

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. VASSALLO EMILIANO
Procedimento iscritto al n. 260/2025 del Ruolo Generale

PERIZIA DI STIMA

causa civile

[REDACTED] / OMISSIS e OMISSIS

Prossima udienza: 21/05/2026 ore 10:10

L'Esperto
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO UNICO: – quota intestata a OMISSIS per $\frac{1}{2}$ e OMISSIS per $\frac{1}{2}$ di intera proprietà in regime di separazione dei beni di unità immobiliare a destinazione "abitazione" ubicata in OMISSIS alla Via OMISSIS, piani primo e secondo; confina a nord/ovest con Via OMISSIS, a nord/est con cortile comune, a sudovest e sud/est con altra ditta; il cespite è riportato nel **C.F.** del **Comune di OMISSIS** al **foglio OMISSIS**, **particella OMISSIS**, **subalterno OMISSIS**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito ad una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo, con contestuale ampliamento di superficie e cubatura al solo piano secondo, ove risulta realizzata una cucina con annesso ripostiglio, comunicante direttamente con gli ambienti interni, in luogo di un terrazzo, ivi compresa la realizzazione di nuovi vani finestrati; vi è C.E. n° OMISSIS del OMISSIS cui non vi è certezza della conformità dello stato dei luoghi in quanto non è stato possibile estrarre copia conforme; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 181.000,00



PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Via San Carlo n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1266, in relazione alla causa di pignoramento iscritta al numero di R.G. 260/2025 promossa da _____, contro "OMISSIS" nato a OMISSIS il OMISSIS e residente in OMISSIS alla Via OMISSIS e "OMISSIS" nata a OMISSIS il OMISSIS ed ivi residente alla Via OMISSIS, veniva nominato quale Esperto Stimatore in data 12/12/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano VASSALLO del Tribunale di S. Maria C. V. – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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



nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di



trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), 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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o



disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** 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 difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____** (exp.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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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



caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà 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* 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.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo 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.).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;



f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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



relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

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

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

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

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



In data **dodici del mese di gennaio dell'anno duemilaventisei**, lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Carla SISTO, procedeva ad effettuare il primo accesso sui luoghi di causa ovvero presso l'unità immobiliare sita in OMISSIS alla Via OMISSIS (catastalmente Via OMISSIS) e identificato catastalmente come di seguito:

- Unità immobiliare ad uso "Abitazione di tipo popolare" (categoria A/3) censita al **Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS** – piani 1° e 2°;

così come riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare del 20 ottobre 2025 – repertorio n° OMISSIS e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. (CE) il 5 dicembre 2025 ai NN. OMISSIS Registro generale e OMISSIS Registro particolare.

In sede di sopralluogo si rinveniva presso il cespite pignorato la Sig.ra OMISSIS, ivi residente, in qualità di una delle parti esegutate, identificata a mezzo di C.I. n OMISSIS rilasciata dal Ministero dell'Interno in data OMISSIS, con scadenza il OMISSIS – **proprietaria per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni** con OMISSIS (*vedi allegato n° 1*).

Si precisa che al piano primo costituente il cespite pignorato, lo scrivente ha rinvenuto i genitori della debitrice Sig.ra OMISSIS, ossia i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, occupanti "*sine titolo*" la suddetta porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

Presa visione generale dei luoghi, si procedeva con le operazioni peritali del compendio pignorato mediante un preciso rilievo metrico riportato su fogli separati al verbale ed un rilievo fotografico (*vedi allegati nn° 2 e 3*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva nella quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici del cespite pignorato, e che gli stessi risalgono sino all'atto di Compravendita a rogito del Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere del OMISSIS, Numero di repertorio OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data OMISSIS ai nn. OMISSIS, a carattere derivativo, con cui veniva trasferita agli esegutati Sigg. OMISSIS e OMISSIS la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in OMISSIS, da potere di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Si precisa che il primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento in oggetto fa riferimento all'atto di Compravendita a rogito del Notaio BUDETTI Gennaro fu Giuseppe del OMISSIS, rep. N. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il OMISSIS al n. OMISSIS con cui le germane OMISSIS e OMISSIS fu OMISSIS, in unione ai fratelli OMISSIS e OMISSIS dichiarano di aver acquistato dal Sig. OMISSIS con atto dal medesimo notaio stipulato in data OMISSIS, mq trecento del terreno Giardino del OMISSIS e che, non essendo tale piccolo pezzetto di terreno possibile di farne comoda divisione in quattro quote, la costituita OMISSIS vende e trasferisce alla sorella OMISSIS tutti i diritti da lei vantati per quarta parte sui detti mq di suolo in OMISSIS.

Pertanto, si specifica che l'esperto ha provveduto ad acquisire copie dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.



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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che **"PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A."**, società per la gestione e il recupero crediti, con sede legale in Milano alla Via Valtellina nn. 15/17, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi, C.F. e P.IVA 13048380151, nella sua qualità di procuratrice di _____

giusto atto del 24/01/2023 dal notaio Pasquale Matarrese in Milano – rep. 149421/39485 – registrato in data 30/01/2023 alla serie 1T 6787, a sua volta procuratrice di _____, giusta procura autenticata dal notaio Vincenzo Matarrese del 21/06/2022 – rep. 147597/38671 – registrata in data 23/06/2022 al n. 66631 serie 1T, divenuta a sua volta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore _____

vanta nei confronti dei Sigg. "OMISSIS" nato a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e residente in OMISSIS alla Via OMISSIS e "OMISSIS" nata a OMISSIS il OMISSIS (C.F. OMISSIS) e ivi residente alla Via OMISSIS, un credito pari ad **€ 153.311,09**, derivante da contratto di mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria per l'importo di € 179.784,00, integralmente erogato, con atto pubblico del OMISSIS a rogito del Notaio in Napoli Dott. Gianmario Angelino (rep. OMISSIS – rac. OMISSIS), registrato il OMISSIS ai NN. OMISSIS Registro particolare e OMISSIS Registro generale, esecutivo per legge.

