

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**SEZIONE IV - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 17/24 - G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione

promosso [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, già nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ha redatto la presente relazione integrativa in quanto in data successiva al deposito della perizia è pervenuta comunicazione da parte dell'Amministratore del Condominio di cui fa parte il cespite pignorato in ordine alla esistenza di debiti nei confronti del detto condominio.

Pertanto, si ritiene opportuno integrare i quesiti n. 11 e n. 12 dell'incarico ricevuto come di seguito indicato.

INTEGRAZIONE QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito in condominio, a sua volta parte di un Super Condominio denominato "Parco delle Rose". Lo scrivente ha ritualmente provveduto a richiedere le informazioni utili relative alle spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento all'amministratore P.T. del condominio con e-mail del 05/08/2025.



In data 04/09/2025, successiva al deposito della relazione di stima, è pervenuta allo scrivente una comunicazione a mezzo e-mail da parte dell'amministratore interpellato, con la quale si rappresentava che il debito maturato nei confronti del condominio per l'appartamento ubicato nel fabbricato 2, interno 16, è pari a € 11.347,00 (euro undicimilatrecentoquarantasette/00). La comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio è riportata in allegato alla presente.

INTEGRAZIONE E RETTIFICA QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

Preso atto della citata comunicazione relativa alla esistenza di debiti nei confronti del condominio, lo scrivente ritiene opportuno eseguire una rettifica del valore di stima dell'immobile, già determinato nella relazione depositata in data 02/09/2025, limitatamente ai punti di seguito elencati, fermo ed invariato il resto.

Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Agli adeguamenti e correzioni già apportati nella relazione in atti, va aggiunta la seguente voce:

- Insoluti condominiali

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, l'amministratore del Condominio Parco delle Rose ha comunicato l'esistenza di un debito pari a € 11.347,00 (cfr. risposta al quesito n. 11). Tale importo verrà detratto dal valore di stima in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare al valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi già quantificati nella relazione in atti, pari a Euro 20.560,00, cui va sommato l'importo sopra indicato, risultando quindi un ***importo da detrarre pari a Euro 31.907,00.***

Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato nella relazione in atti le correzioni sopra quantificate.



Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 195.568,89 – Euro 31.907,00 = **Euro 163.661,89**

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 163.661,89 – (Euro 163.661,89 x 0,10) = Euro 147.295,70 ≈ Euro 147.000,00.

Schema sintetico-descrittivo del lotto aggiornato

Si procede alla predisposizione del nuovo schema sintetico-descrittivo del lotto, aggiornato con il valore di stima oggetto di correzione.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione** ubicato in Castel Volturno (CE), alla località “Pinetamare”, Viale dei Caprifogli snc, Parco delle Rose, fabbricato n. 2, piano quarto, interno 16; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, lavanderia, due balconi, terrazzo vista mare; all'appartamento sono assegnati due posti auto scoperti all'interno dell'area condominiale; confina con cassa scala comune a Nord-Ovest, con sottostante cortile condominiale a Nord-Est ed a Sud-Est, con sottostante cortile condominiale ed appartamento interno 15 a Sud-Ovest, salvo se altri; è riportato in **C.F. del Comune di Castel Volturno al foglio 49, particella 1257 sub. 24**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni; vi sono Concessione Edilizia n. 154 del 14/03/1964, nonché istanza di condono prot. n. 29231 del 29/09/1986, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla parziale diversa distribuzione degli spazi interni.





PREZZO BASE Euro 147.000,00



Il sottoscritto rassegna la presente relazione integrativa, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 12 settembre 2025



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

