

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

c/
[REDACTED]

Procedura n. 284/2025 R.G.E.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode Giudiziario Dott. Antonio Russo

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4

Vitulazio (CE)
C.F. - fg. 2, p.la 5106 sub 19

**fabio
BUZZO
architetto**

81100 CASERTA, Via Pirandello 45
cell. 338 7133212
arch.fabiobuzzo@gmail.com
fabio.buzzo@archiworldpec.it
p.i. 03287000545
c.f. BZZ FBA 77L22 B963T

INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	12
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	16
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	16
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	18
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	21
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	23
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	25
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	25
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	26
Criterio di Stima	27
Valutazione immobile	30
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	30
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.	31
CONCLUSIONI.....	31

ALLEGATI

- documentazione fotografica (n. 105 foto);
- estratto di mappa catastale del foglio 2 del Comune di Vitulazio (CE);
- sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione dei lotti oggetto di pignoramento;
- n. 7 visure storiche Catasto Fabbricati e n. 11 visure storiche Catasto Terreni;
- n. 2 elaborati planimetrici e n. 6 planimetrie catastali;
- n. 4 elenchi sintetici delle formalità, in ordine cronologico;
- nota di iscrizione nn. 19535/6547 del 21.4.2005 – ipoteca volontaria [REDACTED];
- annotazione nn. 9666/1477 del 25.2.2008 – restrizione di beni;
- nota di iscrizione nn. 21564/3215 del 13.6.2011 – ipoteca volontaria [REDACTED];
- annotazione nn. 6398/1164 del 20.2.2012 – frazionamento in quota;
- atto di permuta di cosa presente con cosa futura, Notaio Antonio Decimo, 22.4.2004, rep. n. 35111/3056;
- atto di permuta di cosa presente con cosa futura, Notaio Antonio Decimo, 19.1.2005, rep. n. 42440/3704;
- rilevo dello stato reale dei luoghi del Lotto 1, scala 1:100;
- rilevo dello stato reale dei luoghi del Lotto 2, scala 1:100;
- rilevo dello stato reale dei luoghi del Lotto 3, scala 1:100;
- rilevo dello stato reale dei luoghi del Lotto 4, scala 1:100;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali del Lotto 1, scala 1:100;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali del Lotto 2, scala 1:100;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali del Lotto 3, scala 1:100;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali del Lotto 4, scala 1:100;
- pratiche urbanistico-edilizie con grafici allegati Lotti 1 e 2;
- pratiche urbanistico-edilizie con grafici allegati Lotti 3 e 4;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche, Lotto 1;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche, Lotto 2;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche, Lotto 3;
- planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche, Lotto 4;
- certificati di agibilità;
- attestazione urbanistica di inesistenza vincoli;
- certificato usi civici;
- visura camerale della società esecutata;
- certificati storici di residenza dei locatari;
- contratti di locazione per i lotti 2, 3 e 4;
- dichiarazioni relative alle gestioni condominiali e regolamenti di condominio;
- comparabili per la stima dei valori di mercato dei 4 lotti e dell'indennità di occupazione del Lotto 4;
- attestazione invio copia della perizia alla società debitrice e al creditore procedente.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 223/2023 R.G.E.
promosso da

c/ [REDACTED]

LOTTO 4 (C.F. - fg. 2, p.IIIa 5106 sub 19)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione agli atti, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. Antonio Pascarella, nelle date del 6, 18, 27 marzo e 9 aprile 2026 eseguiva i sopralluoghi presso i compendi pignorati siti in Vitulazio (CE), Viale Kennedy VI traversa, n. 21 E/F e Viale Kennedy V traversa, n. 21 C (da visure catastali snc).

In tale sede, il sottoscritto eseguiva le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati consistenti in 4 appartamenti e 2 box auto, di cui 2 appartamenti e i 2 box auto facenti parte dello stesso complesso immobiliare al civico 21 E/F e gli altri 2 appartamenti facenti parte del fabbricato di cui al civico 21 C.

Il sottoscritto ha, inoltre, provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta, del Comune di San Felice a Cancelli (CE), dell'Archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, dell'ufficio Usi civici della Regione Campania, dello studio notarile del Dott. Antonio Decimo e degli amm.ri dei rispettivi condomini.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**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);

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, 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.

Il diritto reale dei beni pignorati è la piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento. I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) si identificano al Catasto Fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5101 subb 44 (ex sub 18), 45 (ex sub 19), 30 e 37 nonché fg. 2, p.lla 5106, subb 18 (ex sub 8) e 19 (ex sub 9). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- mediante atto di permuta del Notaio Antonio Decimo del 22.4.2004, rep. n. 35111, i terreni distinti al foglio 2 p.lle 22, 49 e 213 originanti insieme alle p.lle 5041 e 5043 i terreni distinti alle p.lle 5101 e 5106 sui quali sono stati edificati i fabbricati contenenti le unità immobiliari in oggetto, dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- mediante atto di permuta del Notaio Antonio Decimo del 19.1.2005, rep. n. 42440, il terreno distinto al foglio 2, p.lla 5041 originante insieme alle p.lle 5043, 22, 49 e 213 i terreni distinti alle p.lle 5101 e 5106 sui quali sono stati edificati i fabbricati contenenti le unità immobiliari in oggetto, dai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno;
- mediante atto di permuta del Notaio Antonio Decimo rep. n. 42440, il terreno, distinto al foglio 2, p.lla 5043 originante insieme alle p.lle 5041, 22, 49 e 213 i terreni distinti alle p.lle

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

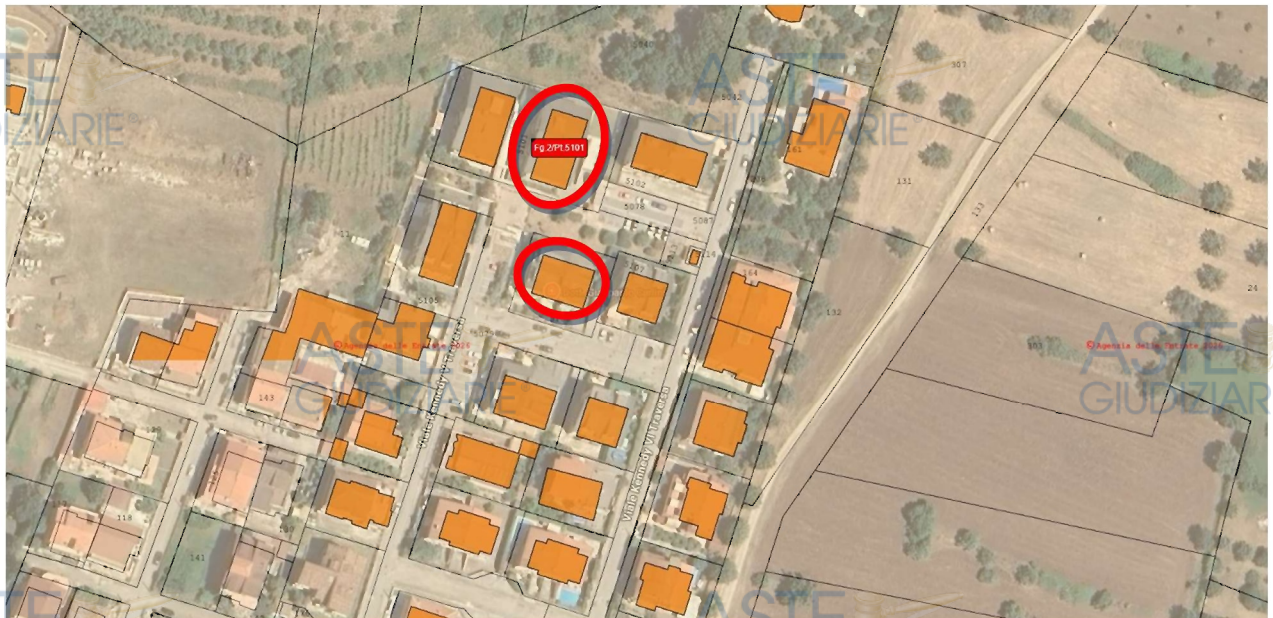
c/ [REDACTED]

