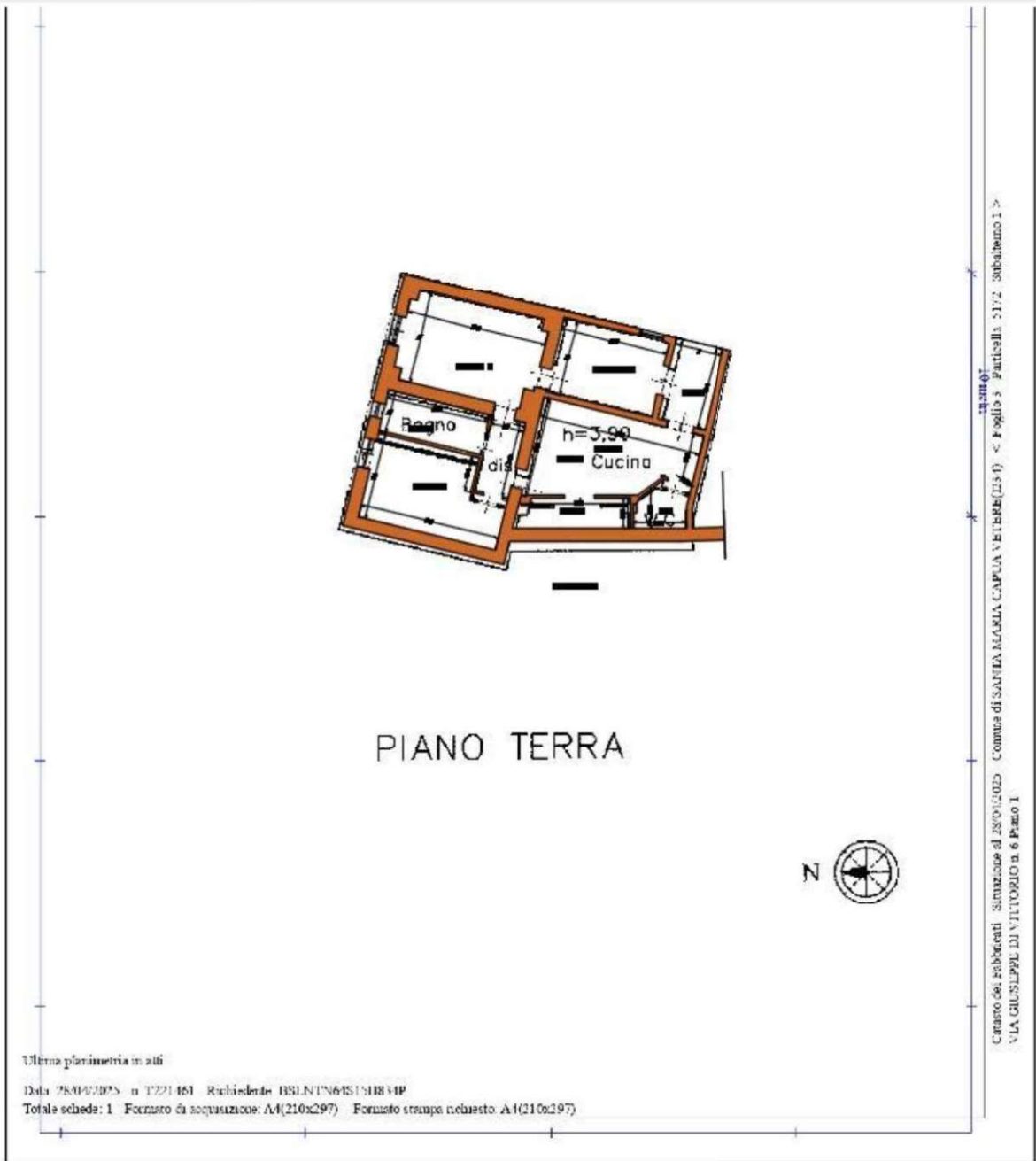
ELENCO IMMOBILI FOGLIO 3 PARTICELLA 5172 sub 3 comune di Santa Maria Capua Vetere

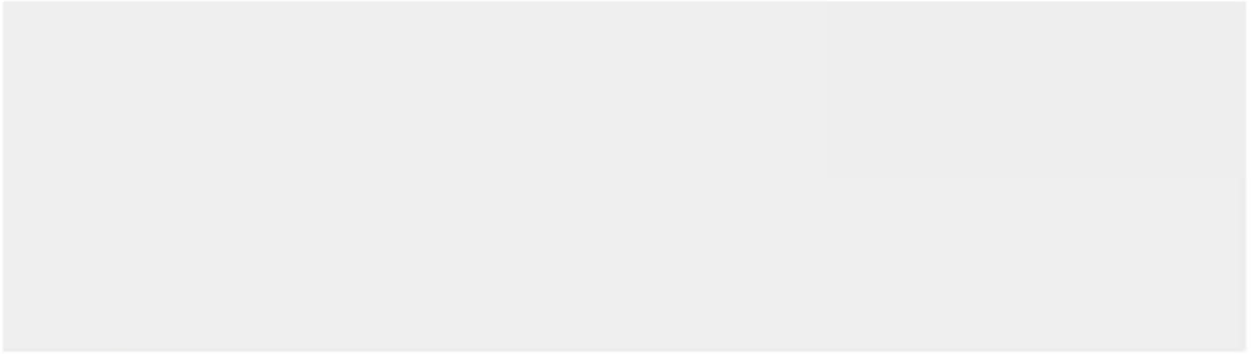
3.4 CONSIDERAZIONI SU PRECEDENTI DIFFORMITÀ' CATASTALI:

Dal punto di vista *catastale*, l'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non risultano differenze.