Con Atto di precetto notificato in data OMISSIS, si intimava i debitori al pagamento dell'importo erogato, oltre interessi convenzionali di mora dal dovuto al saldo nonché le spese successive ed occorrente, con l'espressa avvertenza che in mancanza si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata. Essendo decorso il termine concesso ai debitori senza gli stessi abbiano provveduto al puntuale pagamento del dovuto, ad istanza della creditrice _____

veniva sottoposto ad esecuzione forzata il bene immobile di proprietà dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS e i diritti ad esso relativi nella piena ed intera proprietà nella quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, e precisamente:

- Unità Immobiliare sita in OMISSIS alla Via OMISSIS (catastralmente Via OMISSIS), censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS, categoria OMISSIS classe OMISSIS, consistenza OMISSIS, superficie catastale totale mq OMISSIS, rendita catastale euro OMISSIS – piani 1°-2°.

L'esperto precisa che il diritto reale del bene indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alle parti eseguite in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio ORSI Raffaele di Santa Maria Capua Vetere del OMISSIS, Numero di repertorio OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data OMISSIS ai nn. OMISSIS (*vedi allegato n° 7R*).

In ordine al bene pignorato, in risposta al presente quesito, l'esperto precisa che il bene oggetto del pignoramento è catastralmente così identificato:

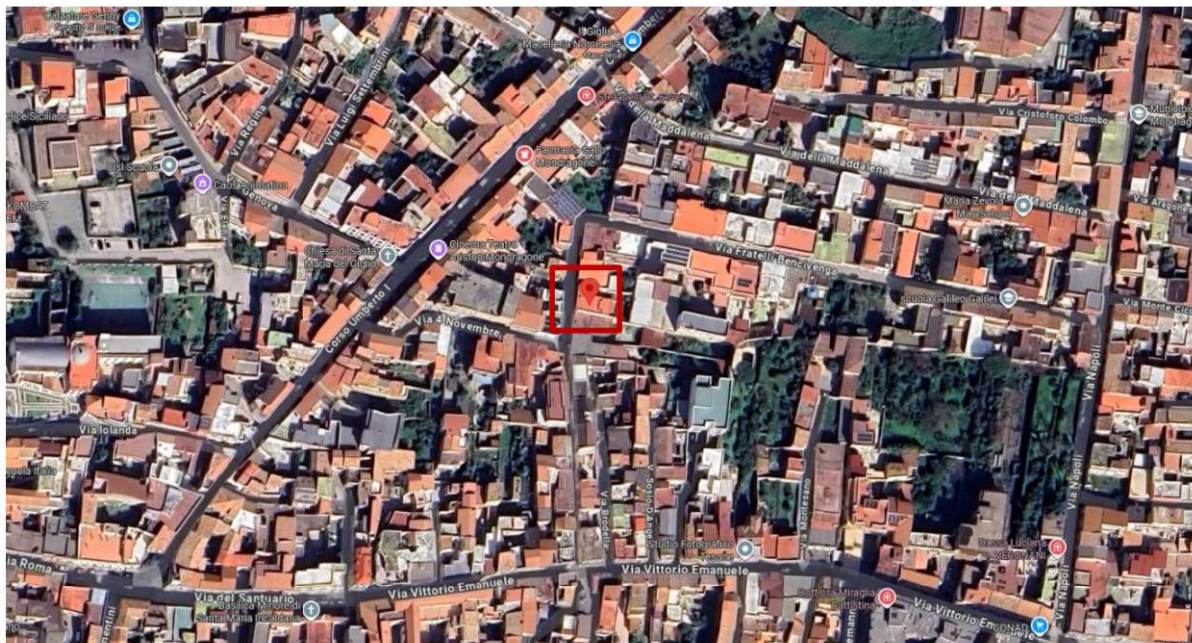
- Unità immobiliare ad uso "OMISSIS" sita alla Via OMISSIS (già Via OMISSIS) del Comune di OMISSIS identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS** – piani 1° - 2°, categoria OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza OMISSIS, superficie catastale OMISSIS mq, Rendita Euro OMISSIS.

Pertanto, **non risultano "difformità formali"**.

L'esperto precisa altresì che, a seguito di sopralluogo presso il compendio pignorato **sono state riscontrate "difformità sostanziali" rispetto allo stato catastale**, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo, con contestuale ampliamento



di superficie e cubatura al solo piano secondo, ove risulta realizzata una cucina con annesso ripostiglio, comunicante direttamente con gli ambienti interni, in luogo di un terrazzo, ivi compresa la realizzazione di nuovi vani finestrati (vedi allegati nn° 3C e 3D).



In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche del compendio pignorato, lo scrivente non ravvisa la necessità di suddivisione dello stesso in più lotti; pertanto, predispone un **LOTTO UNICO** per la vendita, come di seguito riportato:

- Unità Immobiliare sita in OMISSIS alla Via OMISSIS (catastalmente Via OMISSIS), censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS, categoria OMISSIS classe OMISSIS, consistenza OMISSIS, superficie catastale totale mq OMISSIS, rendita catastale euro OMISSIS – piani 1-2.

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

Avendo stabilito, al punto precedente, che il compendio pignorato costituisce **LOTTO UNICO** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione dello stesso, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esso si trova, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO UNICO** oggetto di pignoramento è ubicato in una zona urbana consolidata a carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato. L'area è classificabile come zona semicentrale, contigua al centro cittadino, e risulta ben inserita in un tessuto edilizio già edificato e urbanizzato.