5101 e 5106 sui quali sono stati edificati i fabbricati contenenti le unità immobiliari in oggetto, dalla [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED].

cfr. All.ti 11 e 12

Si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (11.8.2023) in quanto per 4 unità immobiliari vi è stata la sostituzione del sub con la soppressione del precedente. Le quattro unità sono rappresentate dagli appartamenti identificati al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio al fg. 2, p.lla 5101 sub 44 (ex sub 18) e sub 45 (ex sub 19) nonché p.lla 5106 sub 18 (ex sub 8) e sub 19 (ex sub 9). A seguito di apposita istanza il G.E., in data 9.4.2026 rispondeva di proseguire le attività di stima risultando le variazioni catastali ininfluenti sull'identificazione degli immobili.

Si riscontrano "difformità sostanziali", ossia difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale (si rimanda alla risposta al quesito n. 3).



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati e considerando che i beni identificati al foglio 2, particella 5101, subb 44 e 30 e subb 45 e 37 corrispondono a 2 appartamenti con rispettivi box auto all'interno dello stesso fabbricato e i beni identificati al foglio 2, particella 5106, subb 18 e 19 corrispondono ad altri 2 appartamenti ubicati in un altro fabbricato, si procede alla formazione dei seguenti 4 lotti:

LOTTO 1 così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5101, sub 44 (categoria A/2);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5101, sub 30 (categoria C/6).

LOTTO 2 così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5101, sub 45 (categoria A/2);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5101, sub 37 (categoria C/6).

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

LOTTO 3 così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5106, sub 18 (categoria A/2).

LOTTO 4 così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al fg. 2, p.lla 5106, sub 19 (categoria A/2).

cfr. All.ti 4 e 5

Confini del Lotto 4

Il bene si affaccia a nord su area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella, ad est in parte sull'area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella ed in parte sulla rampa condominiale di accesso ai garage identificata al sub 1, si affaccia a sud in parte con l'area esterna dell'unità identificata al sub 3 ed in parte con il cortile d'ingresso condominiale identificato al sub 1 e confina in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1, confina ad ovest in parte con altra unità immobiliare identificata al sub 18 della stessa particella ed in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1.

cfr. All.ti 5 e 16

Per i confini degli altri lotti si rimanda alle altre relazioni peritali.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 4

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Vitulazio (CE), VI Traversa di Viale Kennedy, 21 C. L'edificio contenente il bene in oggetto ha struttura in cemento armato e copertura con tetto a falde inclinate con finitura in guaina impermeabile; le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Esso si compone di un piano seminterrato destinato ad autorimessa e tre piani fuori terra destinati a residenze.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

L'appartamento per civile abitazione in oggetto è ubicato al terzo piano ed è mansardato, con accesso dal vano scala/ascensore condominiale identificato al fg. 2, p.lla 5106, sub 1 (bene comune non censibile).

Non è stato possibile reperire le informazioni inerenti i millesimi di parti comuni. In data 10.4.2026 il sottoscritto inviava a mezzo pec alla società [REDACTED], amministratrice del condominio in oggetto, formale richiesta di fornire le informazioni condominiali e sulle spese di gestione dell'immobile. Benché il sottoscritto abbia più volte sollecitato l'[REDACTED], referente della società [REDACTED], a mezzo pec e mediante telefonate e messaggi, non vi è stata ad oggi alcuna risposta. *cfr. All. 33*

Il fabbricato è dotato di spazi condominiali quali il cortile d'ingresso, il vano scala-ascensore, la rampa di accesso al piano seminterrato e la corsia di manovra al piano seminterrato, il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio al fg.2, p.lla 5106, sub 1 e qualificati come beni comuni non censibili. *cfr. All. ti 1 e 5*

Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto è sito in zona semicentrale del Comune di Vitulazio (CE), a nord est dello stesso.

Vitulazio è un comune situato nella provincia di Caserta, nella regione Campania, a circa 35 km a nord di Napoli e 15 km a nord-ovest di Caserta ed è situato nelle vicinanze dei comuni di Capua e Santa Maria Capua Vetere. Conta circa 7.700 abitanti e si estende su una superficie di circa 22,7 kmq. È situato nella pianura dell'Agro Caleno, ai piedi del Monte Tutuli e nelle vicinanze del fiume Volturno, in un'area agricola fertile attraversata dal torrente Agnena. Pertanto l'economia locale è caratterizzata soprattutto dalle attività agricole ma, grazie anche alla posizione strategica dal punto di vista viario e logistico, essendo collegato a importanti arterie come la Strada Statale Appia (SS7), la Strada Statale Casilina e l'Autostrada A1 (Autostrada del Sole) con uscita a Capua, risulta ormai sviluppato anche il settore industriale e logistico.

Tra gli elementi d'interesse del territorio comunale vi è la Chiesa di Santa Maria dell'Agnena oltre a palazzi storici ed architetture locali. La zona dove è ubicato il bene in oggetto è urbanizzata e ben servita. Nelle immediate vicinanze sono presenti varie attività commerciali al dettaglio, attività ricettive e professionali oltre al Campo sportivo di Vitulazio e al Centro conferenze Agorà; a meno di un chilometro, nel centro del Comune di Vitulazio vi sono poi il Municipio, altri uffici pubblici, scuole pubbliche ed ulteriori attività commerciali.

Il lotto in oggetto, composto dall'appartamento al piano terzo mansardato è parte di un fabbricato per civili abitazioni, edificato nel primo decennio del 2000, composto da 4 piani fuori terra destinato alle residenze ed un piano seminterrato destinato a box auto.

L'altezza interna utile dell'appartamento è variabile da un minimo di 0,25 m circa ad un massimo di 3,10 m circa.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, 1 bagno, un ripostiglio e 4 balconi.