Sovrapposizione planimetrie stato attuale con planimetrie catastali F.3 P.IIa 5172 sub 1 e sub 3







4) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

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

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

LOT

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in Via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avP. Viso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi eP. Vitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

4.1 LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Santa Maria Capua Vetere(CE), alla Via Giuseppe Di Vittorio n.9, piano T-S1; è composto al piano terra da cucina, w.c., sgabuzzino, disimpegno, bagno e tre camere, con cantina di pertinenza al piano interrato, confinante a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, ad ovest con proprietà _____ ad est con androne comune e a sud con vano scala e cortile comune. L'appartamento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere, al foglio 3, p.lla 5172 sub 1 (ex p.lla 277 sub 1) via G. Di Vittorio n.6, piano T, Cat. A/3 cl.2, vani 5, R.C. 464,81; il locale deposito al Foglio 3, P.lla 5172 sub 3 (ex p.lla 277 sub 3), via G. Di Vittorio n.6 piano S1, Cat. C/2, cl.3, mq 12, R.C. 38,42; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è C.E. n.5659/92, n. 9/99, 10/02, 41/03, DIA 95/02 e 188/04, cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO BASE € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

5) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

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

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

A questo riguardo, l'esperto:



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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto intervivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: diP. Visione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad indiP. Viduare un atto intervivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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



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

5.1 PROVENIENZA:

Dalle prospezioni ed ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di *Santa Maria Capua Vetere*, dalle visure catastali all'attualità e storiche eseguite presso il Catasto di *Caserta* e dagli atti di compravendita reperiti che ne hanno determinato i passaggi di proprietà, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento costituente un atto "inter vivos" a carattere traslativo. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (02.01.2025), sono stati individuati tutti i passaggi di proprietà, riguardanti i beni pignorati.

5.2 PROVENIENZA IMMOBILE PIGNORATO

6) URBANISTICA:

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.



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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzati. VI sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzati VI il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 1) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 2) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni indicate);



- 3) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- 4) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

6.1 CRONISTORIA URBANISTICA:

In seguito ad accessi presso il Comune di *Santa Maria Capua Vetere* si è accertato che l'immobile sito alla via *Giuseppe Di Vittorio n.9*, oggetto del pignoramento, fu realizzato in epoca anteriore al 1967, probabilmente risalente al 1950.

Nell'anno 1985 e nel 2002 l'immobile fu oggetto di ampliamento e di intervento di ristrutturazione, autorizzati con Concessione Edilizia n.5659/92, n. 9/99, n.10/02, n.41/03, DIA 95/02 e 188/04, e confermati dalla presentazione al N.C.E.U. di una variazione catastale di ampliamento del 01.02.1988 indicata con il n 233/B/1988), di una variazione catastale pratica n.CE0101220 del 04.05.2005 per DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.24097.1/2005).