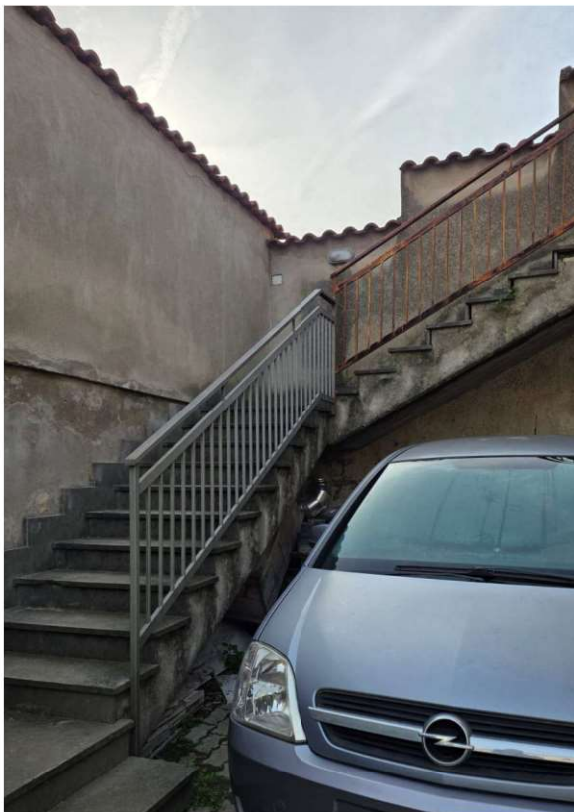
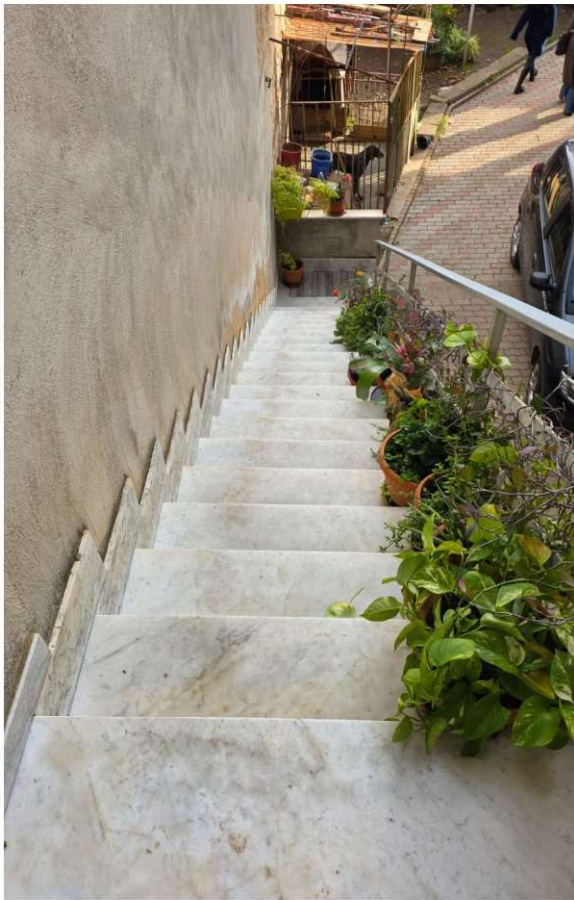
La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc., e beneficia della presenza di urbanizzazioni secondarie quali servizi



amministrativi, scolastici, sanitari e commerciali. L'Immobile risulta ben collegato alla viabilità principale cittadina e alle direttrici extraurbane, in particolare alla Strada OMISSIS, che consente agevoli collegamenti con i principali centri limitrofi.

Il cespite oggetto di pignoramento, a destinazione d'uso RESIDENZIALE, è ubicato al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato di maggiore consistenza, costituito da una corte comune, insistente sull'area pertinenziale del fabbricato, che consente il collegamento e la fruizione delle diverse unità immobiliari ivi presenti, compresa quella oggetto di pignoramento. Detto manufatto è accessibile sia pedonalmente che carrabilmente dalla Via OMISSIS, e nello specifico dal civico OMISSIS, mediante ingresso che immette nella suddetta corte comune. Detto compendio immobiliare in cui è compreso il cespite pignorato, è stato edificato in parte in data antecedente al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù di Concessione Edilizia n° OMISSIS del OMISSIS rilasciata dal Comune di OMISSIS.

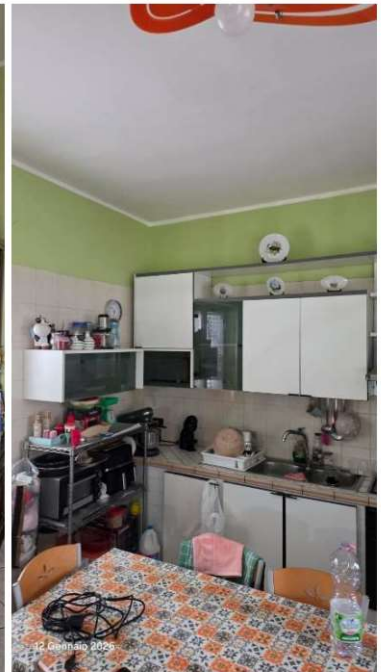




Nello specifico:

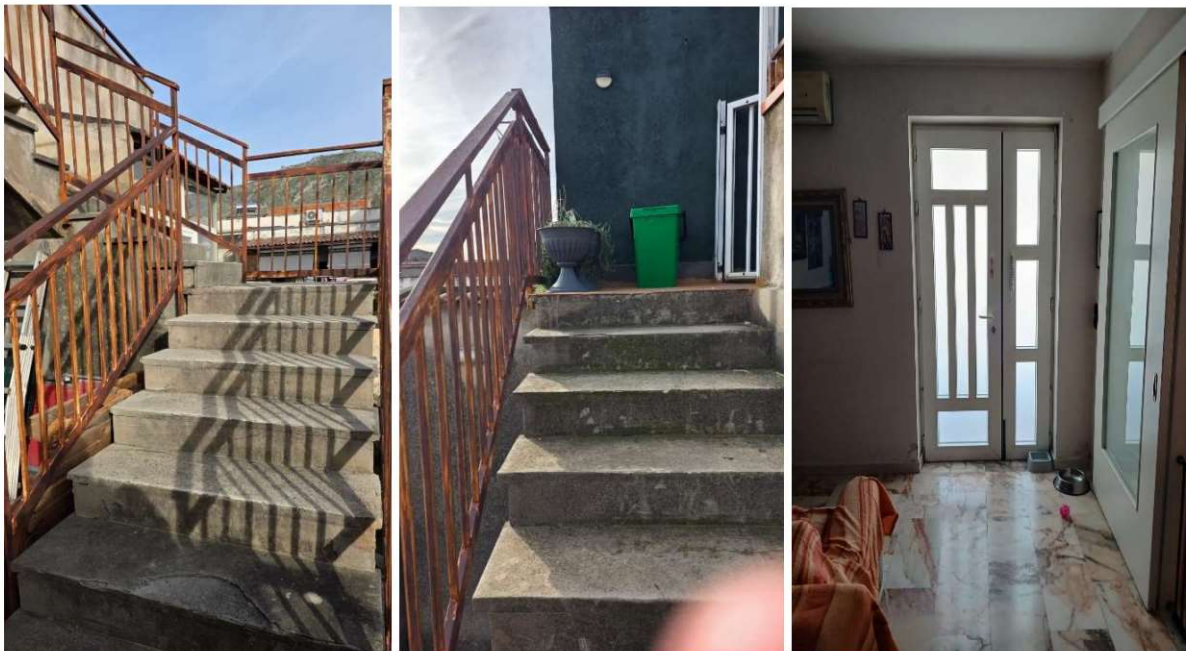
Il **LOTTO UNICO** è così composto:

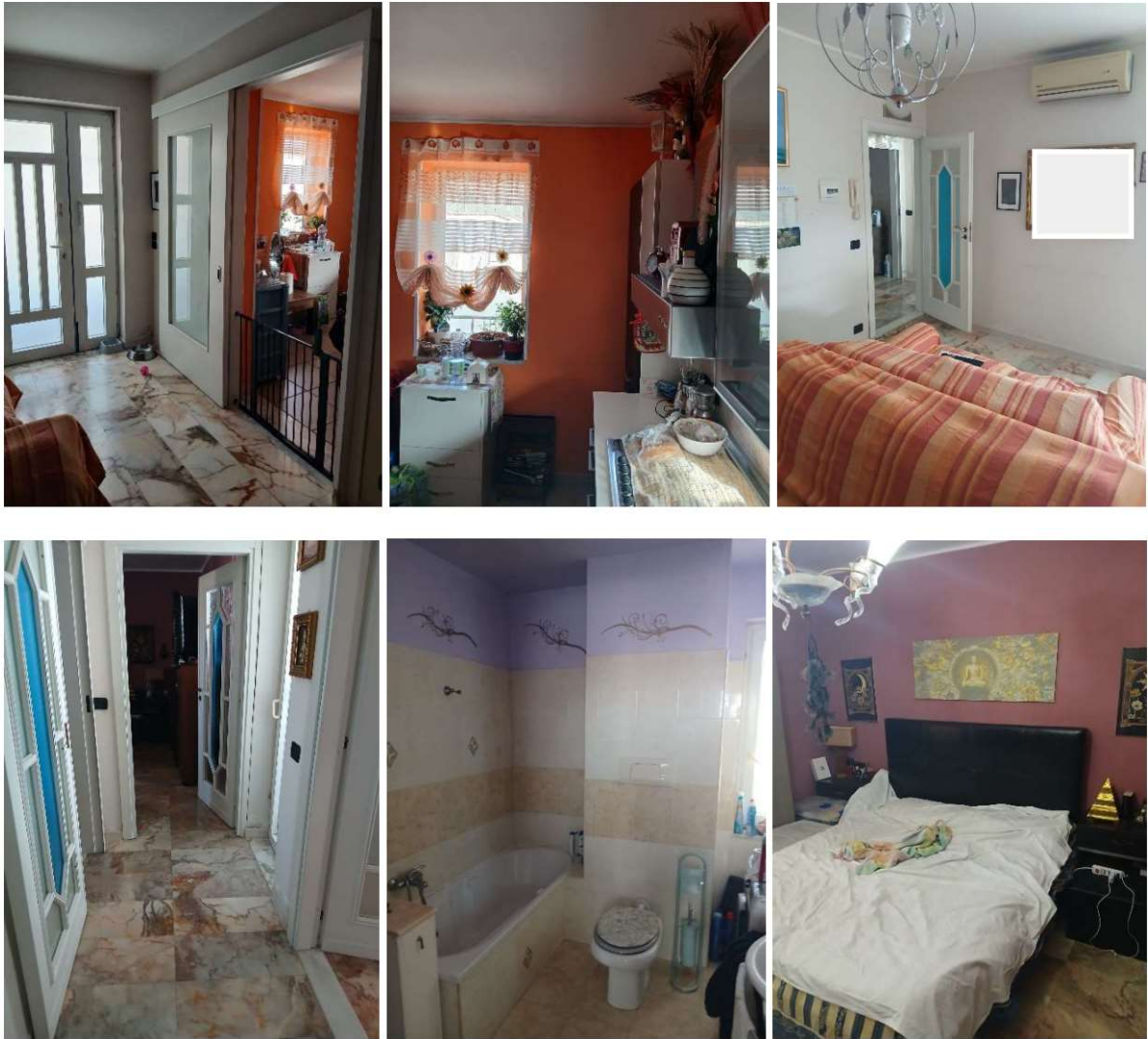
- Unità immobiliare posta al **piano primo**, accessibile mediante la prima scala esterna scoperta, ubicata sul lato sinistro per chi accede dal portone di ingresso alla corte comune. Detta scala trova sbocco su un balcone con funzione di ballatoio, dal quale si accede direttamente alla zona giorno composta da soggiorno-cucina, in comunicazione fra loro. Il piano è completato da un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da tre camere da letto ed un servizio igienico. Tutti gli ambienti, di altezza interna pari a mt. 2,95, risultano dotati di aperture finestrate in misura conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti, garantendo un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8 della superficie utile di ciascun vano. L'unità immobiliare al piano primo è altresì dotata di due balconi: uno prospiciente la corte interna, con funzione di ballatoio di accesso, e l'altro con affaccio su Via OMISSIS





- Unità immobiliare al **piano secondo**, accessibile mediante una seconda scala esterna scoperta, ubicata nella parte terminale dell'area pertinenziale su cui insiste il fabbricato. Detta scala trova sbocco su un terrazzo, avente funzione di ballatoio, dal quale si accede all'unità immobiliare in oggetto. Il piano secondo si compone di una zona giorno composta da soggiorno, cucina indipendente e locale ripostiglio; completano il piano un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da due camere da letto e da un servizio igienico. Tutti gli ambienti, di altezza interna pari a mt. 2,70, risultano dotati di aperture finestrate in misura conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti, garantendo un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8 della superficie utile di ciascun vano. L'unità immobiliare al piano secondo è altresì dotata di due balconi: uno prospiciente la corte interna, con funzione di terrazzo/ballatoio di accesso, e l'altro con affaccio su Via OMISSIS.