La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne, le aree chiuse e i balconi è pari a 68,45 mq. Le superfici lorde, comprensive delle tramezzature interne e delle tamponature esterne ovvero della mezzeria delle tamponature esterne nel caso di altre proprietà confinanti, sono pari a 98,85 mq. *cfr. All. 16*

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali con altezza superiore ad 1,50 m e a 0,50 per i vani principali con altezza inferiore ad 1,50 m; inoltre, considerando gli affacci, l'ubicazione, gli accessi e la funzionalità, a 0,25 per i terrazzi con altezza superiore ad 1,50 m e a 0,10 per i terrazzi con altezza inferiore ad 1,50 m. La superficie commerciale medesima si ottiene sommando il prodotto tra le superfici utili lorde dei vani ed i rispettivi coefficienti, dove per superficie utile lorda si intende la superficie, comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

$$\text{Sup. Commerciale} = [(64,40 \text{ mq} \times 1,00) + (4,50 \times 0,50) + (8,60 \times 0,50) + (5,20 \times 0,50) + (6,30 \times 0,25) + (7,35 \times 0,25) + (6,65 \text{ mq} \times 0,25) + (6,65 \text{ mq} \times 0,25) + (2,85 \times 0,10) + (4,90 \times 0,10)] =$$

81,05 mq

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

TABELLA IMMOBILE - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manutenzione
ingr.	9,80	64,40	1,00	64,40	2,35	sud-ovest	buone
sogg.-cuc. h > 1,50 m	17,70						
bagno h > 1,50 m	3,55					nord-ovest	
disimpegno h > 1,50 m	3,25						
camera 1	13,30					nord-est	
camera 2 h > 1,50 m	8,60	8,60	0,50	2,25	0,90	nord-ovest	
ripostiglio h > 1,50 m	1,05						
sogg.-cuc. h < 1,50 m	3,15						
bagno h < 1,50 m	1,65						
ripostiglio h < 1,50 m	2,60						
camera 2 h < 1,50 m	3,80	5,20		2,60			
TOTALI	68,45	98,85					
AREE ESTERNE							
balcone 1 h > 1,50 m	5,70	6,30	0,25	1,57		nord-est	discrete
balcone 2 h > 1,50 m	6,75	7,35	0,25	1,84		sud-ovest	
balcone 3	5,95	6,65	0,25	1,66		nord-ovest	
balcone 4	5,95	6,65	0,25	1,66		nord-ovest	
balcone 1 h < 1,50 m	2,50	2,85	0,10	0,28			
balcone 2 h < 1,50 m	4,45	4,90		0,49			
TOTALE SUP. COMMERCIALE				81,05			

cfr. All. 16

L'unità risulta esposta sui lati sud, nord ed est.

Le condizioni di manutenzione del bene sono buone anche se vi sono alcune finiture da sistemare.

La struttura portante dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato e la copertura è composta da falde inclinate in cemento armato rifinita con guaina impermeabile.

All'interno l'appartamento è caratterizzato da finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate che risultano in buone condizioni. Le murature perimetrali, i divisori interni e i soffitti sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Tali finiture sono in buone condizioni di conservazione anche se vi sono alcune parti dei soffitti e delle pareti con macchie derivanti da infiltrazione e/o condensa. Gli infissi esterni, dotati di persiane esterne, sono in pvc con vetro camera in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato, funzionanti e in buone condizioni. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle smaltate e il parapetto è costituito da corrimano in ferro verniciato montato su muretto, intonacato e tinteggiato; tali elementi sono in buone condizioni al netto di alcune parti d'intonaco che mostrano macchie, scrostature e/o cretature; la verniciatura del corrimano è in mediocri condizioni.

Gli impianti, consistenti in elettrico, termico ed adduzione idrica, risultano funzionanti e trattandosi di impianti di recente installazione, si presuppone per essi la rispondenza alla vigente normativa. Esternamente, sia per l'unità in oggetto che per tutto il fabbricato, sono presenti fenomeni di degrado di alcune parti degli intonaci delle facciate che presentano macchie di dilavamento soprattutto in corrispondenza dei balconi e alcune spaccature d'intonaco sotto i ciellini dei balconi. Si rileva inoltre la mancanza di parte della pavimentazione esterna nei pressi dell'accesso al vano scala e un mal funzionamento dell'ascensore che, in fase di salita, parte dal primo piano e non dal piano terra.

L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari a € 500,00.

Vedi foto seguenti

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTERNO



VISTA SUD



VISTA NORD



VISTA SUD-EST E OVEST



CORTILE DI ACCESSO AL FABBRICATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VANO SCALA



APPARTAMENTO - PIANO TERZO



INGRESSO



SOGGIORNO-CUCINA-PRANZO

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 10 di 34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

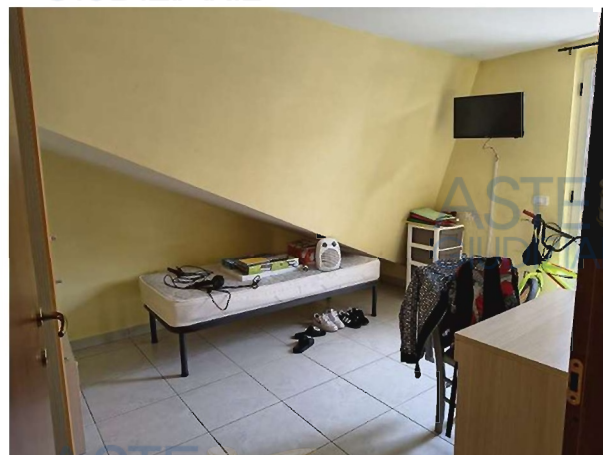
promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]



BAGNO E RIPOSTIGLIO



CAMERA 1



CAMERA 2

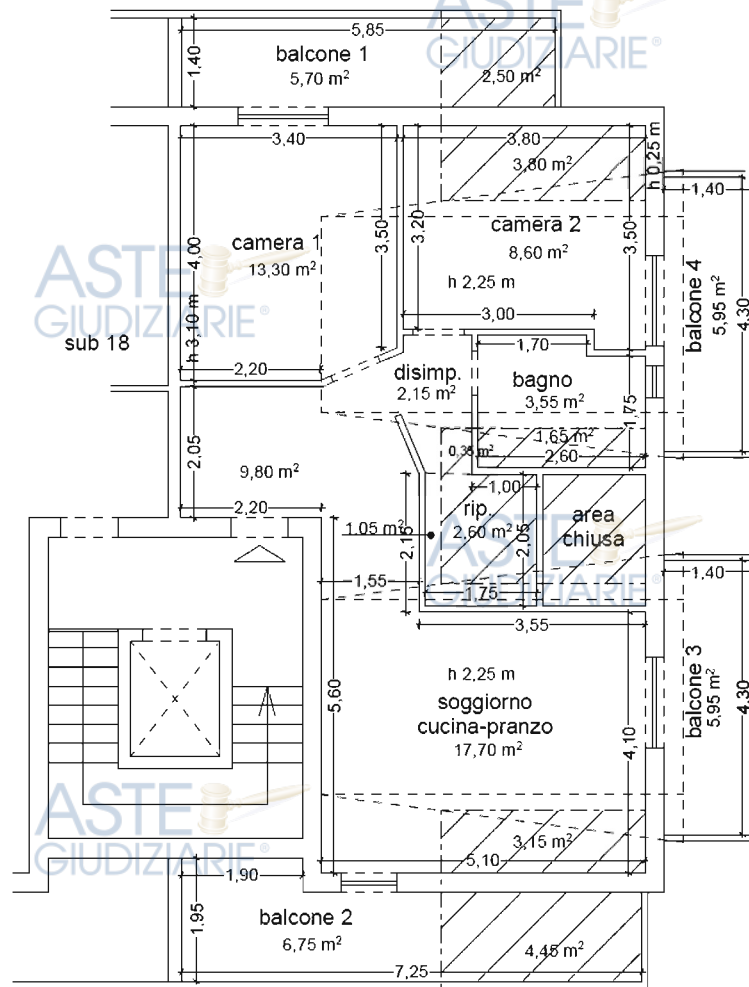


BALCONI

Per ulteriori viste cfr. All. 1

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]



Pianta piano terzo [hatched box] aree con altezza inferiore ad 1,50 m

RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

cfr. All. 16

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).

