

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI STIMA

# LOTTO UNICO DI VENDITA



*procedimento immobiliare*

## **RGE 84/2024**

*ruolo generale esecuzione*

**O M I S S I S   O M I S S I S**  
*c o n t r o*  
**O M I S S I S   O M I S S I S**

# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>2</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>3</b>
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	3
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</i>	6
<i>caratteristiche ubicazionali.....</i>	7
<i>caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....</i>	8
<i>calcolo della superficie commerciale.....</i>	20
<i>criteri di misurazione delle superfici.....</i>	21
<i>superfici omogeneizzate.....</i>	21
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	22
<i>identificazione e storia catastale del bene pignorato.....</i>	23
<i>storia catastale del terreno.....</i>	26
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</i>	26
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i>	28
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i>	30
<i>analisi diffomita' riscontrate.....</i>	38
<i>possibile regolarizzazione delle diffomita'.....</i>	42
<i>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	45
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	45
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	49
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	49
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	49
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</i>	50
<i>criterio e procedimento di stima.....</i>	51
<i>analisi dei valori di mercato.....</i>	53
<i>calcolo della superficie commerciale.....</i>	56
<i>stima dei beni.....</i>	56
<i>adeguamenti alla stima.....</i>	57
<i>prezzo base d'asta proposto.....</i>	58
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	58
<i>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.....</i>	59

---

## PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 84/2024 – OMISSIS S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 27 marzo 2025.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 25 aprile 2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **16 aprile 2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla debitrice esecutata, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune Capua (CE) all'attuale via Flavio Ventriglia n. 3, all'interno del condominio denominato "Primavera". In tale occasione, presso il bene oggetto di procedimento, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), debitrice e occupante di fatto del bene oggetto di procedimento unitamente al proprio coniuge, la quale ha consentito l'accesso all'interno dell'abitazione senza alcuna opposizione, mostrando ampia disponibilità, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di Capua, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e

ogni altro ufficio e/o ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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 "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 difformità 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato alla debitrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140<sup>1</sup> c.p.c., oggetto della procedura è il diritto di **piena proprietà** dell'(...) - appartamento al piano terra riportato al N.C.E.U. al **foglio 52, p.la 196, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl.5, vano 4,5**. (...).

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore** (cfr. Allegato 05a).

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 27.03.2024 nn.12486/10270), da allora rimasti invariati.

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'attuale stato dei luoghi del bene oggetto di pignoramento presenta alcune differenze/difformità rispetto alla rispettiva planimetria catastale rinvenuta e acquisita presso il pubblico ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio. Tali difformità, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato

<sup>1</sup> Art. 140 c.p.c. – Irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia;

rinvenuto, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale (e risalenti al 17.02.1989, riguardano, in via generale, gli elementi distributivi interni (quali pareti, murature o posizionamento degli ambienti) e lo spostamento dell'indicato vano destinato alla cucina/tinello.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita, è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:



*\_confronto Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data © Google*

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dello stesso, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare** in appartamento sita nel Comune di Capua (CE), all'attuale via Flavio Ventriglia n.3, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 52, Particella 196, Sub 2, Categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano T**; composta da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, tre camere – di cui una con cabina armadio, due bagni, oltre ad un ballatoio esterno di accesso/balconcino (*prospettante internamente alla corte*).

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

---

---

Il **lotto unico di vendita** comprende **la piena ed intera proprietà** di una **abitazione** in appartamento facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di **Capua (CE)**, all'attuale via Flavio Ventriglia n.3.

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ricadente in pieno centro storico del territorio comunale, in una zona a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze del fiume Volturno, della Piazza San Bellarmino, della Chiesa di Montevergine e di S. Maria delle Grazie.

L'area risulta facilmente accessibile dalla viabilità urbana, grazie alla prossimità alle principali direttrici di traffico, quali via Roma, Corso Appio, via Duomo, ecc., che collegano agevolmente la zona (e quindi il bene) al centro cittadino e ai paesi limitrofi; ciò conferisce all'ubicazione una buona connessione infrastrutturale.

Il contesto si mostra urbanizzato, con presenza di viabilità pavimentata (in blocchi di basolato), in parte priva di marciapiedi pedonali e con impianti di pubblica illuminazione; vi è, inoltre, la disponibilità di aree per la sosta libera (non a pagamento) nelle immediate vicinanze del fabbricato (su via Salomone), elemento che contribuisce a rendere più agevole l'accesso e la fruizione dei beni da parte di residenti e visitatori.

Dal punto di vista commerciale, l'area è servita da esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti alla piccola e media distribuzione, con la presenza nelle vicinanze di supermercati, bar e servizi di utilità, che contribuiscono a qualificare il tessuto urbano come consolidato e dotato di un buon livello di dotazioni territoriali. Pertanto, l'ubicazione del bene risulta ben inserita in un contesto residenziale consolidato, servito e con adeguata accessibilità viaria, in prossimità di aree commerciali e dei principali comuni dell'hinterland:



*\_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth \*)*

## CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, è costituito da un unico corpo di fabbrica con pianta poligonale e si sviluppa, per quanto visibile a vista, su tre livelli fuori terra. La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur solo visivamente), è di epoca remota e risale, quasi certamente, a data antecedente al primo settembre millenovecentosessantasette (ante 1967). Il fabbricato è situato internamente rispetto alla principale via di accesso (via Oreste Salomone), raggiungibile percorrendo la prima a sinistra (ovvero l'attuale via Flavio Ventriglia). Lo stesso appare realizzato, per quanto rilevabile visivamente, con una struttura portante realizzata in murature di tufo (materiale tradizionale e tipo della zona); mentre, le strutture orizzontali sono realizzate, probabilmente, in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco del tipo civile. Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, non necessitando, quindi,

di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria (non eseguita); il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (cfr. Allegato 14):