6.2 URBANISTICA:

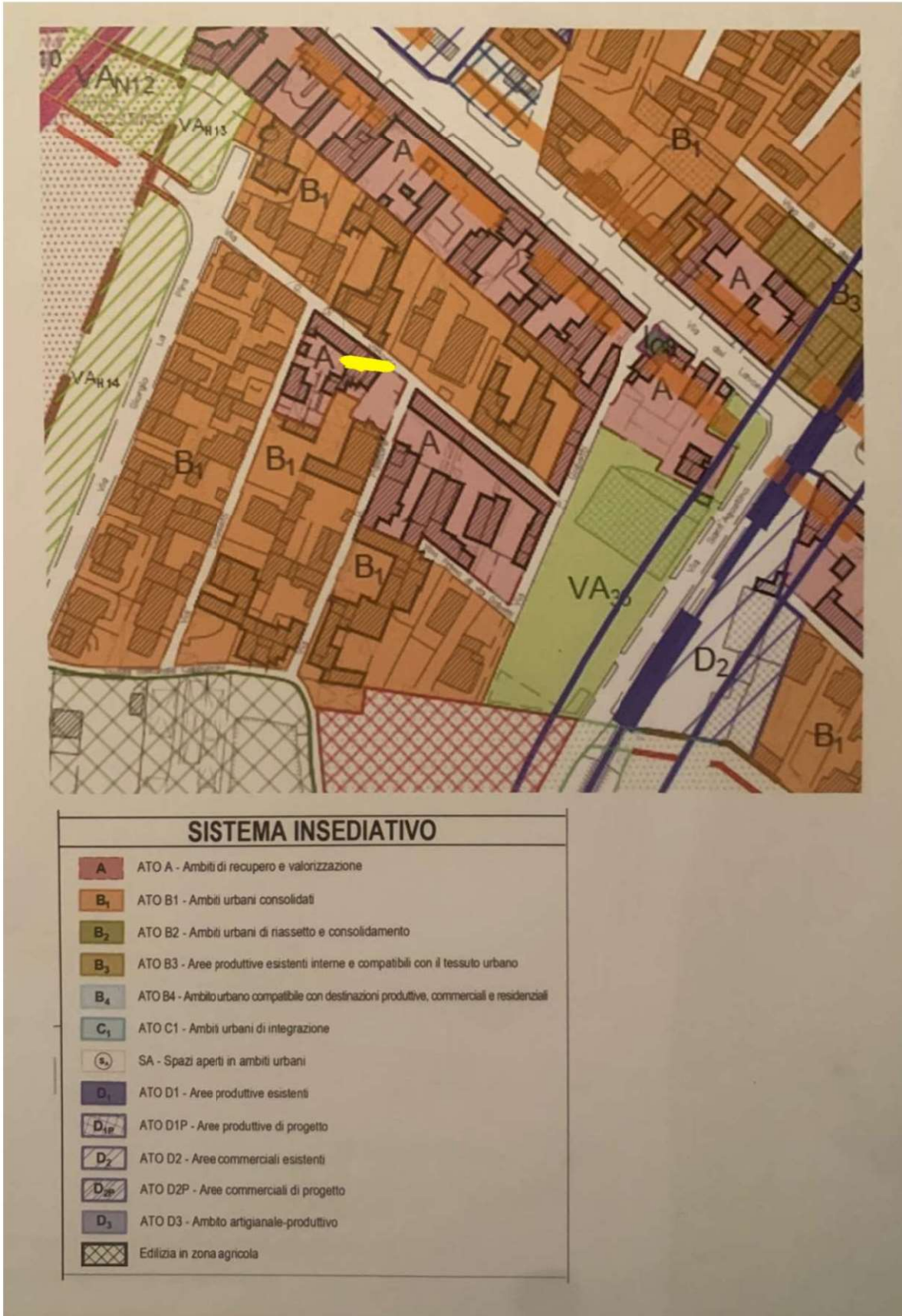
Attualmente il *Comune di Santa Maria Capua Vetere* è dotato di **P.R.G.**, del relativo *Regolamento Urbanistico Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione*. L'area su cui insiste l'immobile de quo è stata classificata urbanisticamente dal P.R.G. tuttora vigente e ricade nell'ambito della **zona omogenea A – ATO A – Ambiti di recupero e valorizzazione**.

In tale zona Area di interesse storico ambientale costituite da insediamenti urbani o rurali di valore culturale. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

-Di conservazione e/o di mantenimento;

gli interventi sono disciplinati dal PUA per il recupero del Centro Storico.





Zona A del PRG



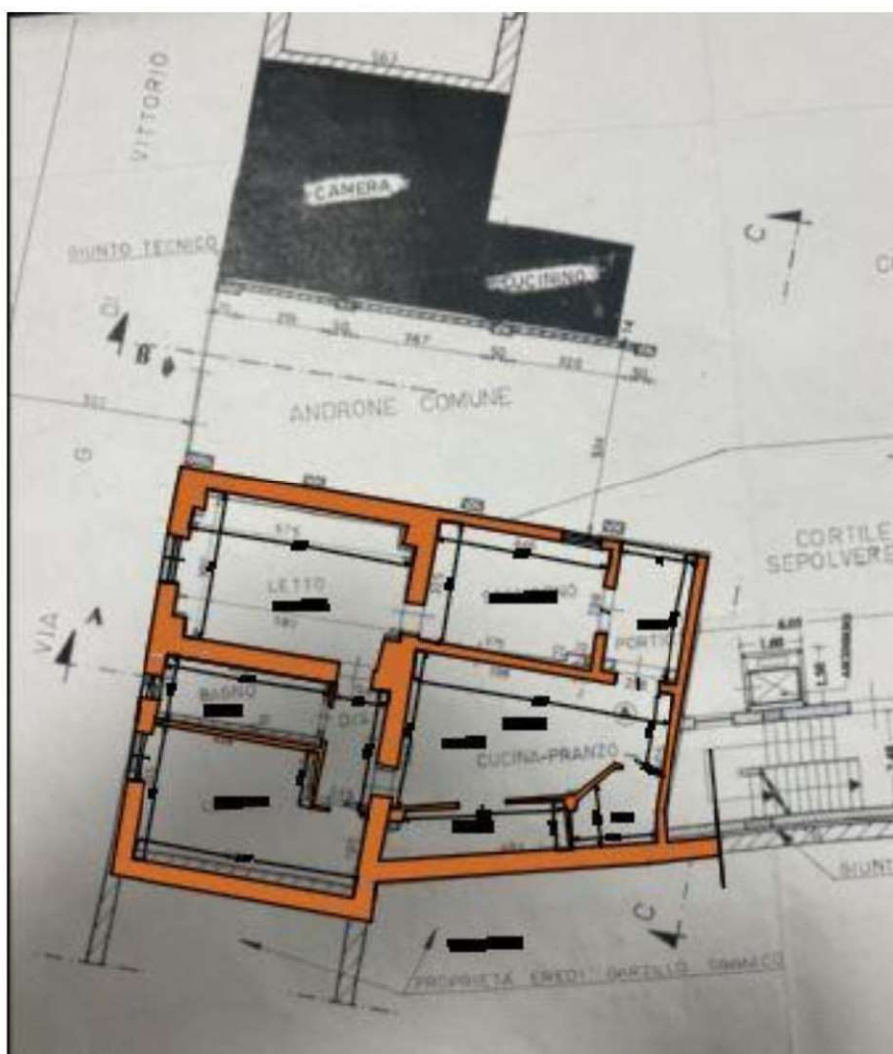
6.3 VERIFICA DI CONFORMITA':