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

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.

Unità immobiliari in Vitulazio (CE), VI Traversa di Viale Kennedy, 21 C (da visura catastale snc), identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 2 – particella 5106 – sub 19 – Cat. A/2, rendita € 348,61, Lotto D Scala U, piano 3;

intestata a [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED].
cfr. All. 4

STORIA CATASTALE DEL BENE

CATASTO FABBRICATI, Foglio 2 – p.lla 5106, sub 19

21.12.2011 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 21/12/2011 Pratica n. CE0660275 in atti dal 21/12/2011 SOTTOTETTO-ABITAZIONE (n. 81978.1/2011)

La suddetta variazione ha comportato la soppressione dell'identificativo predecessore, fq. 2, p.la 5106, sub 9.

28.9.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. **COSTITUZIONE** del 28/09/2007 Pratica n. CE0441624 in atti dal 28/09/2007 **COSTITUZIONE** (n. 3653.1/2007)

L'immobile corrispondente al catasto terreni è identificato al foglio 2, particella 5106.

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.la 5106 - ENTE URBANO

21.9.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. **Variazione** del 21/09/2007 Pratica n. CE0413261 in atti dal 21/09/2007 (n. 413261.1/2007)

La variazione ha generato, oltre alla p.la 5106, anche la p.la 5105 e la soppressione delle p.lle 5080 e 5082. La p.la 5082 risulta essere l'immobile predecessore della p.la 5106.

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.la 5082

21.9.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. **Variazione** del 21/09/2007 Pratica n. CE0413261 in atti dal 21/09/2007 (n. 413261.1/2007)

23.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. **Variazione** del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007)

Risultano variati/soppressi gli immobili del foglio 2, p.lle 5090, 5086, 5084, 5083, 5076, 5074, 5081, 5078, 5077, 5091, 5087, 5075, 5088, 5085, 5080, 5079, 5089. La p.la 5074 risulta essere l'immobile predecessore della p.la 5082.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 5074

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: comprende le particelle: 22, 49, 5041.*
 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
 Comune: VITULAZIO (M092) (CE)
 Foglio 2 Particella 5043
 Foglio 2 Particella 22
 Foglio 2 Particella 49
 Foglio 2 Particella 5075
 Foglio 2 Particella 213
 Foglio 2 Particella 5041

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 22

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: è sostituita dalle particelle: 5074*

22.4.2004 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Atto del 22/04/2004 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 35111 - PERMUTA Trascrizione n. 14068.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/05/2004*

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 49

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: è sostituita dalle particelle: 5074*

22.4.2004 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Atto del 22/04/2004 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 35111 - PERMUTA Trascrizione n. 14068.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/05/2004*

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 213

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: è sostituita dalle particelle: 5075*

22.4.2004 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Atto del 22/04/2004 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 35111 - PERMUTA Trascrizione n. 14068.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 24/05/2004*

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 5075

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: comprende le particelle: 213, 5043*

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.III 5043

20.3.2007 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Variazione del 20/03/2007 Pratica n. CE0148888 in atti dal 20/03/2007 (n. 148888.1/2007). Annotazioni: è sostituita dalle particelle: 5075*

19.1.2005 Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. *Atto del 19/01/2005 Pubblico ufficiale*

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
 Custode: Dott. Antonio Russo
 Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 42440 - PERMUTA
Trascrizione n. 4426.1/2005 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/04/2005

CATASTO TERRENI, Foglio 2 – p.lla 5041

20.3.2007

Ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà pari a 1/1. Variazione in soppressione del 20/03/2007, pratica n. CE0148888, in atti dal 20/03/2007 – Variazione (n.148888.1/2007). costituito i seguenti immobili Foglio 2 Particella 5074

cfr. All. 4

Dall'esame della documentazione catastale si rileva che il fabbricato, in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Vitulazio (CE) al foglio 2, p.lla 5106 derivante dalla p.lla 5082 generata dalla p.lla 5074 che comprendeva le p.lle 22, 49 e 5041 come da variazione catastale del 20.3.2007 n. 148888.1/2007. cfr. All. 4

Per le singole unità immobiliari sopra menzionate, si riporta in allegato l'estratto catastale storico.

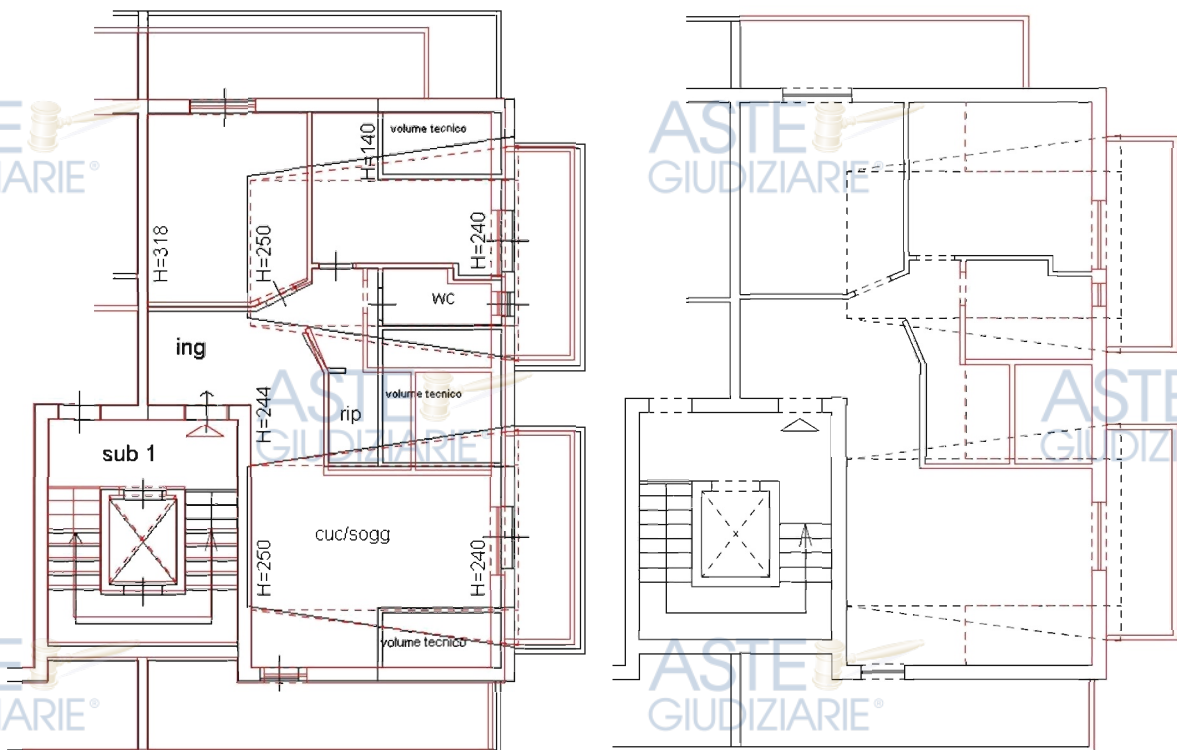
cfr. All. 4

Non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali poiché l'unità identificata al sub 9, così come riportata nell'atto di pignoramento, corrisponde al sub 19 a seguito di variazione catastale del 21.12.2011 per cambio di destinazione da sottotetto non abitativo ad abitazione civile. Tale variazione catastale, come da risposta del G.E. ad apposita istanza del sottoscritto, risulta influente sull'identificazione dell'immobile.