*\_immagini esterne (da via F. Ventriglia) e da cortile Comune*

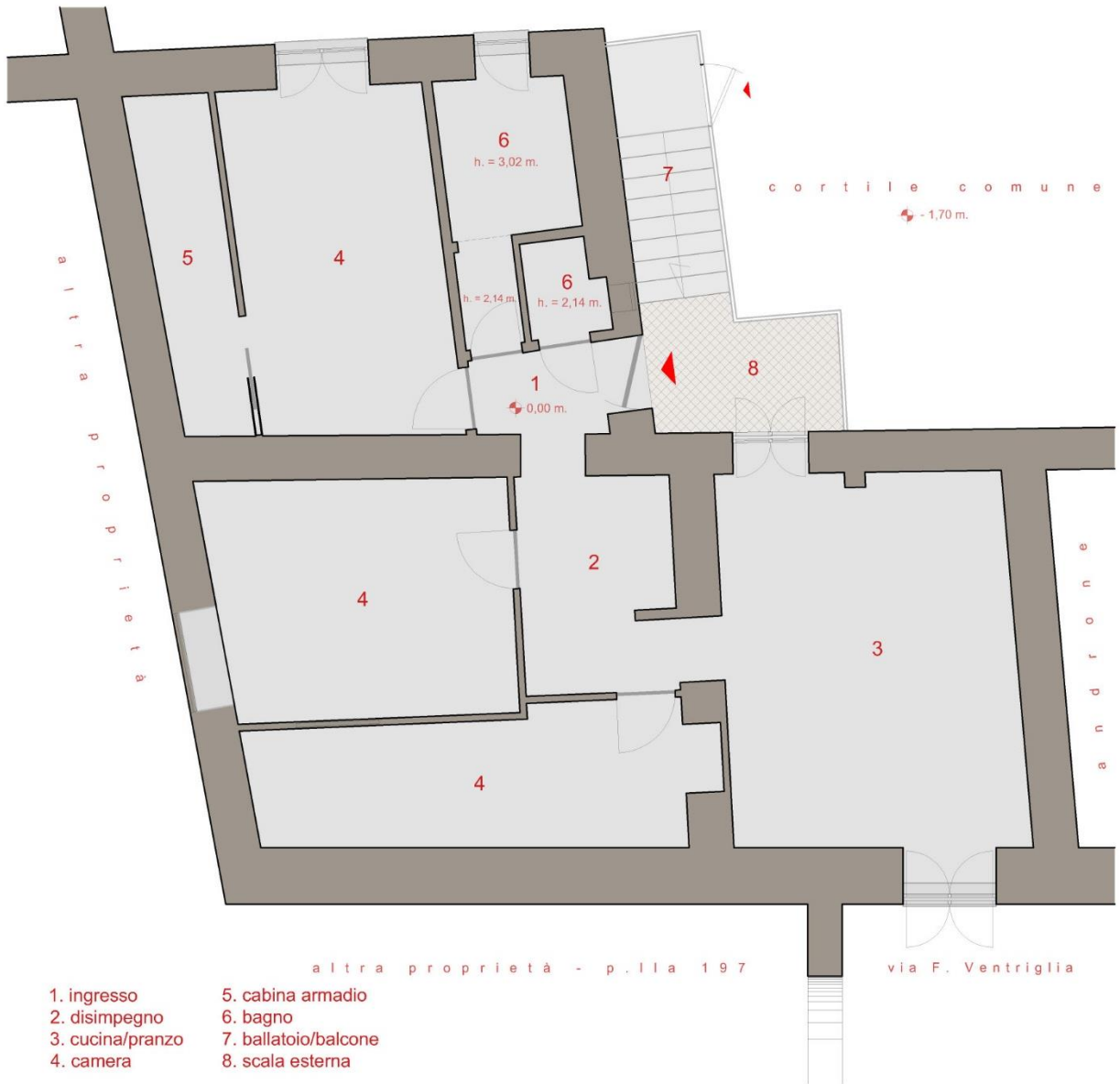


*\_immagini esterne da cortile Comune*

**L'immobile** (sub.2) staggiato è posto al **piano terra/rialzato** del detto edificio ed è identificato con l'**interno A2**.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene, dal cortile comune, salendo le scale poste sulla sinistra di chi entra nel cortile comune, dal ballatoio/balcone esclusivo, attraverso la porta situata sulla destra di chi sale le scale. Al momento dell'accesso, si componeva di un **ingresso, disimpegno, cucina abitabile, tre camere (di cui una con cabina armadio), due bagni**, oltre ad un **ballatoio esterno di accesso/balconcino**.

La superficie utile interna complessiva è di ~ **92 m<sup>2</sup>** (92,32 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta massima, misurata pavimento-soffitto, di ~ **3,00 ml.** mentre quella minima (misurata nel bagno di servizio e nell'antibagno del bagno padronale) è di ~ **2,14 ml.**; il ballatoio/balconcino di accesso, invece, ha una superficie complessiva di ~ **5 m<sup>2</sup>** (5,25 m<sup>2</sup>), e così come riportato nel grafico di seguito rappresentato (cfr. Allegato 13 – grafico 01):



- 1. ingresso
- 2. disimpegno
- 3. cucina/pranzo
- 4. camera
- 5. cabina armadio
- 6. bagno
- 7. ballatoio/balcone
- 8. scala esterna



*\_planimetria stato di fatto rilevato*

---

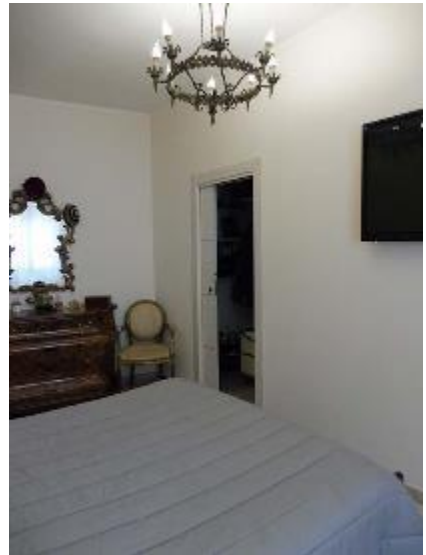
---

All'interno dell'immobile, la pavimentazione si presenta non omogenea per tutti gli ambienti: nell'ingresso, nel disimpegno, nella camera padronale e nella cabina armadio, è costituita da piastrelle quadrate di colore chiaro con leggere venature in contrasto, posate in opera in maniera regolare; le altre due camere si mostrano lastricate con piastrelle di forma poligonale regolare, di colore bianco, con venature interne a contrasto e disposte regolarmente e con piastrelle di forma squadrata di colore chiaro e nelle tonalità di grigio, poste regolarmente (nella sola parte di ingresso nella camera disposta a sud); la cucina, ancora, mostra un lastricato di forma quadrata, di colore chiaro con venature in contrasto e poste in opera a quarantacinque gradi e in discontinuità con il disimpegno. Il bagno padronale e quello di servizio presentano una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore chiaro, anch'esse con leggere sfumature in contrasto e poste in opera in maniera regolare (nel bagno di servizio) e a quarantacinque gradi nel bagno padronale. Le stesse, con tonalità leggermente differenti, sono anche utilizzate per il rivestimento delle pareti; quest'ultimo non si sviluppa a tutta altezza, ma copre parzialmente le superfici murarie in modo regolare. Anche la cucina è dotata di rivestimenti ceramici: in particolare, la parete retrostante il lavello e la zona cottura sono rifinite con piastrelle quadrate disposte regolarmente e non per tutta l'altezza del vano; le stesse sono utilizzate anche per il rivestimento della penisola, di alcune mensole e di parte del mobilio in muratura. Le pareti verticali interne risultano intonacate e tinteggiate con pittura di tipo classico, in varie tonalità da ambiente ad ambiente e del tipo decorativo su talune pareti dell'u.i.. Anche gli intradossi dei solai (soffitti) sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro. Le porte interne sono del tipo a battente e scorrevole interna, realizzate in legno tamburato con finitura in essenza (non di pregio). Gli infissi esterni sono in legno di colore chiaro corredati da persiane avvolgibili in plastica - che svolgono la funzione di oscuramento - e talune da grate in ferro per protezione. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e, sebbene funzionanti, si presentano datati dal punto di vista tecnologico. L'immobile è dotato anche di un impianto di riscaldamento non funzionante, costituito da radiatori interni in alluminio/ghisa, ma privo di caldaia esterna a gas metano. Per l'acqua calda sanita (A.C.S.) è presente uno scaldino elettrico esterno. Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni

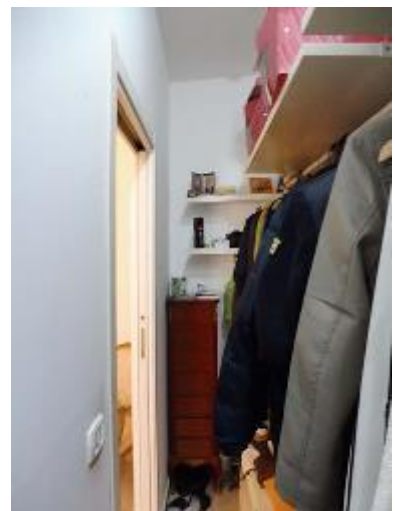
rilevate, è stato documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato di seguito riportato, che consente appunto di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene *de quo* (cfr. Allegato 14):