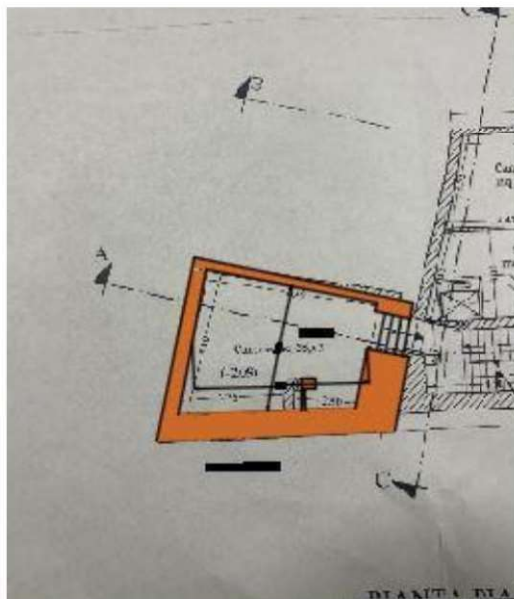
Lo scrivente effettuava accesso presso il comune di *Santa Maria Capua Vetere* dove reperiva i predetti Titoli urbanistici con i relativi grafici architettonici progettuali e le relazioni tecniche. Da un confronto tra i riscontrati titoli urbanistici e i relativi grafici architettonici progettuali e lo stato dei luoghi rilevato nel complesso vi è regolarità, tranne piccole variazioni non essenziali e trascurabili ai fini della conformità urbanistica.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra prospettato che sia rispettata la regolarità urbanistica dell'immobile e lo stesso sia conforme ai titoli urbanistici rilasciati.

Quanto sopra riportato scaturisce dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con i grafici architettonici dei predetti titoli rilasciati dal Comune le cui precise differenze sono riportate graficamente nel paragrafo successivo.

6.4 SOVRAPPOSIZIONE CON PLANIMETRIE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE





6.5 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI E RELATIVI COSTI

Non vi sono abusi edilizi e pertanto non è necessario presentare richieste di sanatoria degli stessi.

6.6 EVENTUALI ORDINANZE DI ABBATTIMENTO:

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è appurato che non sono state emesse **Ordinanze di Demolizione dell'immobile.**

6.7 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ:

In riferimento alla *dichiarazione di agibilità* degli immobili pignorati *ex art. 24 D.P.R. 6.6.2001 n.380*, non si è riscontrato il certificato di agibilità.

7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

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

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

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

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



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

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

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

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

7.1 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

In data 28.04.2025, al momento dell'accesso, l'immobile pignorato era abitato

madre dell'esecutato,

8) SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

QUESITO n. 8: specificare i Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene da

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **Vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, serP. Vitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di Vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:



- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Differenza urbanistico-edilizia (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Differenza Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto ha verificato che:

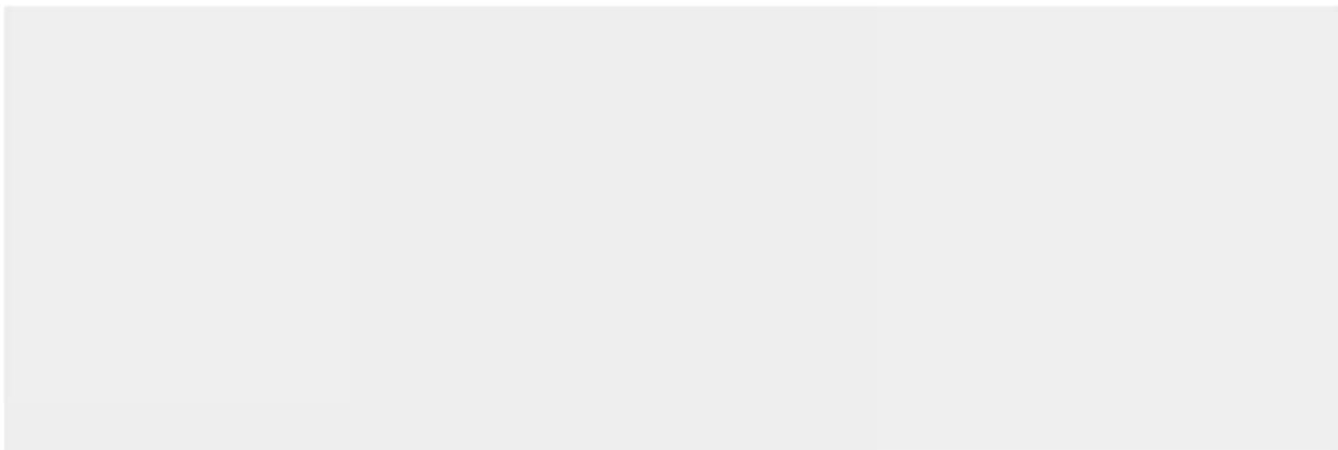
- a. Non esistono trascrizioni di Pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- b. **Non esistono trascrizioni di procedimenti giudiziari civili** in atto relative ai medesimi beni pignorati;
- c. **Non esistono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;**
- d. Non esistono provvedimenti impositivi di **Vincoli storico-artistici;**
- e. Non esiste il condominio e né il **regolamento condominiale** ;
- f. Dai registri immobiliari non risultano **atti impositivi di servitù;**

Inoltre, sulle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti oneri giuridici:

SEZIONE A – Restano a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali: **non risultano;**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non risultano;**
3. Altri pesi e servitù attive e passive: all'atto della perizia **non risultano;**
4. **Non risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli;

Per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esperto ha verificato inoltre che risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:



8.6 SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

9) DEMANIO:

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

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



9.1 VERIFICA DEMANIO:

I beni pignorati **NON RICADONO SU AREE DEMANIALI O APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.

10) PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:

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

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovoli e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che VI sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra VIVI la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

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

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

10.1 USO CIVICO, LIVELLO O CENSO:

I cespiti oggetto di pignoramento **NON RISULTANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**. Il tutto si evince, sia presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, di cui ai fogli catastali elencati dal 1986, dall'allora *Ministro dell'Agricoltura* e quindi dal *Piano di sistemazione delle Terre*, in atti all'ufficio stesso, il **Foglio n.3**, catastale del Comune di *Santa Maria Capua Vetere*, non rientra tra quelli gravati da uso civico. Anche dalla lettura del decreto del *Regio Commissario* per la liquidazione degli usi civici, si può constatare che i terreni ricadenti nel foglio 3 del Comune di *Santa Maria Capua Vetere* non rientrano tra quelli elencati soggetti ad usi civici.

10.2 INTERESSE STORICO:

I beni non ricadono in zona compresa nel **Piano Territoriale Paesistico**, ai sensi del *D.M. 4.09.2000* di approvazione, e non hanno particolari caratteristiche di panoramicità e di veduta e **NON SONO STATI RICONOSCIUTI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, O ETNOGRAFICO** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.



11) SPESE CONDOMINIALI:

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

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

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

11.1 INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI:

Il cespite pignorato è di tipo autonomo e indipendente e non ha porzioni comuni. Per esso **non è stato istituito condominio**. Come da informazioni reperite in loco l'immobile non è gravato da spese condominiali né ordinarie e né straordinarie, né pregresse e né future.

12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

12.1 DESCRIZIONE GENERALE:

L'immobile è sito nel comune di *Santa Maria Capua Vetere* ed è ubicato in zona omogenea A del PRG e classificata ATO A - "Ambiti di recupero e valorizzazione".

12.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile pignorato, è costituito, da un abitazione unifamiliare a piano terra, con pertinenza ad uso deposito (cantinola) al piano interrato, facente parte di un complesso edilizio del centro storico del Comune di *Santa Maria Capua Vetere*, sito alla via *Giuseppe Di Vittorio* n.9 in *Santa Maria Capua Vetere(CE)*. L'immobile è costituito al piano terra da un patio, ingresso-soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, bagno e n.3 camere, con cantinola di pertinenza al piano interrato. Confinante a nord con Via Giuseppe Di Vittorio, ad ovest con proprietà [redacted] ad est con androne comune e a sud con vano scala e cortile comune. L'accesso all'immobile avviene da Via *Giuseppe Di Vittorio*, da portone condominiale appena entrati vi è una scala sulla destra, che porta al primo piano, da cui parte una seconda che raggiunge il secondo piano. Le *strutture portanti* principali sono di muratura di tufo in discrete condizioni. Gli orizzontamenti sono a solaio parte in calcestruzzo e laterizi. Le strutture non hanno caratteristiche anti-sismiche e **non presentano un quadro fessurativo**.