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento per:

- diminuzione di superficie residenziale per spostamento muro di tompagno est;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione del volume tecnico centrale;
- eliminazione dei volumi tecnici a nord-est e a sud-est;
- diverse proporzioni dei balconi 1, 3 e 4.

cfr. All.ti 5, 16 e 20



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
E DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE (IN ROSSO)

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: _____

c/ _____

Per le variazioni catastali relative alle difformità riscontrate si prevede un costo pari ad € 500,00 comprensivo di spese tecniche.

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 _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Vitulazio (CE) in VI Traversa di Viale Kennedy, 21 E/F, piano terzo; è composto da ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio e 4 balconi; si affaccia su area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella a nord, in parte su area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella e in parte su area esterna condominiale identificata al sub 1 e confina in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1, confina in parte con altra unità immobiliare identificata al sub 18 della stessa particella ed in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1 ad ovest, si affaccia in parte su area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella ed in parte su corsia di accesso ai garage condominiale identificata al sub 1 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Vitulazio al foglio 2, p.lla 5106, sub 18; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diminuzione di superficie residenziale, alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla riduzione del volume tecnico centrale, alla eliminazione dei volumi tecnici degli angoli nord-est e sud-est e alla diversa proporzione di 3 balconi; vi è P.d.C. n. 53/2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al decremento di superficie, alla riduzione dell'area non praticabile posta in zona centrale, alla eliminazione delle aree non praticabili poste negli angoli nord-est e sud-est, alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla diversa dimensione di 3 finestre e alla diversa dimensione di 1 balcone; a parere dell'esperto può ottenersi parzialmente la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro **60.500,00**

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 procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni**

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **2.1.2026**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Trascrizione del 16.2.2005, nn. 7051/4426

Atto di permuta del 19.1.2005, rep. n. 42440, racc. n. 3704 – Notaio Antonio Decimo, mediante il quale la [REDACTED] acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.la 5043 dalla società [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]. cfr. All.ti 6 e 12

A margine della nota vi è la trascrizione del 7.7.2010 nn. 27635/18789 che non riguarda i beni in oggetto.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Trascrizione del 16.2.2005, nn. 7050/4425

Atto di permuta del 19.1.2005, rep. n. 42440, racc. n. 3704 – Notaio Antonio Decimo, mediante il quale la [REDACTED] acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.la 5041 dai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno. cfr. All.ti 6 e 12

A margine della nota vi è la trascrizione del 26.6.2009 nn. 30008/18973 che non riguarda i beni in oggetto.

Trascrizione del 21.5.2004, nn. 19306/14068

Atto di permuta del 22.4.2004, rep. n. 35111, racc. n. 3056 – Notaio Antonio Decimo, mediante il quale la [REDACTED] acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.lle 22, 46 e 213 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]. cfr. All.ti 6 e 11

A margine della nota vi è la trascrizione del 5.6.2009 nn. 26572/16719 che non riguarda i beni in oggetto.

I terreni oggetto delle suddette compravendite sono originanti, tra gli altri, del terreno identificato al foglio 2, p.la 5106 sul quale insiste l'unità immobiliare in oggetto. cfr. All. 4

I tre atti sopra menzionati rappresentano gli ultimi ed i primi passaggi di proprietà trascritti in data anteriore di vent'anni la trascrizione del presente pignoramento. Essi sono stati acquisiti ed allegati alla presente. cfr. All.ti 6 e 12

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è risultato necessario acquisire visure ipotecarie sul nominativo della società eseguita. cfr. All.ti da 6 a 10

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

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 abusive ultimate 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato realizzato nei primi anni del 2000 in virtù di D.I.A. n. 10075 del 10.10.2003 e successive D.I.A. in variante n. 12443 del 1.12.2003 e D.I.A. in variante n. 3287 del 17.3.2008 rilasciate dal Comune di Vitulazio. Successivamente, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 53 del 29.10.2010 alla Sig.ra [REDACTED] (legale rappresentante della società [REDACTED]) avente ad oggetto "Recupero abitativo di sottotetto nel fabbricato per civili abitazioni inserito nel Lotto "D" della lottizzazione convenzionata in zona "C" ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 art. 8 comma 2." cfr. All. 21

Relativamente al bene oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale P.d.C.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

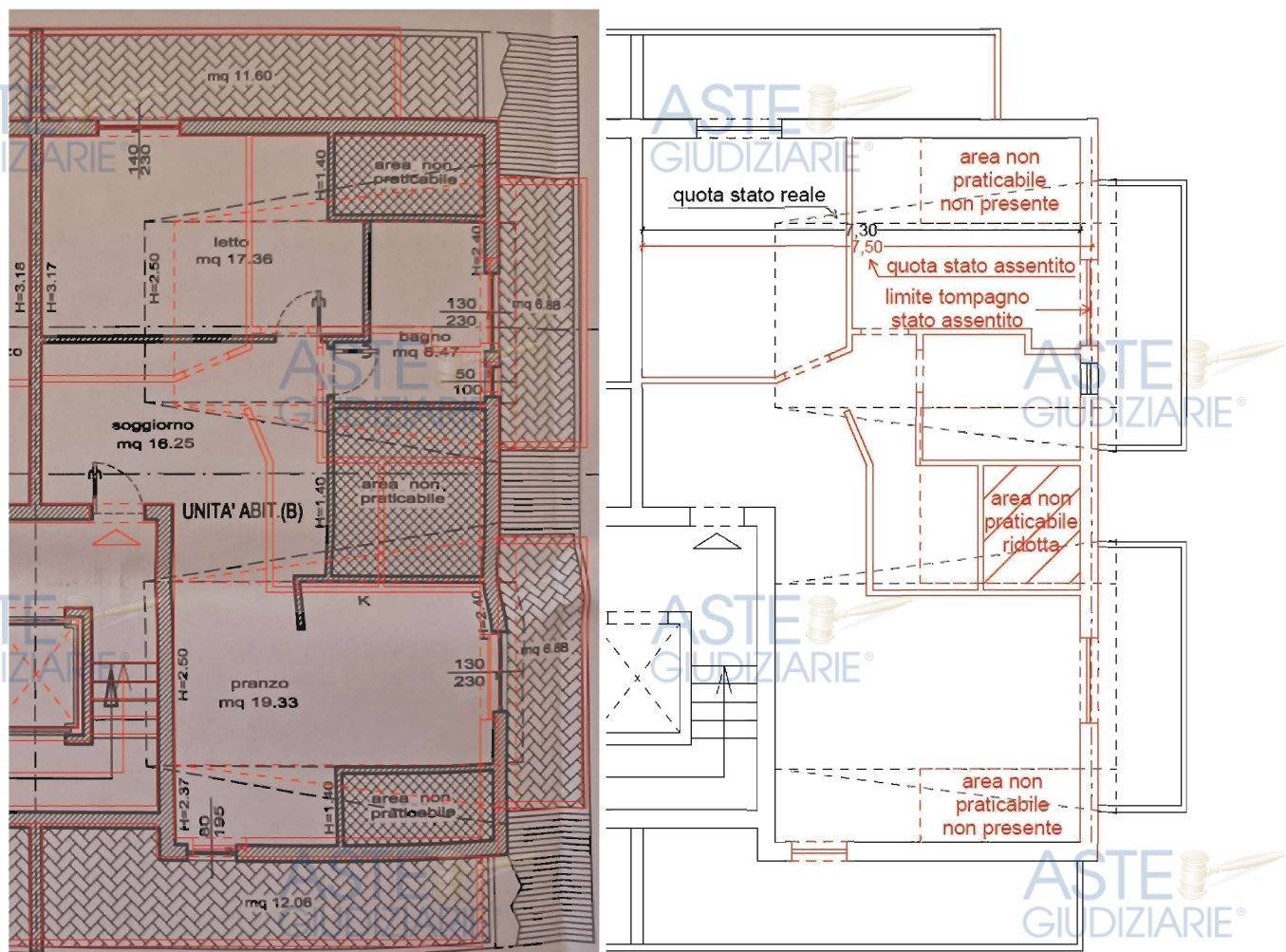
Al fine della verifica di conformità urbanistica del bene pignorato si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto dello stesso ed i grafici allegati al P.d.C. sopra citato.