*\_accesso all'u.i., ingresso, disimpegno e bagno di servizio*



*\_camera da letto padronale*



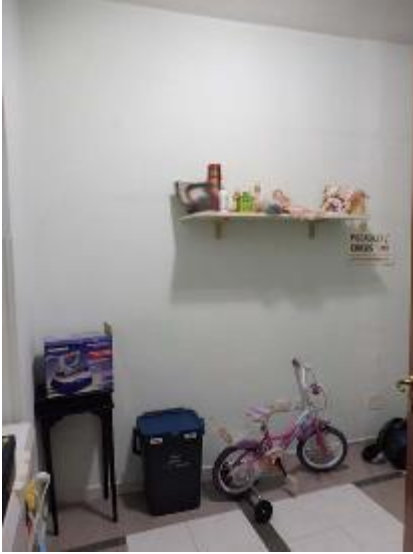
*\_cabina armadio (camera padronale)*



*\_bagno padronale*



*\_camera secondaria*



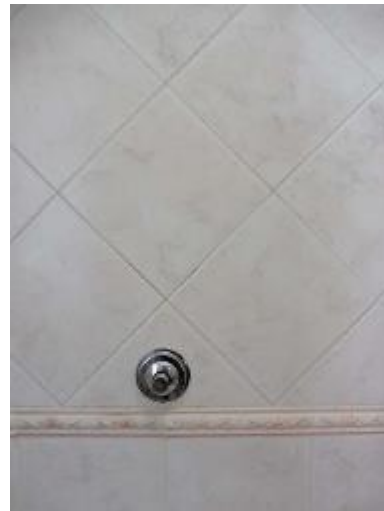
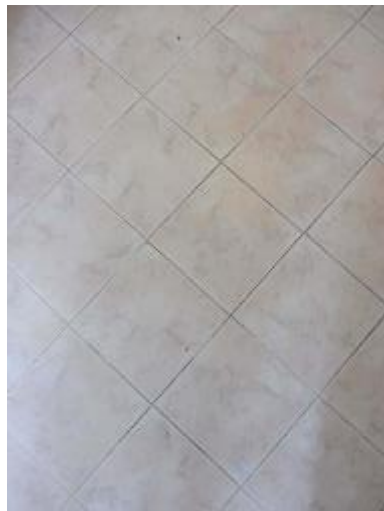
*\_camera secondaria*



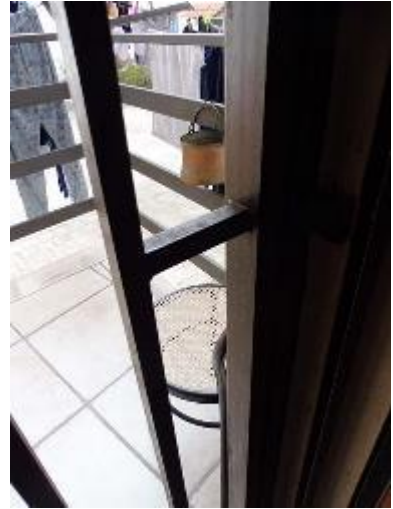
*\_cucina*



*\_cucina*



[\\_dettagli](#)



[\\_dettagli](#)

---

---

Per tutto quanto sopra illustrato, quindi, al momento dell'accesso e per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta, **lo stato di manutenzione e conservazione generale degli ambienti interni può essere complessivamente definito discreto**. Gli ambienti ispezionati – comprensivi di vani principali e accessori – si presentano in condizioni decorose, prive di evidenti segni di degrado strutturale o finiture compromesse. Solamente il bagno padronale, presenta dei fenomeni di distacco dello strato superficiale della pitturazione con evidenti segni di ammaloramento delle superfici sul soffitto e su alcune pareti perimetrali (nella parte non rivestita). Non sono stati rilevati, altresì, fenomeni significativi o altre criticità tali da rendere necessari interventi manutentivi urgenti.

Inoltre, per l'unità immobiliare oggetto di stima, **non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Tale circostanza è stata confermata anche dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, la quale, a specifica istanza presentata a mezzo posta elettronica certificata (PEC) in data 02.10.2025, ha attestato la **mancata presentazione del suddetto documento**; riscontro prot. n. 0529011 del 15.10.2025 (cfr. Allegati 06e).

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>, viene computata come la 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, cortili);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

---

<sup>2</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### ○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. 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. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

### ○ pertinenze esclusive di ornamento

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

### ○ 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 mezzeria 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 dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

### **b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

abitazione popolare - sub.2					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
<i>piano primo</i>					
ingresso	3,02	mq	1	3,02	mq
disimpegno	8,17	mq	1	8,17	mq
cucina/pranzo	24,42	mq	1	24,42	mq
camera 1	15,67	mq	1	15,67	mq
camera 2	15,02	mq	1	15,02	mq
camera 3	12,61	mq	1	12,61	mq
cabina armadio	5,74	mq	1	5,74	mq
bagno 1	6,05	mq	1	6,05	mq
bagno 2	1,62	mq	1	1,62	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>92,32</b>	<b>mq</b>		<b>92,32</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,93	mq	1	2,93	mq
muratura esterna	29,5	mq	1	29,50	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>124,75</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
ballatoio/balcone	5,20	mq	-	-	-
<i>nella misura del 30% fino a 25 mq</i>	5,2	mq	0,3	1,56	mq
<i>nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq</i>	0	mq	0,3	0,00	mq
vano scala	5,25	mq	0,1	0,53	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>2,09</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A1 + A2)</b>				<b>126,84</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>127</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- 
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
  - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
    - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
    - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile relativa al bene staggito con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile e i registri partitari relativi al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Capua (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

##### ▪ **abitazione di tipo popolare**

**Foglio 52, Particella 196, Sub 2, Categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani**

**Indirizzo: vico Flavio Ventriglia n.2, piano T**

Confinante: a **nord** con cortile comune, a **sud** con altra proprietà (p.lla 197) e via F. Ventriglia, a **est** con androne di ingresso e cortile comune e a **ovest** con altra proprietà;

*in ditta alla sig.ra:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**

*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore della debitrice esecutata (cfr. Allegati 05a).**

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 27.03.2024 ai nn.12486/10270) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

L'unità immobiliare *de quo* è così distinta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. Allegati 02). Le variazioni significative intervenute, e non dei dati essenziali, hanno interessato la **VARIAZIONE** del 17.02.1989, in atti dal 14.12.1991 (registr. n.374/B.1/1989) per **FRAZIONAMENTO, FUSIONE, AMPLIAMENTO E**

---

---

**SOPRAELEVAZIONE** e la **VARIAZIONE DELLA TOPONOMASTICA** del 20.09.2011, pratica n. ce0483871 in atti dal 20.09.2011, registr. n. 58470.1/2011 (cfr. *Allegati 02*).

#### ANALISI CATASTALE

---

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente depositate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenza/diformità. **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell’elaborato rinvenuto, riconducibile esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale,** si evidenziano per l’*appartamento (sub. 2)*:

- *la **diversa distribuzione interna** di alcuni vani;*
- *l’**apertura di nuovi vani porta interni**;*
- *la **diversa destinazione d’uso** dell’indicata cucina – tinello (ora camera padronale e cabina armadio) e di una camera (ora cucina);*
- *la **diversa altezza interna rilevata** del bagno di servizio e in parte del bagno padronale (rilevata 2,14 ml. a fronte di 3,00 ml. indicati).*

Tutte le suddette difformità risultano documentate e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito rappresentata (cfr. *Allegato 13 - grafico 02*):



**LEGENDA**

 MURATURA RILEVATA	 VANO DI ACCESSO NON RILEVATO
 MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA	 DIVERSA DESTINAZIONE D'USO RILEVATA
 NUOVA APERTURA RILEVATA	QUOTA INDICATA    QUOTA RILEVATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 2)*

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario procedere con l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00)**, comprensivo, altresì, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

#### STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Capua (CE), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 52, particella 196, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 03 e centiare 82 (382 m<sup>2</sup>)**.

La suddetta identificazione catastale è così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. Allegato 03).

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare** in appartamento ubicata nel Comune di Capua (CE) all'attuale via Flavio Ventriglia n.3, all'interno del condominio denominato "Primavera"; composta da **ingresso, disimpegno, cucina abitabile, tre camere (di cui una con cabina armadio), due bagni e un ripostiglio**, oltre ad un **balcone/ballatoio**; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **52** particella **196** sub **2**, cat. **A/4**, classe **5**, consistenza **4,5** vani; confina: a **nord** con cortile comune, a **sud** con altra proprietà (p.lla 197) e via F. Ventriglia, a **est** con androne di ingresso e cortile comune e a **ovest** con altra proprietà;

con ogni (...) *diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato (...).*

**Lo stato di fatto presenta alcune differenze/difformità rispetto alla planimetria catastale disponibile**, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso. In particolare, e in linea generale, la **diversa distribuzione interna** di alcuni vani, **l'apertura di nuovi vani porta interni**, la **diversa destinazione d'uso** dell'indicata cucina – tinello (ora camera padronale e cabina armadio) e di una camera (ora cucina) e la **diversa altezza interna rilevata** del bagno di servizio e in parte del bagno padronale (rilevata 2,14 ml. a fronte di 3,00 ml. indicati).