Nel complesso, il cespite pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione; tuttavia necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria, riguardanti particolarmente le facciate del fabbricato. Altresì, si evidenzia l'opportunità di procedere ad un adeguamento igienico-funzionale degli ambienti interni, al fine di migliorarne la fruibilità e l'aderenza agli standard abitativi correnti (vedi allegato n° 2).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di pignoramento consta di due piani fuori terra, così strutturato:

PIANO PRIMO di altezza interna pari a mt. 2,95

- Cucina (di mq 20,40)
- Soggiorno (di mq 19,50)
- Disimpegno (di mq 11,40)
- Letto "1" (di mq 16,50)
- Letto "2" (di mq 12,90)
- Letto "3" (di mq 11,45)
- Bagno "1" (di mq 4,50)
- Balcone "1" (di mq 35,00)



- Balcone "2" (di mq 10,20)

PIANO SECONDO di altezza interna pari a mt. 2,70

- Soggiorno (di mq 21,40)
- Cucina (di mq 16,70)
- Ripostiglio (di mq 1,15)
- Disimpegno (di mq 2,65)
- Letto "1" (di mq 16,40)
- Letto "2" (di mq 16,20)
- Bagno "1" (di mq 6,00)
- Terrazzo (di mq 38,50)
- Balcone "2" (di mq 10,20)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

(126,00 x 1,00) abitazione al piano primo + (105,00 x 1,00) abitazione al piano secondo + [(25,00 x 0,25) + (10,00 x 0,10)] Balcone "1" al piano primo + (10,20 x 0,25) Balcone "2" al piano primo + [(25,00 x 0,35) + (13,50 x 0,10)] Terrazzo al piano secondo + (10,20 x 0,25) Balcone "2" al piano secondo = **253,45 mq**

Tipologicamente il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura portante mista, in muratura e in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento, ivi compresa la copertura piana, del tipo "lastrico solare".

Le finiture esterne possono qualificarsi di livello mediocre con facciate esterne interamente intonacate a civile e tinteggiate con cromie chiare tendenti al grigio. I parapetti dei balconi e i relativi sotto balconi (succieli) si presentano in parte con cemento a vista e in parte intonacati in continuità con i prospetti.

Lo stato manutentivo generale delle facciate del manufatto può definirsi complessivamente mediocre, a causa di evidenti segni di degrado igroscopico (fenomeni di umidità con conseguente distacco della tinteggiatura e presenza di efflorescenze saline nonché di colonizzazioni biologiche), ammaloramento delle finiture superficiali (distacchi localizzati e rigonfiamenti dell'intonaco) e tracce di ossidazione sugli elementi metallici (presenza di ruggine con locali alterazioni cromatiche e macchiature dei corrimano in metallo dei parapetti dei balconi).

Risultano installate persiane del tipo a lamelle (orientabili tipo "napoletana"), in alluminio di colore bianco. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio verniciato a singola o doppia anta a battente, completi di vetrocamera e ferramenta di chiusura del tipo a cremonese. La pavimentazione delle aree esterne è realizzata in piastrelle di gres monocottura di formato quadrato e colore bruno, complete di battiscopa perimetrale. La superficie presenta uno stato di manutenzione mediocre, con fughe ammalorate e segni di invecchiamento che suggeriscono una potenziale perdita della capacità impermeabilizzante del piano di calpestio. I parapetti dei balconi sono ultimati superiormente con copertine in cotto, poste a protezione della muratura sottostante. Tali elementi presentano uno stato di conservazione scadente, con evidenti segni di invecchiamento, depositi di sporco e alterazioni cromatiche dovute all'azione degli agenti esterni.

La scala di accesso al piano primo è realizzata in cemento armato con rivestimento in marmo (travertino chiaro), con zoccolino coordinato a protezione della muratura e parapetto metallico semplice, privo di segni di ossidazione avanzata.

Diversamente, la scala esterna di collegamento al piano secondo è realizzata in cemento armato con rivestimento in lastre di pietra naturale, con parapetto metallico in ferro verniciato, in pessimo stato conservativo a causa di una corrosione avanzata che ne compromette il decoro e, potenzialmente, la sicurezza statica.



Al **piano primo**, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile nei colori vivaci e si presentano in un discreto stato di conservazione. La pavimentazione si presenta uniforme e realizzata in piastrelle di ceramica monocottura di formato quadrato (circa 30x30 cm), posate in diagonale con fuga larga, la colorazione è neutra, sui toni del beige/crema con venature leggere che imitano il marmo.

Il bagno presenta un pavimento in gres porcellanato di colore bruno/marrone, coordinato con il rivestimento murale. È altresì provvisto di lavabo, wc e bidet in ceramica di colore bianco, con vasca nella tonalità del pavimento, con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore. La cucina si presenta rivestita con piastrelle ceramiche di piccolo formato, di colore chiaro, posate fino ad un'altezza standard per la zona operativa. Altresì, è caratterizzata da una struttura divisoria in legno, con apertura ad arco, che funge da filtro con il soggiorno. Le porte interne sono in legno tamburato di essenza chiara, con mostre e cornici.

L'unità immobiliare al piano primo possiede l'impianto elettrico ed idrico-sanitario attualmente funzionante e adeguato alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione interno, a differenza dell'esterno, può definirsi discreto.

Al **piano secondo**, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile prevalentemente in colori neutri molto chiari e si presentano in un discreto stato conservativo. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres effetto marmo, sui toni del beige con venature a contrasto di colore marrone/antracite, che imitano il marmo, di formato quadrato, posate a giunto dritto. Il bagno presenta un pavimento differente in gres monocottura chiara (beige/panna), di formato quadrato, con rivestimento murale in coordinato, posato fino a circa 2,00 mt. di altezza. È altresì provvisto di lavabo, wc, bidet e vasca in ceramica di colore bianco, con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore. La cucina si presenta rivestita con piastrelle in gres chiare, effetto mosaico, posate fino ad un'altezza standard per la zona operativa. Le porte interne sono in legno tamburato bianco, con mostre e cornici e parti vetrate.

L'unità immobiliare al piano primo possiede l'impianto elettrico ed idrico-sanitario attualmente funzionante e adeguato alla normativa vigente.

Il compendio immobiliare nel complesso gode di un buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 200,00 per l'acquisizione dello stesso.

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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita:

- Unità Immobiliare sita in OMISSIS alla Via OMISSIS (catastalmente Via OMISSIS), censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS, Subalterno OMISSIS**, categoria OMISSIS classe OMISSIS, consistenza OMISSIS, superficie catastale totale mq OMISSIS, rendita catastale euro OMISSIS – piani 1-2.