12.3 RIFINITURE ESTERNE





Prospetto nord

Le *rifiniture esterne* del complesso sono realizzate in parte con intonaco cementizio civile ed è tinteggiato di colore giallo antico che non necessita di manutenzione, tranne lievi ammaloramenti di intonaco che devono essere ripresi

I davanzali e le ornie delle finestre e dei balconi sono in lamiera con infissi esterni di sicurezza in ferro.

Gli infissi esterni dell'unità pignorata sono in alluminio di colorazione legno, in discreto stato di conservazione con tapparelle. Sono presenti inferriate alle finestre esterne mentre al portoncino di ingresso, in alluminio, è presente all'esterno veneziana in ferro.

12.4 RIFINITURE INTERNE :

L'accesso principale avviene dal portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, con blindatura tramite veneziana esterna in ferro. Gli ambienti hanno tutti la pavimentazione in mattonelle tipo gres porcellanato e tipo maiolica di dimensioni 20x20 e 30x30cm di ordinaria fattura, ed in buono stato di conservazione. Il soffitto e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile chiara.



Viste interni



Locali bagno:

I bagni hanno pavimentazione in gres porcellanato di colore azzurro e beige 20x20 e rivestimenti con dimensioni gres 20x20, con disegno di colore chiaro, di buona fattura e in discrete condizioni. Le pareti sono rivestite per tutta l'altezza, dal rivestimento fino al soffitto; i pezzi igienici in ceramica sono di colore bianco, sono dotati di lavandino, bidet, tazza, vasca da bagno e mobiletto.

12.5 IMPIANTI :

Dalle operazioni peritali si è evinto che le condizioni generali degli impianti installati risultano essere di recente e di buone condizioni d'uso e di funzionalità. L'immobile è dotato di allacciamenti idrico elettrico e metano e le condizioni generali sono discrete. Gli impianti installati sono: impianto idrico sanitario, impianto elettrico e illuminazione, impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto gas. L'impianto idrico sanitario è in discreto stato d'uso. L'impianto elettrico, in prima analisi risulta adeguato alle nuove disposizioni di legge in materia di sicurezza (ex legge 46/90) e si presenta in buono stato come tutto l'immobile. L'impianto di scarico è **collegato alla rete fognaria. NON SI SONO RINVENUTE IN LOCO LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.**





12.6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

Si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali principali atte ad individuare la stima dell'unità immobiliare pignorata.

TABELLA SUPERFICI

LOCALI	DIMENSIONI M	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOG.(MQ)
PIANO TERRA				
PRANZO	(4.09+1.99)/2X6.67	20.28	1	20.28
CUCINA	4.14X1.25	5.17	1	5.17
W.C.	2.18X1.62	3.53	1	3.53
DISIMPEGNO	3.13X1.40	4.38	1	4.38
CAMERA 1	3.50X4.25+2.05X1.50	17.94	1	17.94
BAGNO	1.70X4.25	7.65	1	7.65
CAMERA 2	3.80X5.75	21.85	1	21.85
SOGGIORNO	4.42X3.10	13.70	1	13.70
PATIO	2.00X3.35	6.70	0.25	1.67
MURATURA	2X11.60+6.50+3X5.75)X0.50+(2X3.35+2X4.42+4)X0.20+(3.15+1.40+4.25+4.14+1.25+1.40)X0.10	28.94	0.25	7.23
PIANO INTERRATO				
CANTINA	VARIE	25.63	0.25	6.41
TOTALE MQ APPARTAMENTO				109.81
TOTALE ARROTONDATO MQ				110.00



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 110.00 MQ**12.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:**

L'aspetto economico che risponde al motivo pratico della stima è il Valore di mercato, cioè la determinazione del più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una messa in vendita del bene.

Il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato è quello **sintetico** e **parametrico** sulla base del parametro *superficie*, che consiste nel risalire al più probabile valore venale del bene attraverso il coordinamento dei dati raccolti, le risultanze delle indagini di mercato, la personale esperienza del tecnico e pertanto lo si adotta con le considerazioni e i calcoli che seguono.

Applicando il metodo **MCA**, dalle **precedenti offerte**, relative a tre unità immobiliari analoghe e comparabili, **APPARTAMENTO RESIDENZIALE A, B e C (COMPARABILI A, B e C = COMPARABLES A, B e C)**, le cui caratteristiche estrinseche ed intrinseche, complessivamente, consentono, senz'altro, di "farli appartenere" allo stesso segmento di mercato dell'unità pignorata (**SUBJECT**), l'*Esperto Stimatore*, ha trovato difficoltà oggettiva ad acquisire *atti notarili e/o decreti di trasferimento* del Tribunale, d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato in un arco temporale non antecedente i sei mesi. Per cui l'applicazione del **metodo MCA**, si è articolato nelle seguenti fasi:

1. analisi del mercato per la rilevazione di dati economici recenti relativi ad unità immobiliari (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione (capitolo 6 Allegato A del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa)*. Per la costituzione del campione di riferimento sono stati presi, come detto in precedenza, in considerazione:

- a. *valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare(O.M.I.) relativi al primo semestre del 2025;*
- b. *recenti offerte di vendita pubblicate (sui relativi siti Internet) dalle agenzie immobiliari;*
- c. *valori immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare agenzie Immobiliari edizione 2025;*

2. rilevazione dei dati immobiliari completi, ovvero individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili in vendita ed offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione (capitolo 6 All. B e C del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa)*;

3. scelta delle caratteristiche immobiliari, ovvero **test** di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (localizzazione, classe di superficie), rispetto ad una forbice di ammissibilità individuato a partire



dall'intervallo di valori *O.M.I.* registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima (***elements of comparison***);

4. compilazione tabella dati, nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***sales summary grid***);

5. analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***adjustment***);

6. redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (***sales adjustment grid***);

7. sintesi valutativa (***reconciliation***) e presentazione dei risultati.

Di seguito, quindi, si sviluppa il procedimento descritto.

1. ANALISI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Le fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima, come detto in precedenza, sono state sostanzialmente: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (con intervallo dei valori di mercato dai **800,00 €/ m² ai 1.050,00 €/ m²**), le agenzie immobiliari della zona "IMMOBILGROUP DI S.MARIA CAPUA VETERE" di Santa Maria Capua Vetere, "IMMOBILIARE PETRELLA" sede di Caserta e "TECNO3D SRL di Costanzo Diego" sede di S.Maria Capua Vetere, che hanno fornito valori di mercato, relativamente ad unità immobiliari con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche del *subject*, ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato del *subject*, che vanno da un minimo di **circa 965,17 €/ m² fino ad un massimo di circa 1.040,72 €/ m²**.

Le caratteristiche intrinseche (caratteri distintivi dell'appartamento pignorato e del complesso edilizio cui esso appartiene, ovvero epoca di costruzione, dimensione, tipologia della struttura, tipologia tecnico-costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità) e le caratteristiche estrinseche (**posizione** degli immobili pignorati - caratteri della microzona, intesa come ambito del territorio comunale ove sono localizzati gli immobili stessi, contesto ambientale ed economico sociale, con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti - sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico, qualità della vita) sono state già descritte, in maniera esaustiva, in risposta ai precedenti quesiti.

In particolare, è stato detto che il complesso edilizio ove è localizzata l'unità immobiliare pignorata è ubicato nel centro storico del comune di *Santa Maria Capua Vetere*(CE), alla via *Giuseppe Di Vittorio* n.9, in zona centrale. Con questo **dato di ubicazione**, **l'esperto**, riferendosi *all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* ed alle agenzie immobiliari suddette **ha iniziato l'indagine di mercato**, tesa alla "**non facile**" ("**non facile**" che equivale, sostanzialmente, all'effettuazione delle **operazioni 2. e 3.** del procedimento)



rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*), indagine che ha portato all'individuazione dei seguenti appartamenti(**comparabili**):

A seguito, quindi, dell'analisi di mercato (**fase1.** del procedimento) e dell'implementazione delle **fasi 2. e 3.** dello stesso procedimento (insite nell'indagine di mercato medesima), si passa alla **fase 4.**

4 compilazione della tabella dei dati

TABELLA DATI

PREZZO CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
prezzo totale (PRZ)	95.000,00	97.000,00	115.000,00	x
data (DAT)	1	1	1	1
sup. princ. (SUP)	94,00	100,00	110,00	110,00
balconi (BAL)	10,00	5,00	5,00	6,81
servizio (SER)	2	1	1	2
livello di piano (LIV)	1	1	1	1
stato manutenz. (STM)	2	2	2	2

Legenda COMP = COMPARABILE

A partire da tale tabella, introducendo le tabelle dei rapporti mercantili (dove è stato omogeneizzato il coefficiente balconi/giardini al valore 0,15) e dello stato di manutenzione,

RAPPORTI MERCANTILI

INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/prz	0,10
p(BAL)/p(SUP)	0,20
p(LIV)/prz	0,10
costo servizio	5000,00
P. Vltà media servizio	8.00
vetustà media servizio	8.00
costo manutenzione	5.000,00

STATO DI MANUTENZIONE

1	Scarso
2	Sufficiente
3	Buono
4	Ottimo

si passa alla fase 5, ovvero

5 Analisi dei Prezzi marginali



analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject (adjustment)*; si ricorda che il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica : le caratteristiche che si sono prese in esame ai fini della valutazione sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione, ottenendo la seguente tabella dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B	p(...)C	
p (DAT)	791,67	808,33	958,33	
p (SUP)	1.011,64	965,17	1.040,72	965,17
p (BAL)	101,16	96,52	104,07	
p (SER)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
p (LIV)	9.500,00	9.700,00	11.500,00	
p (STM)	5000,00	5000,00	5000,00	

Il **prezzo marginale della data** è stato calcolato (con predisposto foglio elettronico Excel) moltiplicando il prezzo del comparabile in esame, denotato con P, per il rapporto tra il rapporto mercantile della data $\pi_1 = p(\text{DAT})/\text{PRZ}$ ed i mesi dell'anno (12), ovvero applicando la seguente formula: $p(\text{DAT}) = P * \pi_1/12$.