L'area su cui insiste l'intero fabbricato ricade in zona omogenea "**A – Conservazione del Centro Storico (art. 2 D.I. 1444/68)**" - regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 21. L'intero fabbricato, almeno nella sua configurazione originaria, è di epoca remota ed **è stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi** e, per il bene oggetto di vendita forzosa, **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**. Dalle informazioni a disposizione, e così come certificato dal Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile ritenere **che la costruzione dell'intero fabbricato, almeno per la sua conformazione originaria, possa essere datata con ragionevole certezza come antecedente al 1° settembre 1967**. Per gli evidenti interventi di rimaneggiamento del fabbricato, e quindi anche del bene *de quo*, appare ragionevole ipotizzare che questi possano essere avvenuti nel periodo immediatamente successivo al secondo conflitto Mondiale, nonché nel lasso di tempo successivo al terremoto dell'Irpinia del 1980. Il fabbricato è tutelato per le sue caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali ai sensi del D.M. 27.06.1925 "Avanzi architettonici sec. XV" e dell'art. 128 del D.Lgs. n. 42/2004 (Parte II, beni culturali) e

pertanto, la sua alienazione è soggetta a prelazione secondo gli artt. 60, 61 e 62 dello stesso Decreto Legislativo. Relativamente ai vincoli paesaggistici di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004, non è stato emesso alcun provvedimento di tutela. Altresì, il fabbricato e così come parte dell'intero isolato risultano sottoposti ai vincoli c.d. "ope legis" (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M) in quanto l'area rientra nelle (...) *Aree di rispetto coste e corpi idrici* (...).

**Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 60.000,00 (sessantamilaeuro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 27.03.2024 nn.12486/10270) sono stati individuati i seguenti titoli; alla debitrice esecutata sig.ra **OMISSIS OMISSIS** il bene oggetto di procedimento è pervenuto in virtù di:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS** del **22.04.2008**, rep. n. 91797 e raccolta n. 53272, registrato a S. Maria C. V. (CE) il 24.04.2008 al n. 3385 e trascritto il **24.04.2008** ai nn. 20274/14118, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** acquista dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, tra gli altri beni, il **diritto di proprietà per la quota di 1/1**, dell'(...) *appartamento posto al piano terra, composto da tre vani ed accessori; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 52, p.IIIa 196, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5 (...)* (cfr. Allegato 05a);

con il medesimo titolo venivano altresì trasferiti i (...) *diritti in ragione di 1/8 (un ottavo) sul locale al piano cantinato ad uso garage; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 52, p.IIIa 196, sub. 16, piano S1, cat. C/2, cl. 5, mp. 89 (...)*. Si rappresenta, tuttavia, che il suddetto diritto relativo al magazzino e locale di deposito (censito in categoria catastale C/2) non risulta ricompreso nell'ambito della presente procedura

esecutiva. Di conseguenza, lo stesso **non sarà oggetto di trasferimento nell'ambito della vendita forzata** e rimarrà escluso dalla relativa (eventuale) aggiudicazione (cfr. Allegati 02 e 05a).

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, il diritto di piena proprietà (1/1) sul bene *de quo* è pervenuto in virtù di:

**2. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **06.12.1995** rep. n.23, vol. n.643, trascritta il **15.03.2001** ai nn. 7559/6276, **a favore** della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Capua (CE) al foglio **52**, p.lla **196**, sub. **2** (cfr. Allegato 05b1);

relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **06.11.2023** ai nn.41480/32802 (cfr. Allegato 05b2), in virtù di atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 22.04.2008, rep. n.91797 e raccolta n.53272, trascritto il 24.04.2008 ai nn.20274/14118 (cfr. Allegato 05a);

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **25.11.1994**, rep. n. 16485 e trascritto il **30.11.1994** ai nn. 29852/24915, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** acquistano dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, tra gli altri beni, e ciascuno per il proprio diritto di proprietà per la quota di **1/2**, dell'abitazione distinta al catasto fabbricati del Comune di Capua (CE) al foglio 52, p.lla 196, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5 (cfr. Allegato 05c).

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

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

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

quesito 6

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

**in primo luogo**, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - **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);
  - **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

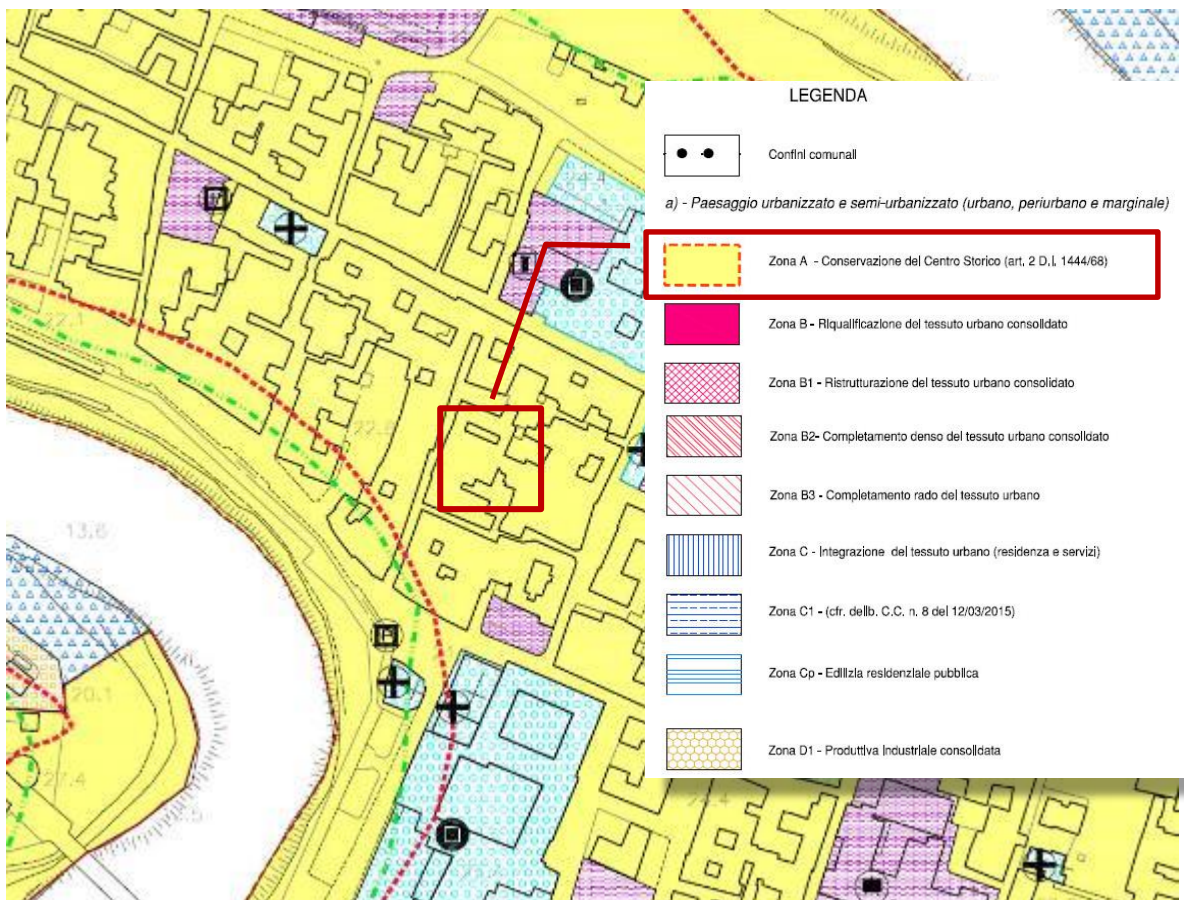
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

Come attestato dal Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. uscita n. 12678 del 14.05.2025 (cfr. Allegato 06a), e come si evince dalla **Tavola P2.1 – allegato 22 – Zonizzazione Centro Urbano**, allegata al vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di Capua (CE), adottato con delibera di G.C. n.137 del 23.12.2020, adeguato alle osservazioni accolte con delibera di G.C. del 25.05.2021 e Determina Dirigenziale n. 85 del 04.08.2021 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 15.06.2023, si rileva che **l'intero fabbricato** di cui è parte



\_stralcio TAV ps2 – del Piano Urbanistico Comunale vigente

---

---

integrante il bene staggito e oggetto del presente procedimento, **ricade all'interno della zona omogenea** urbanisticamente classificata come **“Zona A – Conservazione del Centro Storico (art. 2 D.I. 1444/68)”** - regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'art. 21 (cfr. Allegato 06a e 06b).