Si allega alla presente l'estratto catastale storico del bene pignorato aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale aggiornata (*vedi allegati nn° 6A e 6B*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene pignorato, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:



• Atto di Compravendita del OMISSIS: OMISSIS – Sub. OMISSIS	N.C.E.U. al Fg. OMISSIS – P.IIa
• Atto per causa di morte del OMISSIS: OMISSIS – Sub. OMISSIS (Certificato di denunciata successione)	N.C.E.U. al Fg. OMISSIS – P.IIa
• Atto per causa di morte del OMISSIS: OMISSIS – Sub. OMISSIS (Certificato di denunciata successione)	N.C.E.U. al Fg. OMISSIS – P.IIa
• Atto di Compravendita del OMISSIS:	N.C.T. al Fg. OMISSIS – P.IIa OMISSIS
• Atto di Compravendita del OMISSIS:	N.C.T. al Fg. OMISSIS – P.IIa OMISSIS

Altresì:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

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

LOTTO UNICO: – quota intestata a OMISSIS per ½ e OMISSIS per ½ di intera proprietà in regime di separazione dei beni di unità immobiliare a destinazione “abitazione” ubicata in OMISSIS alla Via F.lli OMISSIS, piani primo e secondo; confina a nord/ovest con Via OMISSIS, a nord/est con cortile comune, a sudovest e sud/est con altra ditta; il cespite è riportato nel **C.F. del Comune di OMISSIS al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito ad una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo, con contestuale ampliamento di superficie e cubatura al solo piano secondo, ove risulta realizzata una cucina con annesso ripostiglio, comunicante direttamente con gli ambienti interni, in luogo di un terrazzo, ivi compresa la realizzazione di nuovi vani finestrati; vi è C.E. n° OMISSIS del OMISSIS cui non vi è certezza della conformità dello stato dei luoghi in quanto non è stato possibile estrarre copia conforme; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro € 181.000,00

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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al cespite pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti presso l'Ufficio provinciale – Territorio di Caserta, e che si allegano in copia nel corpo della presente perizia estimativa, riporta quanto segue:

Con Atto di Compravendita del OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS registro generale e OMISSIS registro particolare, rep. OMISSIS, per Notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere, ai signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, domiciliato in OMISSIS



alla Via OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, domiciliata in OMISSIS alla Via OMISSIS (C.F. OMISSIS), coniugati in comunione dei beni, è pervenuta la piena proprietà della porzione di fabbricato sito in OMISSIS alla Via OMISSIS, oggi Via OMISSIS, ovvero "...i signori OMISSIS, per i diritti in ragione di 27/36, OMISSIS, per i diritti in ragione di 3/36, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per i diritti in ragione di 2/36 ciascuno, tutti come innanzi rappresentati e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono in favore dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, che accettano ed acquistano la piena proprietà della seguente porzione di fabbricato sita in OMISSIS alla Via OMISSIS, oggi Via OMISSIS e precisamente: unità immobiliare ad uso abitativo su due livelli (1-2) della consistenza catastale di vani nove, il tutto confinante con proprietà OMISSIS, detta via, cortile comune, il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio OMISSIS, p,lla OMISSIS, sub OMISSIS, piano 1-2, cat. OMISSIS, cl. OMISSIS, vani OMISSIS, R.C. euro OMISSIS" (vedi allegato n° 7R);

Con Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione del OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS, rep. OMISSIS – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO OMISSIS ai Sigg. OMISSIS, la quota pari a 1/12 di piena proprietà, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, la quota pari a 1/18 ciascuno di piena proprietà, dell'immobile sito in OMISSIS il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio OMISSIS, p,lla OMISSIS, sub OMISSIS, è pervenuta in morte di OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS e deceduto il OMISSIS, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data OMISSIS ai NN. OMISSIS l'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte degli eredi Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, nascente da Atto di Compravendita per Notaio ORSI Raffaele del OMISSIS (vedi allegato n° 7O);

Con Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione del OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS, rep. OMISSIS – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO OMISSIS alla Sig.ra OMISSIS, la quota pari ad 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito in OMISSIS il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio OMISSIS, p,lla OMISSIS, sub OMISSIS, è pervenuta in morte di OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS e deceduta il OMISSIS, devoluta per legge.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede Sig.ra OMISSIS (vedi allegato n° 7L);

Con Atto di Compravendita del OMISSIS a rogito del Notaio BUDETTI Gennaro fu Giuseppe - rep. N. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il OMISSIS al n. OMISSIS, alla Sig.ra OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS è pervenuta la quota pari ad 1/4 del terreno in OMISSIS, ovvero "...le germane OMISSIS e OMISSIS fu OMISSIS, in unione ai fratelli OMISSIS e OMISSIS dichiarano di aver acquistato dal Sig. OMISSIS con atto da me stipulato in data OMISSIS, mq trecento del OMISSIS. Dichiarano del pari che non essendo tale piccolo pezzetto di terreno possibile di farne comoda divisione in quattro quote, la costituita OMISSIS ha deciso di cedere alla sorella OMISSIS i propri diritti e quindi la stipula. Essa OMISSIS cede, vende e trasferisce alla sorella OMISSIS tutti i diritti da lei vantati per quarta parte sui detti mq trecento di suolo in OMISSIS" (vedi allegato n° 7Q);

Con Atto di Compravendita del OMISSIS a rogito del Notaio BUDETTI Gennaro fu Giuseppe - rep. N. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il OMISSIS ai NN. OMISSIS, ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS fu OMISSIS, è pervenuta la quota dell'intero del terreno in OMISSIS, ovvero "...il signor OMISSIS fu OMISSIS col presente atto vende, cede e trasferisce ai germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che accettano, mq trecento del terreno OMISSIS, distaccati dal corpo di maggiore



estensione con un fronte sulla strada OMISSIS di metri dieci per la lunghezza di metri ventisei e due e la larghezza media di metri undici e quarantacinque. La zona venduta che confina con i beni OMISSIS comprende anche la quota parte di stradone per metri tre di larghezza e per tutta la lunghezza del fronte sullo stesso stradone...” (vedi allegato n° 7P);

Si riporta all'attenzione del G.E. che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi appena richiamati, che si allegano alla presente perizia estimativa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che dall'esame dei titoli di provenienza, delle risultanze dei Registri Immobiliari nonché della documentazione ipo-catastale nel ventennio, **lo scrivente ha potuto inizialmente verificare un'interruzione della continuità delle trascrizioni**, in particolare, in riferimento al Certificato di Denunciata Successione del OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS, rep. OMISSIS – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO OMISSIS in morte di OMISSIS ed in favore dell'erede OMISSIS, per il quale non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità (vedi allegato n° 7L).

Successivamente in data OMISSIS il creditore procedente, in virtù del provvedimento emesso dal G.E. in data OMISSIS, ha depositato la trascrizione del OMISSIS ai nn. OMISSIS della accettazione tacita di eredità in favore di OMISSIS per la quota di $\frac{1}{2}$ contro OMISSIS e debitamente vistata dal G.E. in data 13/05/2026 (vedi allegato n° 7S).