Il **prezzo marginale della superficie** è stato calcolato (con lo stesso predisposto foglio elettronico Excel) applicando la formula: $p(\text{SUP}) = P / S + \pi_2 * s$, dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

π_2 = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il prezzo marginale che si userà sarà il minimo di quello calcolato tra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il **prezzo marginale dei balconi** è stato calcolato con il relativo rapporto merc. riferito al prezzo marginale della superficie principale in precedenza ricavata e, quindi, sarà : $p(\text{BAL}) = p \text{ SUP} * \pi_2$.

P = prezzo del comparabile in esame;

π_2 = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il **prezzo marginale dei servizi** è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè; $p(\text{SER}) = C (1 - t/n)$, dove:



C = costo di ricostruzione a nuovo;

t = vetustà del servizio;

n = P. Vita utile del servizio.

Il **prezzo marginale del livello di piano** è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile di confronto e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore.

Nel primo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da: $p(LIV) = P * \pi_3$, dove: P = prezzo del comparabile in esame;

π_3 = rapporto mercantile (saggio di variazione dei prezzi).

Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(LIV) = P * (\pi_3 / (1 + \pi_3))$$

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro.

Con i calcoli così effettuati, si passa, infine, alla fase 6, con la redazione della relativa tabella di valutazione, ovvero

6 Redazione delle Tabelle di valutazione

Redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (sales adjustment grid) : in questa fase, si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati: per ogni caratteristica P. Viene sottratta alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO	COMPARABILE	COMPARABILE	COMPARABILE
CARATTERISTICA	A	B	C
prezzo	95.000,00	97.000,00	115.000,00
data	0,00	0,00	0,00
sup. princ.	16.186,21	9.651,74	0,00
balconi	-322,71	183,11	183,11
servizio	0,00	0,00	0,00
livello di piano	0,00	0,00	0,00
stato manutenzione	0,00	0,00	0,00
prezzi corretti	110.863,50	106.834,85	115.183,11

TEST DI VERIFICA



D = DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA = 0,003 <5% (OK)

V = VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DA VALUTARE = € 115.076,45

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di stima dell'immobile pignorato è, pertanto, pari ad **Euro 115.076,45** valore cui andranno sottratti delle detrazioni:

12.8 DETRAZIONI PER:

Nella determinazione del prezzo base d'asta, si deve tener conto delle detrazioni dovute a:

b) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per la predisposizione e redazione dell'attestato di prestazione energetica l'importo per le competenze tecniche è computato in circa:

€ 300,00 (euro trecento/00)

12.9 RIDUZIONI

La riduzione dovuta a scopi giudiziali quali :

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

che l'esperto ritiene debba effettuarsi nella misura del 5% rispetto al Valore di mercato con le detrazioni già apportate; Per quanto sopra riportato Il Valore del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di perizia risulta quindi, considerando la riduzione del 5% e le detrazioni su esposte:

$$V.M.I. = (V.M. - D.) - ((V.M. - D.) \times 5\%) = ((\mathbf{€115.076,45 - € 5.753,82}) - (\mathbf{€ 115.076,45 - €5.753,82}) \times 5\%) =$$

$$= \mathbf{€ 109.322,63 - € 5.466,13 = € 103.856,50}$$

che arrotondato risulta € 104.000,00

12.10 PREZZO A BASE D'ASTA

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO DI VENDITA È DI:



€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00).

13) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA:

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

13.1 QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise sulle unità pignorate e nel procedimento non ricorre tale caso, essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

14) ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

14.1 CERTIFICAZIONI

L'Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica dello stato civile del debitore, persona fisica, in particolare ha acquisito, presso il Comune di celebrazione del matrimonio, l'Estratto aggiornato per riassunto dell'atto di



matrimonio, completo dell'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. Comma c.c., nonché il Certificato di stato civile e Certificato di Residenza storico relativo alla medesima, allegando il tutto alla presente.

Dagli stessi certificati si è desunto:

CONCLUSIONI

Con stretto riferimento a tutto quanto innanzi detto, descritto e analizzato, il sottoscritto ing. **Antonio BASILICATA**, incaricato dal Preg.simo G.E. dott. **Emiliano VASSALLO**, quale Esperto Stimatore nel disposto di esecuzione immobiliare, [redacted] adempimento a quanto richiesto dal mandato, ritiene di poter pacificamente asserire che esaminati gli atti, sentite le parti, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, il sottoscritto ritiene di aver descritto lo stato dei luoghi, tratto la necessaria documentazione amministrativa e operato gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici in adempimento a quanto richiesto dal mandato e risposto ai quesiti posti.

l'Esperto Stimatore
ing. Antonio Basilicata