A seguito delle verifiche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale, in esito all'istanza di accesso agli atti inviata a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) in data 25.04.2025, prot. n. 11044 (cfr. Allegato 06c), si è appurato che **l'intero fabbricato**, di cui il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce una parte integrante, **è stato realizzato in epoca remota e in assenza di provvedimenti autorizzativi** e, per il bene oggetto di procedimento, **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**, né in favore dell'attuale esecutata, né in favore dei suoi danti causa. A tal riguardo, si segnala l'assenza di autorizzazione sanitaria, licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire o qualsiasi altra tipologia di provvedimento autorizzativo, in relazione sia alla costruzione originaria del fabbricato che agli interventi successivi che hanno determinato l'attuale stato di fatto visionato in sede di accesso (palesamente rimaneggiato); così come attestato dal Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Tecnico Comunale con giusta attestazione prot. uscita n. 12678 del 14.05.2025 (cfr. Allegato 06a). Nell'atto di compravendita stipulato in data 22.04.2008 tra la debitrice esecutata e la venditrice (cfr. Allegato 05a), quest'ultima dichiarava che il fabbricato era stato (...) *totalmente ristrutturato a seguito degli eventi sismici del novembre 1980, con il contributo di cui alla legge 14 maggio 1981 n. 219 ed in conformità del progetto approvato in sede di concessione del contributo stesso, con provvedimento protocollo n. 37 del 28.02.1986; (...).* Tuttavia, tale circostanza e affermazione non ha trovato riscontro nelle verifiche effettuate proprio dall'Ufficio Tecnico Comunale. Infatti, con attestazione prot. n. 14507 del 03.06.2025, l'Ufficio, a firma del proprio Responsabile, comunicava allo scrivente che (...) *facendo un'ampia ricerca agli atti di ufficio, non risulta la concessione contributo prot. n. 37 del 28/02/1986 ai sensi della legge del 14 maggio 1981 n. 219, inerente al fabbricato sito in Capua alla via Flavio Ventriglia, n. 3, censito al catasto al foglio 52 p.IIa n. 196 sub. 2. (...)* (cfr. Allegato 06a).

Certificata l'assenza di provvedimenti autorizzativi, si è provveduto ad individuare una presumibile data e/o epoca di edificazione dell'originaria costruzione del fabbricato sulla base delle informazioni disponibili. Tuttavia, non è stato possibile

---

---

accertare con certezza assoluta la data esatta di realizzazione, sebbene siano stati esaminati vari documenti e fonti, tra cui quelli messi a disposizione dagli Enti pubblici (Ufficio Tecnico Comunale e Agenzia delle Entrate, ex Catasto).

L'Ufficio Tecnico Comunale, come attestato con nota prot. uscita n. 12678 del 14.05.2025 (cfr. *Allegato 06a*), ha comunicato che l'edificazione dell'impianto originario dell'intero fabbricato risalirebbe a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967. Successivamente, e in risposta a quanto richiesto dallo scrivente in merito alla suddetta istanza, con ulteriore integrazione della nota prot. uscita n. 13670 del 26.05.2025 (cfr. *Allegato 06a*), l'Ufficio ha precisato che la datazione (e sempre in riferimento all'impianto originario dell'intero edificio) si colloca verosimilmente tra l'adozione della Legge Urbanistica Statale n. 1150 del 17 agosto 1942 e l'entrata in vigore della Legge n. 765/1967. Pertanto, ai fini della verifica dell'obbligatorietà della presenza di una Licenza di Costruzione, si è provveduto con la suddetta istanza inoltrata all'U.T.C. a richiedere se il fabbricato oggetto di procedimento fosse stato edificato nel *centro* o *fuori dal centro urbano*. L'esperto stimatore, però, fa rilevare che nonostante la suddetta istanza di accesso atti, i seguenti accessi presso l'ufficio stesso, il pagamento dei diritti per tutto quanto richiesto, nonché i solleciti effettuati per le vie brevi, nessuna altra comunicazione/attestazione scritta è stata inoltrata allo scrivente. Pertanto, nonostante sia trascorso un periodo ampiamente congruo per la ricezione di quanto richiesto, lo scrivente rimanda al G.E. per gli eventuali provvedimenti previsti.

Per quanto riguarda l'Agenzia delle Entrate – ex Catasto, ha esibito copia della mappa di revisione del foglio 52 del Comune di Capua (CE), risalente approssimativamente alla metà degli anni '60, come chiarito in sede di visione. Dalla mappa esaminata, è possibile riconoscere la sagoma della particella 196 (oggi ancora identificata con lo stesso numero), corrispondente all'attuale fabbricato oggetto della procedura esecutiva, nonché al cortile pertinenziale. Tuttavia, oltre a questa evidenza derivante dalla mappa catastale storica visionata, non sono emerse altre fonti documentali, in particolare grafici o piani catastali, che possano attestare con certezza la data di costruzione.

In aggiunta, a seguito dell'esame delle immagini aeree archiviate dall'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) di Firenze, risalenti agli anni del 1943, 1954, 1955 e 1966, e in particolare della fotografia aerea relativa al volo effettuato il giorno 11

agosto 1943 (*fotogramma 180, strisciata abq, foglio 172, quota 0, scala 0*), si è potuto constatare che la cortina edilizia che oggi definisce l'attuale tracciato di via Oreste Salomone e di vico Flavio Ventriglia, nonché le principali vie di comunicazione del Comune, risultavano già in essere, attestando così la presenza di un tessuto urbano consolidato in tale area sin da quel periodo. In particolare, dal suddetto fotogramma del 1943, emerge con evidenza un fabbricato situato sull'attuale particella 196, la cui sagoma e superficie planimetrica appaiono del tutto corrispondenti a quelle dell'edificio attualmente esistente. Tale riscontro documentale confermerebbe l'edificazione dell'originario fabbricato sulla medesima particella fin dal periodo in esame, con una conformazione che risulta, probabilmente, invariata rispetto all'attuale configurazione urbanistica, seppur con le opportune considerazioni legate alla qualità e alla risoluzione dell'immagine rinvenuta:



*foto aerea del 11.08.1943*



*immagine satellitare attuale*

In definitiva, tenuto conto dell'assenza di provvedimenti autorizzativi, della mancanza di grafici o documenti che possano attestare con assoluta certezza la data di costruzione dell'intero fabbricato o dei suoi evidenti interventi di rimaneggiamento/ristrutturazione (sia a livello architettonico che strutturale), nonché delle informazioni relative alla tipologia costruttiva del fabbricato acquisite visivamente in sede di accesso, che appaiono compatibili, almeno per la parte originaria, con le tecniche costruttive edilizie tipiche del XX secolo (ossia dal 1901

---

---

fino agli anni 2000 incluso), si ritiene, senza alcuna pretesa di esaustività o di valore certificato, ma basandosi solo sullo stato attuale delle informazioni a disposizione, **che la costruzione dell'intero fabbricato, almeno per sua conformazione originaria, possa essere datata con ragionevole certezza come antecedente al 1° settembre 1967**. Tale datazione, come sopra, è stata altresì certificata dal Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Tecnico Comunale, con attestazione prot. uscita n. 12678 del 14.05.2025 (cfr. Allegato 06a). Per quanto concerne invece gli evidenti interventi di rimaneggiamento del fabbricato, e quindi anche del bene *de quo*, appare ragionevole ipotizzare che questi possano essere avvenuti nel periodo immediatamente successivo alla Seconda Guerra Mondiale, a seguito dei devastanti bombardamenti che colpirono la città di Capua nel settembre del 1943, nonché in un periodo compreso tra gli inizi degli anni settanta e la metà/fine degli anni ottanta, ovvero nel lasso di tempo successivo al terremoto dell'Irpinia del 1980 (così come dichiarato anche nel titolo in capo alla debitrice). Tuttavia, è opportuno evidenziare che l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito alcuna documentazione adeguata e/o ufficiale a supporto delle date indicate in relazione alla costruzione e/o alle modifiche apportate all'immobile in oggetto. In particolare, non sono stati rilasciati grafici, cartografie storiche comunali, elaborati tecnici o altre prove documentali certificate che permettano una verifica diretta e incontrovertibile della data di costruzione originaria del fabbricato, né dei successivi interventi di modifica o ristrutturazione. Pertanto, in assenza di tali documentazioni, non è possibile effettuare una verifica precisa e definitiva circa le tempistiche e le modalità degli interventi edilizi realizzati.