Pertanto, si conferma che è stato regolarizzato e rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

Si è inoltre proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per i soggetti eseguiti ed il dante causa, fino a ricoprire il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in oggetto (vedi allegati nn° 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 7G, 7H e 7I) e per il lotto oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 7A) e note di trascrizione (vedi allegati nn° da 7L, 7M, 7N e 7O).

In merito alle eventuali formalità riscontrate sui suddetti nominativi, si relazionerà in seguito in risposta al quesito n. 8

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a *carattere derivativo* e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha inoltrato una prima Istanza all'Ente competente del Comune di OMISSIS in data 23 marzo 2026 regolarmente ricevuta e protocollata al n° OMISSIS dell'anno 2026, in cui si richiedeva accesso a tutta la documentazione tecnica autorizzativa relativa al cespite pignorato (vedi allegato n° 5A);

Successivamente a seguito di svariati incontri presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS è stata inoltrata su espressa richiesta una seconda Istanza allo stesso Ente competente del Comune di OMISSIS in data 07/04/2026 del tutto simile alla precedente istanza ma questa volta specifica sulla richiesta di estrarre copia conforme della **Concessione Edilizia n° OMISSIS del OMISSIS** per facilitare la ricerca e con conferma di avvenuto pagamento di un importo pari ad € 60,00, anche questa regolarmente protocollata al n° OMISSIS (vedi allegato n° 5B);

Precedentemente, ovvero in data 02/04/2026 lo scrivente richiedeva al G.E. (concessa dallo stesso G.E. mediante visto del 08/04/2026) una proroga di almeno venti giorni e comunque non oltre la data della prossima udienza, in attesa del ritiro della copia conforme dalla pratica edilizia richiesta agli uffici competenti del Comune di OMISSIS ed al fine di poter consegnare



la Perizia di stima completa in tutti i suoi aspetti;

In data 24/04/2026 lo scrivente inviava richiesta urgente di risoluzione della problematica accesso agli atti di cui sopra ai due tecnici incaricati dell'ufficio tecnico, senza avere alcuna risposta (vedi allegato n° 5C);

In data 12/05/2026 lo scrivente inviava una ulteriore richiesta urgente di risoluzione della problematica accesso agli atti di cui sopra ai due tecnici incaricati dell'ufficio tecnico, senza avere alcuna risposta (vedi allegato n° 5D).

Allo stato attuale e vista la scadenza imminente di consegna della perizia con relativi allegati prima della data della prossima udienza fissata per il 21/05/2026, lo scrivente suo malgrado, è impossibilitato a verificare la regolarità urbanistica del compendio pignorato, rispetto allo stato dei luoghi rilevato che comunque presenta **“difformità sostanziali” rispetto allo stato catastale**, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo, con contestuale ampliamento di superficie e cubatura al solo piano secondo, ove risulta realizzata una cucina con annesso ripostiglio, comunicante direttamente con gli ambienti interni, in luogo di un terrazzo, ivi compresa la realizzazione di nuovi vani finestrati.

Partendo dal presupposto che l'ultimo titolo edilizio mai ritirato (**C.E. n° OMISSIS del OMISSIS**), risulta essere comunque precedente all'ultimo accatastamento eseguito in data OMISSIS al n. OMISSIS e nel quale non vengono assolutamente riportate le difformità sostanziali rilevate dallo scrivente in merito ad una diversa distribuzione, ma ancor più grave, ad un aumento di cubatura “utile” al solo secondo piano il luogo della terrazza, si ritiene doveroso ritenere tali difformità sanabili solo parzialmente in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, mentre non sanabili in merito all'aumento di cubatura “utile” al piano secondo.

Per tale motivazione lo scrivente ritiene necessario ipotizzare di regolarizzare urbanisticamente il bene pignorato difforme dall'ultimo titolo concessorio, mediante la redazione di una nuova pratica edilizia denominata S.C.I.A. in SANATORIA e successiva pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetrico, con le quali autorizzare le avvenute diverse distribuzioni interne ai piani primo e secondo escludendo l'aumento di cubatura del piano secondo e calcolando debitamente i costi per l'abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi.

Per i costi di tali pratiche, lo scrivente riporterà in seguito l'importo dei costi da sostenere e precisamente al quesito n. 12) alla voce “ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA – DECURTAZIONI”.

L'esperto dichiara altresì che non ha potuto estrarre copia di alcun ordine di demolizione degli immobili e/o parte di essi.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In data 12/01/2026, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Carla SISTO, lo scrivente procedeva ad effettuare il primo accesso presso il cespite pignorato. Ivi rinveniva la debitrice Sig.ra OMISSIS, ivi residente, precisamente al piano secondo del cespite pignorato, con il suo unico figlio maggiorenne OMISSIS.

Si precisa che al piano primo costituente il cespite pignorato, lo scrivente ha rinvenuto i genitori della debitrice Sig.ra OMISSIS, ossia i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS**, occupanti “*sine titolo*” la suddetta porzione immobiliare oggetto di pignoramento (vedi allegato n° 1).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato e per le parti eseguite, si evince quanto segue:



SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;
- 5) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene.

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

- 1) Trascrizioni pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS; Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO - Repertorio OMISSIS del OMISSIS; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: _____
soggetto CONTRO: OMISSIS E OMISSIS
- 2) Trascrizioni pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS; Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. - Repertorio OMISSIS del OMISSIS; IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: _____
soggetto CONTRO: OMISSIS
- 3) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio OMISSIS del OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: _____
soggetto CONTRO: OMISSIS E OMISSIS
- 4) Trascrizioni pregiudizievoli:
ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS; Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio OMISSIS del OMISSIS; IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: _____
soggetto CONTRO: OMISSIS
- 5) Trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS, Registro Generale OMISSIS; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE - Repertorio OMISSIS del OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n. 7A*);
soggetto a FAVORE: _____
soggetto CONTRO: OMISSIS E OMISSIS



- 6) NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE se risultano difformità urbanistico-edilizie (vedi quesito n. 6 della perizia) accertate dallo scrivente a seguito di rilascio di tutta la documentazione agli atti da parte dell'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS
L'Esperto prevede un costo per la redazione comunale della "S.C.I.A. in sanatoria" + "A.P.E.", come determinato in risposta al punto 12 per un importo pari ad € 2.700,00 + costi per ripristino dello stato dei luoghi ed abbattimento dei volumi non sanabili per € 20.000,00.
- 7) Risultano difformità Catastali in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e secondo, con contestuale ampliamento di superficie e cubatura al solo piano secondo, ove risulta realizzata una cucina con annesso ripostiglio, comunicante direttamente con gli ambienti interni, in luogo di un terrazzo, ivi compresa la realizzazione di nuovi vani finestrati, per le quali l'Esperto prevede un costo della regolarizzazione come determinato in risposta al punto 12 con pratica catastale "DOCFA" per aggiornamento planimetrico pari ad € 1.000,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di OMISSIS nonché dall'esame degli atti di provenienza degli immobili, nonché dall'esame degli atti tecnico-urbanistici del Comune di OMISSIS si conferma che il compendio pignorato non è soggetto a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, altresì non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici di Napoli – Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 – AMBIENTE E FORESTE della Giunta Regionale della Campania, si conferma e certifica che nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5 Ottobre 1937, relativo al Comune di OMISSIS si può leggere che fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio OMISSIS per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici (vedi allegato n° 4A).