**Non risulta agli atti rilasciato alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità** riferibile al bene staggito e oggetto di procedimento e né tantomeno all'intero fabbricato. A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e la documentazione disponibile, infatti, non è stato possibile rinvenire copia del relativo certificato, né emergono riferimenti alla sua eventuale esistenza o rilascio nei documenti acquisiti. (cfr. Allegato 06a).

L'intero fabbricato, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **è sono sottoposto alle disposizioni di tutela architettonica in virtù del D.M. del 27.06.1925 "Avanzi architettonici sec. XV"**,

tutt'ora in vigore ai sensi dell'art. 128<sup>4</sup> del D.Lgs n.42<sup>5</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), e pertanto la sua alienazione è soggetta a prelazione ai sensi degli art. 60<sup>6</sup>, 61<sup>7</sup> e 62<sup>8</sup> del detto Decreto Legislativo. Per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**; come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento – Ufficio Vincoli - prot. n.13070-P del 09.06.2025 (cfr. *Allegato 06d*). Quanto sopra, però, risulta in contrasto con quanto attestato dal Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale dell'Ufficio Tecnico Comunale, con attestazione prot. uscita n. 12678 del 14.05.2025 (cfr. *Allegato 06a*), il quale afferma che (...) *lo stesso risulta di epoca antecedente al 1° settembre 1967, e non risulta sottoposto a vincolo d'interesse artistico e/o storico di cui al D. Lgs. n. 42/2004 (ex. Lgs. 1089/39); (...).* Dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP<sup>9</sup>) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni), ancora, si evince<sup>10</sup> che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento, e così come parte dell'intero isolato, non risultano sottoposti ai vincoli del D. Lgs n.42<sup>11</sup> del 22 gennaio 2004 c.d. "decretati" (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) ma sono sottoposti ai

<sup>4</sup> art. 128 – Notifiche effettuate a norma della legislazione precedente (D.L. 22 gennaio 2004, n. 42);

<sup>5</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

<sup>6</sup> art. 60 – Acquisto in via di prelazione (D.L. 22 gennaio 2004, n. 42);

<sup>7</sup> art. 61 – Condizioni della prelazione (D.L. 22 gennaio 2004, n. 42);

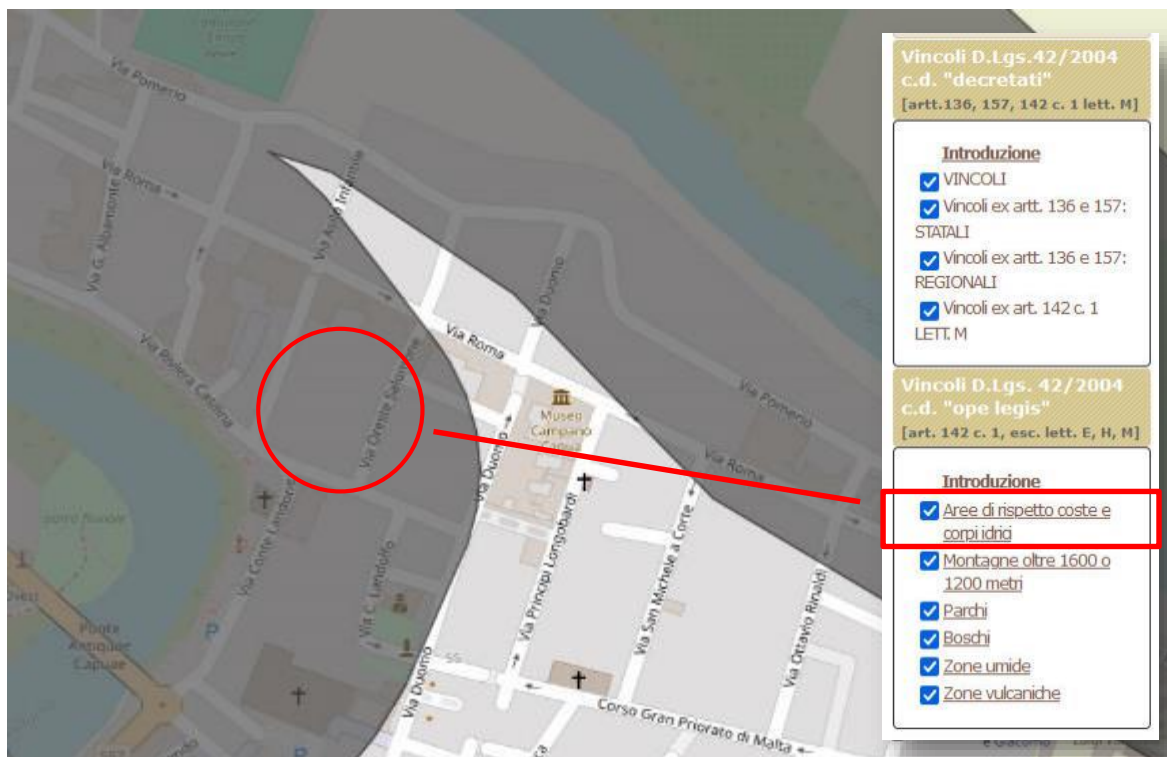
<sup>8</sup> art. 62 – Procedimento per la prelazione (D.L. 22 gennaio 2004, n. 42);

<sup>9</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>10</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

<sup>11</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

vincoli c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M) in quanto l’area rientra nelle (...) *Aree di rispetto coste e corpi idrici (...)*; come di seguito rappresentato:



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

Inoltre, con riferimento all’abitazione oggetto di stima (identificata catastalmente con il sub. 2), si evidenzia che non è stato possibile reperire l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) associato all’immobile in oggetto. A tal fine è stata inoltrata specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata (PEC) in data 02.10.2025, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di **riscontro del 15.10.2025, prot. n. 0529011**, la suddetta Direzione **ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico regionale, non risulta alcun certificato A.P.E. emesso per l’unità immobiliare in questione** (cfr. *Allegato 06e*).

#### **ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE**

È opportuno premettere che l’analisi delle eventuali differenze/diffomità edilizie e, conseguentemente, della conformità dell’immobile rispetto alle previsioni contenute nell’ultimo titolo autorizzativo individuato/rilasciato, **può essere effettuata esclusivamente con riferimento al solo bene oggetto di esecuzione.**

---

Alla luce di quanto sopra premesso, però, in considerazione che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento **è stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi in epoca remota** (antecedente anche al Piano di ricostruzione post bellico<sup>12</sup> approvato nel dopoguerra - fine anni '40 - e dell'introduzione dello strumento urbanistico del Piano Regolatore Generale<sup>13</sup>) e che per il bene oggetto di procedimento **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**, l'analisi della legittimità urbanistico e edilizia del bene *de quo* può essere condotta in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, recante "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Difatti, il comma 1-bis chiarisce che (...) *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.** (...).*

In tale contesto, quindi, assume particolare rilievo l'unica planimetria catastale storica rinvenuta sul canale telematico SISTer dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. A tal proposito, si segnala la presenza agli atti della prima planimetria catastale disponibile, corrispondente all'elaborato presentato in data 17.02.1989 (prot. n. 374/B) (cfr. Allegato 02).

A prescindere dalle differenze/diformità attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano per la sola unità abitativa oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 13 – grafico 02);

- a. la **diversa distribuzione interna** di alcuni vani, con la variazione/nuova realizzazione di alcune aperture interne;
- b. **l'apertura di nuovi vani porta interni;**

---

<sup>12</sup> che disciplinava soprattutto il ripristino del centro storico e delle aree monumentali, la ricostruzione degli isolati danneggiati lungo Corso Appio, la viabilità di accesso e il ponte sul fiume Volturno, ecc.;

<sup>13</sup> Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 1973 e approvazione definitiva nel 1976 da parte della Regione Campania;

---

**c.** la **diversa destinazione d'uso** di alcuni vani interni (inversione della destinazione d'uso dell'originaria cucina – tinello, trasformata nell'attuale camera padronale) e viceversa;

**d.** la **diversa altezza interna rilevata** del bagno di servizio/lavanderia e in parte del bagno padronale (rilevata 2,14 ml. a fronte di 3,00 ml. indicati).

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 VANO DI ACCESSO NON RILEVATO
 MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA	 DIVERSA DESTINAZIONE D'USO RILEVATA
 NUOVA APERTURA RILEVATA	QUOTA INDICATA    QUOTA RILEVATA

*\_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (data presentazione 17.02.1989)*

## POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Alla luce delle considerazioni preliminari e delle risultanze emerse dalle verifiche sopra esposte, si ritiene opportuno sottolineare che il bene oggetto del presente procedimento risulta essere sostanzialmente differente e/o difforme rispetto alla rappresentazione grafica originaria, come riportata nella prima (e unica rinvenuta) planimetria catastale depositata in data 17.02.1989. Le diversità riscontrate interessano diversi aspetti, sia sotto il profilo costruttivo, in modo più rilevante, che modifiche sotto il profilo distributivo degli spazi interni.

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità del solo bene oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente, si rappresenta che per l'eventuale regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate occorre procedere con l'**accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**, ai sensi dell'art.36<sup>14</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>15</sup>, ovvero verificandone la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di realizzazione delle opere e a quello della presentazione della domanda (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*). Qualora sia verificata la doppia conformità è previsto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, così come disposto dal comma 2 dello stesso articolo, il pagamento a titolo di oblazione (...) *del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (...) e degli oneri/diritti all'ente comunale*. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria (es. *autorizzazione sismica in sanatoria, parere della soprintendenza archeologica, ecc.*) la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale

<sup>14</sup> art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

<sup>15</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

---

competente, il quale, così come disposto dal comma 3 dello stesso articolo, (...) *si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. (...).*

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle difformità, il bene diventa assoggettabile ai provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31<sup>16</sup>. In tal caso, quindi, occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>17</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1,*

---

<sup>16</sup> art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>17</sup> art.24 (L) Agibilità;

---

---

lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Alla luce di quanto sopra esposto, però, e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, l'entità e la natura delle eventuali opere necessarie all'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo per notar **OMISSIS** del 22.04.2008 rep. n.91798 e raccolta n. 53273, trascritto il 24.04.2008 ai nn.20275/3189) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>18</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>19</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>20</sup>, comma 5**

---

<sup>18</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>19</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>20</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

del D.P.R. n. 380<sup>21</sup> del 2001 (già art. 17<sup>22</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985).  
Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 24.11.2023 e 14.01.2024 (notifica dell'atto di precetto) e del 23.02.2024 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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.).

Nel caso di **contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda** avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

Al momento dell'accesso il bene oggetto di procedimento risultava **occupato e in uso alla debitrice esecutata**, unitamente al proprio coniuge (cfr. Allegati 01 e 07).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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;

<sup>21</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>22</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

- 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**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione ( a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
- 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; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), è emerso che sul bene oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 08):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **11.03.2024**, rep. n.1539, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **27.03.2024** ai nn.12486/10270, **contro** la sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** della società **OMISSIS s.r.l.** (con sede in **OMISSIS (MI), c.f.: OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Capua (CE) al **foglio 52 particella 196, sub 2** (categoria A/4, piano T) (cfr. Allegato 08a);

**la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.84/2024;**

**B2. RINNOVAZIONE IPOTECA LEGALE** derivante da **provvedimento presidente Tribunale** del 03.03.1956, rep. n. 1508/50 (ipoteca totale di 700.000 £), iscritta l'**08.02.1996** ai nn.3204/287, **contro** i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** dell'**ERARIO DELLO STATO** (con sede in Roma (RM), c.f.: 80099810154), gravante il diritto di **proprietà** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Capua (CE) al **foglio 52 particella 196, sub 2** (cfr. Allegato 08b1);

nel quadro "D" della detta formalità viene chiarito che (...) *Nella formalità inserita il 9.3.1956 l'immobile indicato era riportato: "Comune di Capua, partita 2851, alla via Concezione, n. 2, vani 11"; attualmente esso è riportato "Comune di Capua B 715 categ. U, F. 52, pratica 196, sub. 2"; Farina Antino e Farina Lucia sono aventi causa da Santagata Carmine. (...);*

relativamente alla suddetta formalità vi è, inoltre, **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta il **10.02.2016** ai nn. 4198/394 (cfr. Allegato 08b2);

**B3. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 165.000,00 su con capitale di € 110.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **22.04.2008**, rep. n.91798 e raccolta n.53273, iscritta il **24.04.2008** ai nn.20275/3189; **contro** la sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS**

**OMISSIS**) e del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) – debitore non datore di ipoteca - e **a favore** di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** (con sede in Milano (MI), c.f.: 13263030150), gravante il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Capua (CE) al **foglio 52 particella 196, sub 2** (categoria A/4, piano T) (cfr. Allegato 08c);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, dallo stato dei luoghi rilevato emergono differenze rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata agli atti dell'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. Tali difformità riguardano unicamente gli aspetti distributivi e della variazione destinazione d'uso di alcuni vani dell'unità immobiliare oggetto di procedimento.

Si rende pertanto necessario procedere con la presentazione della denuncia di variazione catastale, mediante predisposizione e trasmissione dell'apposita procedura Do.C.Fa., finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare, al fine di adeguarne la rappresentazione grafica allo stato dei luoghi rilevato. Il costo stimato per l'espletamento dell'adempimento, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dall'Ente competente in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle considerazioni sopra esposte e che l'analisi del bene è stata condotta mediante la sovrapposizione dello stato di fatto rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale presentata in atti nel millenovecentoottantanove (1989). emerge, in linea generale, che l'unità immobiliare oggetto di stima riporta delle variazioni sotto il profilo distributivo degli spazi interni e in merito all'altezza interna rilevata (per alcuni ambienti).

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

*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.*

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>23</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). **Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati**, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. *Allegato 03*), risulta che l'area su cui ricade l'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli* del 16.07.1934 (cfr. *Allegato 09*) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

<sup>23</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

- 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.

Il bene oggetto di procedimento risulta far parte di un condominio formalmente costituito e gestito dall'amm.re pro tempore dott.ssa **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di istanza inoltrata a mezzo posta elettronica ordinaria all'amm.re p.t. in data 16.04.2025 lo stesso comunicava a stesso mezzo in data 24.04.2025 e in aggiornamento in data 27.10.2025 che (cfr. Allegato 10):

- (...) l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione dell'unità immobiliare che fa capo alla signora Scarambone Angela per l'anno 2024, come da Bilancio consuntivo 2024 approvato, è stato di € 425,19 totalmente coperto; mentre per l'anno 2025 il Bilancio preventivo presenta un costo per l'immobile in considerazione di € 460,29 con una ripartizione di quote condominiali mensili regolarmente versate fino ad oggi;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso;
- Per l'anno 2025 ci sono interventi da effettuare regolarmente deliberati in assemblea ma non tutti ancora scaduti. La signora avendo nel corso di questi due anni versato una quota mensile maggiore ha a disposizione un fondo cassa da dove attingere per eventuali spese straordinarie;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso (...).

L'amministratore ha inoltre allegato le tabelle millesimali relative all'immobile in oggetto. In merito al regolamento condominiale, invece, precisa che lo stesso non è disponibile, in quanto non risulta presente.