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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio. Pertanto:

1. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione del tipo condominiale;
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Prima di calcolare il Valore Commerciale del compendio pignorato, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale:

è ubicato in una zona urbana consolidata a carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato. L'area è classificabile come zona semicentrale,



contigua al centro cittadino, e risulta ben inserita in un tessuto edilizio già edificato e urbanizzato.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc., e beneficia della presenza di urbanizzazioni secondarie quali servizi amministrativi, scolastici, sanitari e commerciali. L'immobile risulta ben collegato alla viabilità principale cittadina e alle direttrici extraurbane, in particolare alla Strada OMISSIS, che consente agevoli collegamenti con i principali centri limitrofi.

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di OMISSIS del cespite pignorato ed identificato come **LOTTO UNICO**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) **STIMA A "CORPO"**
 - 2) **STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**
 - 3) **STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**
-

LOTTO UNICO

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 253,45 mq

1) STIMA A "CORPO"

È la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 200.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2025 e di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	720	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	3,2	4,6	L

Attiva Wind
Passa a ImmoSta

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **253,45 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.025,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 900,00 decurtata del 10% = €/mq 810,00

e pertanto: mq 253,45 x €/mq 810,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 205.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

- Superficie commerciale ragguagliata = **253,45 mq**
- Valore minimo di locazione risulta pari a **3,2 €/mq x mese**

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo (approssimato per difetto) = € 810,00 x 12 mesi = € 9.720,00



Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfiti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 9.720,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore “per capitalizzazione dei redditi” approssimato per difetto pari a: Valore 3 = € 210.500,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO UNICO = € 205.000,00 (duecentocinquemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• S.C.I.A. in sanatoria + APE	€ 2.700,00
• Oneri di Regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 20.000,00
• Oneri condominiali	€ 0,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0,00
Totale	€ 23.700,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO UNICO** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 181.000,00 (centottantunomila/00)**

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

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'esperto conferma che il cespite pignorato e costituente il **LOTTO UNICO** per la vendita, appartiene per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni agli esecutati Sigg. OMISSIS e OMISSIS pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente riporta che i debitori esecutati Sigg. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, hanno contratto matrimonio in OMISSIS in data OMISSIS, come si evince dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di OMISSIS – Anno OMISSIS – Numero OMISSIS – Parte OMISSIS – Serie OMISSIS, dichiarando, alla voce Annotazioni, di scegliere il regime della separazione



dei beni. Si ravvisa che con provvedimento del Tribunale di S. Maria C.V. in data OMISSIS n° RG. OMISSIS è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (*vedi allegato n° 4F*).

Osservazioni:

Dall'esame dei titoli di provenienza e nello specifico dell'Atto di Compravendita del OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS registro generale e OMISSIS registro particolare, rep. OMISSIS, per Notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere (*vedi allegato n° 7R*) nonché dalle risultanze delle visure catastali e ipotecarie (*vedi allegato n° 6A*), così come riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura in oggetto, i Sigg. OMISSIS e OMISSIS, risultano proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Tuttavia, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*vedi allegato n° 4F*) risulta che i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni all'atto della celebrazione, come da annotazione riportata.

Ne consegue che la dicitura riportata nell'atto di acquisto e nelle note di trascrizione è frutto di una erronea dichiarazione delle parti o di un errore materiale. Pertanto, ai fini della presente procedura, la titolarità deve intendersi correttamente attribuita ai soggetti in regime di comunione ordinaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Relativamente alla residenza delle parti esegutate, il debitore eseguito Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, alla data del OMISSIS ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazioni, come si evince dal Certificato Storico di Residenza n. OMISSIS (*vedi allegato n° 4B*):

- attualmente residente in questo Comune alla Via OMISSIS dal OMISSIS;
- dal OMISSIS residente alla Via OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS;
- dal OMISSIS iscritto all'Anagrafe della Popolazione Residente in Via OMISSIS per nascita.

La debitrice esegutata Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, alla data del OMISSIS ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazioni, come si evince dal Certificato Storico di Residenza n. OMISSIS (*vedi allegato n° 4C*):

- attualmente residente in questo Comune alla Via OMISSIS dal OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS;
- dal OMISSIS residente in Via OMISSIS
- dal OMISSIS iscritto all'Anagrafe della Popolazione Residente in Via OMISSIS per nascita.

Altresì, come risulta dal Certificato di stato di famiglia del Comune di OMISSIS l'esecutato Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, risulta residente alla Via OMISSIS con la seguente famiglia (*vedi allegato n° 4D*):

- 1) OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.

Come risulta dal Certificato di stato di famiglia del Comune di OMISSIS l'esecutata Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, risulta residente alla Via OMISSIS con la seguente famiglia (*vedi allegato n° 4E*):

- 1) OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS.



Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, tredici maggio duemilaventisei

L'ESPERTO
ARCHITETTOGIORGIO TSITSELIS

A circular professional stamp of the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI CASERTA". The center of the stamp contains the text "ARCHITETTO GIORGIO TSITSELIS" and "ISCRITTO ALL'ALBO N. 1233". A blue ink signature is written over the stamp.

ALLEGATI

- ALLEGATO N° 1** - N° 1 VERBALE DI ACCESSO
(Verbale di primo accesso del 12/01/2026)
- ALLEGATO N° 2** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(n° 28 foto a colori)
- ALLEGATO N° 3** - DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- ALLEGATO N° 4** - CERTIFICATI VARI
- ALLEGATO N° 5** - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI
- ALLEGATO N° 6** - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE
- ALLEGATO N° 7** - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N° 8** - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE