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### critério e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>24</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o

<sup>24</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>25</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>26</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la

---

<sup>25</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8*

<sup>26</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8*

quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>27</sup>.

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla categoria catastale A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), tenuto conto della destinazione d'uso catastale dell'u.i. sub. 2.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per l'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2025 (*cf. Allegato 11a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di quattrocentocinquanta euro per metro quadrato (450 €/m<sup>2</sup>) e seicentocinquanta euro per metro quadrato (650 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **cinquecentocinquanta per metro quadrato (550 €/m<sup>2</sup>)**, per le *abitazioni di tipo economico*:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CAPUA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650
------------------------------	---------	-----	-----

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,8	2,5	

\_valori O.M.I. – anno 2024 semestre 2

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

<sup>27</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

- 
- 
- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web [www.Caasa.it](http://www.Caasa.it), indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un valore unitario medio di **ottocentosessantacinque per metro quadrato (865 €/m<sup>2</sup>)**, generalmente compreso in tutta la città tra cinquecentoventicinque euro per metro quadrato (525 €/m<sup>2</sup>) e millecentotrenta euro per metro quadrato (1.130 €/m<sup>2</sup>). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Capua (CE) mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+ 4,24%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 11% negli ultimi 3 mesi, mentre la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita dagli uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi (cfr. Allegato 11b);
  - [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **ottocento euro per metro quadrato (800 €/m<sup>2</sup>)**; con un aumento dello 0,50% rispetto a settembre 2024 (796 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Capua (CE) ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2025, con un valore di € 847 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 781 al metro quadro (cfr. Allegato 11c);
  - [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra quattrocentoquarantotto euro per metro quadrato (448 €/m<sup>2</sup>) e seicentoottantasette euro per metro quadrato (687 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **cinquecentosessantotto euro per metro quadrato (568 €/m<sup>2</sup>)**, per *gli appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona* (cfr. Allegato 11d).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la

superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a trecento metri (100 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventiquattro (2024) e agosto duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente sei (15) atti reperibili, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi tre (quattro) transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 11e):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
GIUGNO 2024	abitazione A4 99 mq	99	62.000,00 €	626 €
MARZO 2025	abitazione A4 137 mq	137	43.000,00 €	314 €
APRILE 2025	abitazione A4 90 mq	90	25.000,00 €	278 €
LUGLIO 2025	appartamento A4 104 mq	104	40.000,00 €	385 €

Per concludere, al solo fine di acquisire elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona. Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per unità immobiliari comparabili a quelle oggetto del presente procedimento. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai quattrocento euro per metro quadrato (400 €/m<sup>2</sup>) ai mille euro per metro quadrato (1.000 €/m<sup>2</sup>), in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

---

---

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **cinquecentocinquanta euro per metro quadrato (550,00 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale*.

#### calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale dei beni oggetto di vendita forzosa è pari a centoventisei euro virgola ottantaquattro metri quadrati (126,84 m<sup>2</sup>), arrotondabili per comodità di calcolo a **centoventisette metri quadrati (127 m<sup>2</sup>)**.

#### stima dei beni

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **cinquecentocinquanta euro per metro quadrato (550 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico*, in uno stato manutentivo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,10** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in pieno centro storico;

**K<sub>2</sub> = 0,95** (*stato di manutenzione e finiture*): l'u.i. principale si presenta in discrete condizioni di manutenzione, necessitando di opere di manutenzione e riparazione ordinaria e con finiture ordinarie;

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*dotazione impiantistica*): l'u.i. è dotata di impianto elettrico e idrico, apparsi funzionanti. Vi è anche l'impianto di riscaldamento non funzionante, mentre per l'acqua calda sanitaria vi è uno scaldino elettrico;

**$K_4 = 1,10$**  (*disponibilità di parcheggio*): internamente al cortile, vi è la possibilità di parcheggio di una sola automobile (così come comunicato in sede di accesso), vi è inoltre sulla via pubblica Oreste Salomone facilità di parcheggio gratuito pubblico;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 * 0,95 * 1,10 = 1,092 = \mathbf{1,10}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$550,00 \text{ €/m}^2 * 1,10 = 605,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{600,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (600 \text{ €/mq} * 127 \text{ mq}) = 76.200,00 \text{ €} = \mathbf{76.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è pari a **settantaseimila euro (76.000,00 €)**.

#### adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle criticità già evidenziate nei paragrafi precedenti, che riguardano sia aspetti di natura catastale e urbanistica e sia per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della sola stima del bene oggetto di procedimento, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 15% ( $K_{diff} = 0,85$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 76.000,00 \text{ €} * 0,85 = 64.600,00 \text{ €} = \mathbf{65.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato a cifra tonda, è pari a **sessantacinquemila euro (€ 65.000,00)**.

**prezzo base d'asta proposto**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita<sup>28</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>29</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 65.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 58.500,00 \text{ €} = \mathbf{60.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di sessantamila euro (60.000,00 €)**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*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), argomentando adeguatamente le motivazioni di indivisibilità.*

*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 divisione.*

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

<sup>28</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>29</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**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**

quesito 14

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultante dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.*

*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**.*

**Dal certificato storico di residenza** acquisito e rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Capua (CE) in data 09.04.2025, risulta che la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (debitrice esecutata) è **residente** nel detto Comune con ultima residenza **in vico Flavio Ventriglia n. 3** dal 26.02.1996 (presso il bene oggetto di esecuzione); così alla data del pignoramento notificato (*cf. Allegato 07*).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Capua (CE) in data 22.04.2025, **risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio** in data **02.10.1985**, atto n.86, parte II, Seria A, in regime di comunione legale dei beni. Con successivo atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 20.09.1990 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (*cf. Allegato 12*).

\*\*\*\*\*

---

Il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico, rassegna la presente relazione, composta da sessantuno (n. 61) pagine dattiloscritte, comprensive di testo, elaborati tecnici, fotografici e documentazione di supporto, nonché corredata dai seguenti allegati, elencati di seguito in ordine progressivo:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetria del bene staggito;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 22.04.2008, rep. n.91797 e raccolta n.53272, trascritto il 24.04.2008 ai nn.20274; **b.** n.t. certificato di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 06.12.1995, rep. n. 23 e raccolta n. 643, trascritto il 15.03.2001 ai nn. 7559/6276 e n.t. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 22.04.2008, rep. n. 91797, trascritta il 06.11.2023 ai nn. 41480/32802; **c.** atto di **COMPRAVENDITA** del 25.11.1994, rep. n.16485, trascritto il 30.11.1994 ai nn.29852/24915;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

**a.** attestazioni del Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale, prot. n.12678 del 15.05.2025, prot. n.13670 del 26.05.2025 e prot. n.14507 del 03.06.2025; **b.** stralcio Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e tav. P2.1 – all. n.22; **c.** istanza accesso atti protocollata E.S. e ricevuta di protocollo n.11044 del 28.04.2025; **d.** **Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.13070-P del 09.06.2025; **e.** attestazioni *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia* prot. n. 0529011 del 15.10.2025;

- **all.07 – Documentazione anagrafica:**

**a.** certificato storico di residenza (debitrice esecutata);

- **all.08 - Note delle formalità:**

**a.** n.t. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 11.03.2024, rep. n.1539, trascritto il 27.03.2024 ai nn. 12486/10270; **b.** n.i. – **RINNOVAZIONE IPOTECA LEGALE** del 03.03.1956, rep. n.1508/50, iscritta il 08.02.1996 ai nn.3204/287 e **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta il 10.02.2016 ai nn. 4198/394; **c.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 22.04.2008, rep. n.91798 e raccolta n. 53273, iscritta il 24.04.2008 ai nn.20275/3189;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Riscontro amm.re protempore**

mail di risposta e ripartizione spese per tabelle

- **all.11 – Valori di mercato reperiti;**

---

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); e. consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.;

- **all.12 – Documentazione Stato Civile;**

Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

- **all.13 - Elaborati grafici (n.2 tavole);**

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

- **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

**OMISSIS** (CE), 28.10.2025

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**