Da tale confronto risultano le seguenti difformità:

1. decremento di superficie dato dallo spostamento del muro di tombagno ad est per circa 20 cm verso l'interno dell'unità;
2. riduzione dell'area non praticabile adiacente il tombagno est in posizione centrale;
3. eliminazione delle "aree non praticabili" poste negli angoli nord-est e sud-est;
4. diversa distribuzione degli spazi interni;
5. diversa dimensione delle finestre della zona giorno e della camera 2;
6. diversa dimensione del balcone 1.

cfr. All.ti 16, 22 e 26

Il tutto come meglio rappresentato nelle immagini seguenti.



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) ALLO STATO ASSENTITO E
DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE (IN ROSSO)

cfr. All. 20

La difformità di cui al punto 1 riguarda solo la modifica della superficie dell'appartamento in oggetto in diminutio e non anche la variazione di volume e di superficie residenziale dell'intero edificio poiché allo spostamento del tombagno est, che comporta il decremento della superficie del sub 19 (oggetto della presente perizia) corrisponde lo stesso spostamento del tombagno ovest che comporta l'incremento della superficie del sub 18 confinante (v. perizia lotto n. 3).

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Le difformità relative ai punti 2 e 3 non sono sanabili in quanto da progetto le aree non praticabili, avendo altezza media interna molto bassa, fanno sì che il sottotetto rientri nei parametri di altezza media ponderale interna, come da Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 art. 8 comma 2, ai fini di abitabilità. Per tale difformità si prevede quindi il ripristino dello stato assentito mediante realizzazione di apposite pareti.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Vitulazio, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, tutte le difformità riscontrate, ad eccezione di quelle di cui ai punti 2 e 3, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

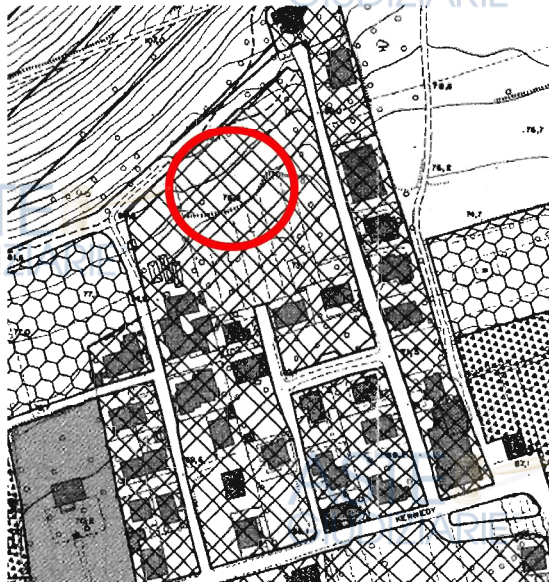
Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa € 2.000,00; gli oneri occorrenti per le opere di ripristino dello stato assentito per le parti non sanabili (realizzazione delle pareti delle aree non praticabili e delle relative opere di finitura), comprensivi di spese tecniche e diritti comunali, sono stimati in € 3.000,00.

Presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità n. 823 rilasciato in data 26.3.2012. *cfr. All.27*

Dall'Elaborato 11 – Zonizzazione Centro Urbano del vigente PRG di Vitulazio, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 43/Pres del 21 marzo 2005, si rileva che il bene pignorato oggetto della presente relazione ricade in Zona B4 - Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente normata dall'Art. 23 delle NTA.

V. immagini seguenti



LEGENDA

	ZONA
	A CENTRO STORICO
	B₁ CENTRO URBANO Zona edificata con alta densità edilizia
	B₂ CENTRO URBANO Zona edificata con media densità edilizia
	B₃ CENTRO URBANO Zona di completamento in attuazione ai Piani Esecutivi vigenti
	B₄ AREA URBANA PERIFERICA Zona di completamento di ambiti parzialmente edificati

STRALCIO DELL'ELABORATO 11 DEL VIGENTE PRG – ZONIZZAZIONE – CENTRO URBANO
INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA IN CUI RICADE IL BENE OGGETTO DI STIMA

Dall'Attestazione urbanistica prot. n. 4904 del 6.5.2026 si rileva che il bene in oggetto non ricade in zona vincolata né su suolo demaniale, né su suolo gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre si rileva che per il bene in oggetto non sono mai state emesse ordinanze di demolizione né procedure espropriative. *cfr. All.28*

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**.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto in data 30.3.2026, insieme al custode giudiziario Dott. Antonio Russo, ha effettuato l'accesso presso il bene pignorato appurando che gli stessi risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED], con il proprio figlio minore, in virtù di contratto di affitto per uso transitorio, senza tacito rinnovo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate nell'anno 2022 serie 3T n. 1972. Il contratto ha inizio in data 1.2.2022 e termine in data 31.1.2023 per un corrispettivo pari ad € 3.600,00 corrispondente a €/mese 300,00. Vi è ricevuta di presentazione di proroga fino al 19.3.2027, registrata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.3.2026 al prot. n. 26031733462111757-000001. cfr. All. 32

Il sottoscritto ha acquisito il certificato storico di residenza dell'occupante. cfr. All. 31

Il contratto di locazione è inopponibile alla procedura in quanto scaduto (senza tacito rinnovo) e prorogato in data successiva al pignoramento (29.11.2025). Pertanto si procede alla valutazione dell'indennità di occupazione quantificando in primo luogo il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

A tal scopo, facendo riferimento ai valori locativi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si riscontra, per abitazioni di tipo economico di stato conservativo normale site in Vitulazio (CE), zona B4 Centrale/centro urbano, una quotazione media, relativa al secondo semestre 2025 di €/mq x mese 2,4/3,6. Il Borsino immobiliare, per la stessa zona, in riferimento ad abitazioni in stabili di fascia media riscontra un valore locativo di €/mq x mese 1,93/2,84.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: VITULAZIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	750	1000	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1200	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,6	2,4	L

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,93	Euro 2,39	Euro 2,84	

<http://www.borsinoimmobiliare.it>

Annunci immobiliari reperiti on-line, relativi ad immobili residenziali ubicati nella stessa zona del bene in oggetto, riferiscono valori locativi compresi in una forbice tra €/mq x mese 6,90/8,80.

cfr. All.33

Trattandosi però di richieste di canoni intenzionali e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 15% ottenendo una quotazione media pari a circa €/mq x mese 6,60.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, nonché le condizioni conservative e manutentive dello stesso, si ritiene congruo assumere come valore locativo più attinente al bene in oggetto €/mq x mese 4,35, che scaturisce dalla media tra i valori massimi dell'OMI e quelli del Borsino immobiliare e la quotazione media ridotta degli annunci immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto realizza una superficie commerciale pari a 81,05 mq (v. Quesito n. 2). Pertanto, il canone di locazione di mercato (Cm) di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 352,57 mensili

$$Cm = \text{€/mq} \times \text{mese} \times 81,05 \text{ mq} = 352,57 \text{ €} \times \text{mese}$$

Da ciò, l'indennità di occupazione (I) 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.) potrà essere pari al canone di mercato sopra determinato con una riduzione del 15% ossia pari ad **€ 300,00 mensili in c.t.**

$$I = 352,57 \text{ €/mese} - (15\% \times 352,57 \text{ €/mese}) = \text{€ } 299,68$$

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

*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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dalle visure ipotecarie eseguite tra il 20.2.2026 ed il 13.4.2026 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Vitulazio:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non sussiste la pendenza di procedimenti giudiziali civili sugli immobili pignorati;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano vincoli storico-artistici;
- e) esiste il Regolamento di Condominio ma non risulta trascritto;
- f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

cfr. All.ti 6 e 28

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

cfr. All.ti 6 e 28

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

- 1) Iscrizione del 21.4.2005, reg. part. 6547, reg. gen. 19536,
per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro SOCIETA' [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED],
per € 4.050.000,00 a garanzia di capitale di € 2.700.000,00, della durata di 20 anni, gravante sui terreni distinti al catasto terreni del Comune di Vitulazio (CE) al foglio 2, p.lle 22, 49, 213, 5041 e 5043. Atto del 18.4.2005, Notaio Raffaele Orsi, rep. 76340/40328.

Tra le altre annotazioni vi è:

Annotazione del 25.2.2008, reg. part. 9666, reg. gen. 1477,
per restrizione dei beni in virtù della quale si concede la cancellazione dell'ipoteca limitatamente alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vitulazio al foglio 2, p.lla 5106, sub 9 (attuale sub 19) insieme ad altre unità non oggetto della presente perizia. Atto del 8.2.2008, Notaio Raffaele Orsi, rep. 90810/52422.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Iscrizione del 13.6.2011, reg. part. 3215, reg. gen. 21564,
per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED],
c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], con sede in [REDACTED],
[REDACTED], c.f. [REDACTED], per € 600.000,00 a garanzia di capitale di € 300.000,00,
della durata di 30 anni, gravante sul bene distinto al catasto fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al foglio 2, p.lla 5106, sub 9 (attuale sub 19) insieme ad altre unità non oggetto della presente perizia. Atto del 10.6.2011, Notaio Raffaele Orsi, rep. 104369/63986.

Tra le altre annotazioni vi è:

Annotazione del 20.2.2012, reg. part. 1164, reg. gen. 6398,
per frazionamento in quota in virtù del quale, sulla porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vitulazio al foglio 2, p.lla 5106, sub 19 gravano € 62.000,00 a garanzia di capitale di € 31.000,00. Atto di frazionamento in quota del 7.2.2012, Notaio Raffaele Orsi, rep. 106637/65961.

- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 2.1.2026 ai nn. 12/9. Atto del 29.11.2025, rep. n. 9929, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

(presente procedura).

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: presenti. Il costo per la regolarizzazione delle parti sanabili ed il ripristino delle parti non sanabili, come determinato al quesito n. 6, è stimato in € 5.000,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità catastali: presenti. Il costo occorrente per gli aggiornamenti catastali è stimato in € 500,00 come determinato al quesito n. 3. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

cfr. All.ti da 6 a 10

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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. cfr. All. 28

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.

Dalla Certificazione Usi Civici si rileva che nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Vitulazio (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici. Pertanto, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. cfr. All.ti 28 e 29

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

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.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: €
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: €
- 3) l'importo delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: €
- 4) in riferimento al cespite pignorato non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

cfr. All. 6

Il sottoscritto in data 10.4.2026 inviava a mezzo pec alla società [REDACTED], amministratrice del condominio in oggetto, formale richiesta di fornire le informazioni condominiali e sulle spese di gestione dell'immobile. Benché il sottoscritto abbia più volte sollecitato l'[REDACTED], referente della società [REDACTED], a mezzo pec e mediante telefonate e messaggi, non vi è stata ad oggi alcuna risposta. cfr. All. 33

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:

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da:

c/

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminarmente la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

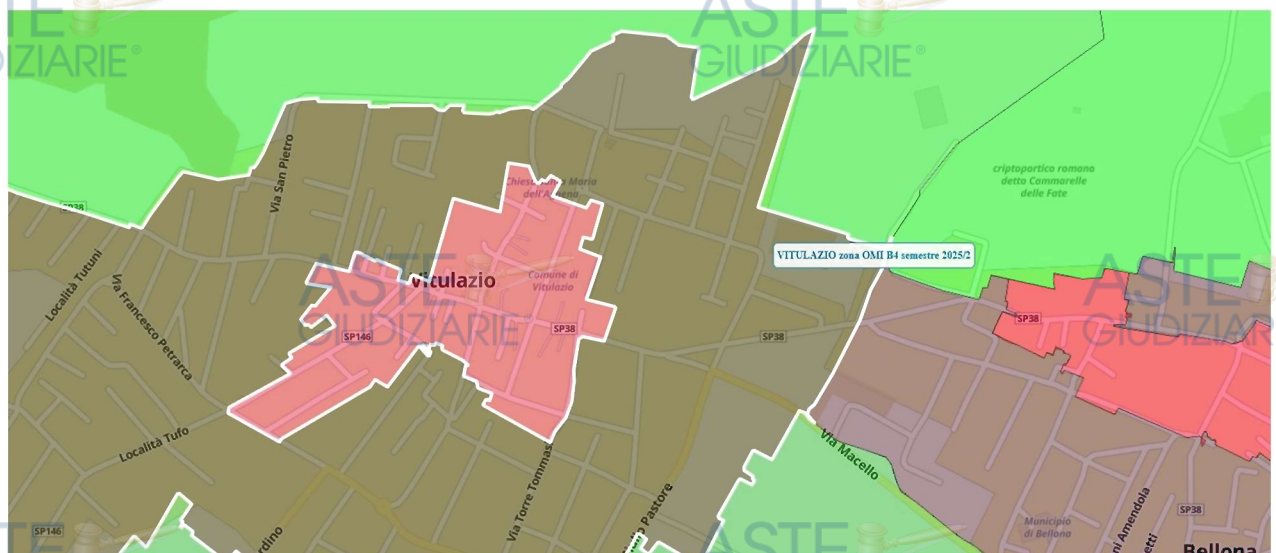
Esso è un lotto, in buono stato conservativo, formato da un'abitazione facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, nel caso in questione si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il bene oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a **81,05 mq** (v. risposta al quesito n. 2). Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili, il sottoscritto, ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili, di case in vendita nella zona di Vitulazio.

Dalle cartografie Geopoi dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia B4 che l'OMI definisce "**Centrale/Centro urbano**" rilevando un valore medio unitario, per abitazioni civili di stato conservativo normale, tra €/mq 750 ed €/mq 1.000. Il Borsino immobiliare, riscontra, per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato medio unitario tra €/mq 608 ed €/mq 891. Tali valori medi si riferiscono rispettivamente ad abitazioni in stato conservativo "**normale**" e "**in stabili di fascia media**". Essendo il lotto in oggetto parte di un complesso immobiliare di livello medio-alto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene opportuno collocare il valore unitario dello stesso nella parte medio-alta dei valori sopra indicati.

v. immagini seguenti



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: VITULAZIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	750	1000	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1200	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,6	2,4	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>


Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
 Euro **608**

Valore medio
 Euro **750**

Valore massimo
 Euro **891**

Valuta subito questo immobile

<https://borsinoimmobiliare.it>

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni, presso siti internet di vendita di immobili, relative ad immobili analoghi messi in vendita nella stessa zona di ubicazione del bene in oggetto. In particolare sono stati valutati i seguenti immobili comparabili:

Comparabile 1.

È un immobile di 75 mq commerciali posto al terzo ed ultimo piano (mansarda). È composto da, ingresso-soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno, terrazzo e box auto doppio.

Prezzo richiesto € 95.000,00.

Comparabile 2.

È un immobile di 105 mq commerciali posto al terzo ed ultimo piano (mansarda). È composto da, ingresso, soggiorno-cucina, 2 camere, 2 bagni, balconi e box auto doppio.

Prezzo richiesto € 125.000,00.

Comparabile 3.

È un immobile di 80 mq commerciali, posto al primo piano. È composto da, ingresso-soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno e 1 ripostiglio.

Prezzo richiesto € 90.000,00.

Cfr. All. 34

Al fine di ottenere una comparazione più attendibile, i comparabili scelti sono tutti ubicati nella fascia B4, come definita dall'OMI, del Comune di Vitulazio; inoltre essi, come il lotto in oggetto, appartengono a fabbricati di recente costruzione, dotati di ascensore e ben mantenuti.

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 10% (considerando eventuali ribassi per mancate vendite nel tempo nonché per le fasi di contrattazione, eventuali spese propedeutiche alla vendita, ecc.) ottenendo la seguente tabella con i valori medi unitari:

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
 Custode: Dott. Antonio Russo
 Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
mq 75	mq 105	mq 80	mq 78,34
€ 85.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00	--
€/mq 1.133,33	€/mq 1.071,43	€/mq 1.012,50	--

I valori medi unitari ricavati dalla tabella sono però riferiti ad immobili non ancora del tutto assimilabili a quello oggetto di stima in quanto vi sono caratteristiche differenti che posso incidere sul valore del bene in modo negativo oppure positivo. Alle caratteristiche migliorative del comparabile rispetto all'immobile in oggetto corrisponderanno percentuali di aggiustamento del valore medio unitario in decremento, alle caratteristiche peggiorative del comparabile rispetto all'immobile in oggetto corrisponderanno percentuali di aggiustamento del valore medio unitario in incremento. Considerata la zona e le differenze tra l'immobile oggetto di stima ed i comparabili, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra i comparabili ed il lotto oggetto di stima sono, il livello di piano dell'appartamento, la presenza o meno del box auto, la presenza o meno del secondo bagno e l'altezza media maggiore o minore di quella dell'immobile in oggetto. Tali caratteristiche sono riassunte nella seguente tabella.

Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
mq 75	mq 105	mq 80	mq 78,34
Piano 3	Piano 3	Piano 1	Piano 3
1 box auto doppio	1 box auto doppio		
1 bagno	2 bagni	1 bagno	1 bagno
2 m < hm < 2,7 m	2,5 m < hm < 3 m	2,7 m < hm < 3 m	Hm = 2,50 m
€ 85.500,00	€ 112.500,00	€ 81.000,00	--
€/mq 1.133,33	€/mq 1.071,43	€/mq 1.012,50	--

Per quanto riguarda il livello di piano si noti che mentre il comparabile 1 e il comparabile 2 sono ubicati allo stesso livello, il comparabile 3 è ubicato al primo piano. Trattandosi di una posizione peggiore rispetto all'immobile in oggetto, si prevede per esso un aggiustamento del valore medio unitario pari a +5%.

Per quanto riguarda la presenza o meno del secondo bagno notiamo che solo il comparabile 2 assolve a questa caratteristica. Pertanto si prevede per esso un aggiustamento del valore medio unitario pari a -5%.

Per quanto riguarda la presenza o meno del secondo bagno notiamo che solo il comparabile 2 assolve a questa caratteristica. Pertanto si prevede per esso un aggiustamento del valore medio unitario pari a -5%.

Per quanto riguarda l'altezza media notiamo che per il comparabile 1 essa è simile a quella dell'immobile in oggetto mentre i comparabili 2 e 3 hanno un'altezza maggiore. Si prevede quindi un aggiustamento del valore medio unitario pari a -3% per i comparabili 2 e 3.

Gli aggiustamenti sopra descritti sono qui di seguito riportati:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Superficie commerciale	mq 75	mq 105	mq 80
Valore medio unitario	€/mq 1.133,33	€/mq 1.071,43	€/mq 1.012,50
Livello di piano			+5%
Presenza box auto	-5%	-5%	
Presenza secondo bagno		-5%	
Altezza media		-3%	-3%
	€/mq 1.077	€/mq 932	€/mq 1.032

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Dalla media dei valori unitari dei comparabili su determinati si ottiene un valore medio unitario pari a circa €/mq 1.013,00.

Valutazione immobile

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del cespite, considerando l'andamento del mercato immobiliare, la media tra i valori massimi delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media) nonché il valore medio unitario dei comparabili, come sopra determinato, per il lotto in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 952,00** in c.t.

$$VMU = (\text{€ } 960 + \text{€ } 885 + \text{€ } 1.013) / 3 = \text{€ } 952,66$$

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
81,05	€ 952,00	€ 77.159,60

Valore complessivo = Superficie commerciale x valore unitario = **€ 77.159,60**

Adegamenti e correzioni alla stima

- Costi per la regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00
- Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00
- Redazione APE: € 500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€ 77.159,60-
Costi per la regolarizzazione urbanistica.....	€ 5.000,00 -
Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 500,00 -
Redazione APE:	€ 500,00 =
Sommano	€ 71.159,60

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 10.673,94.

$$\text{€ } 71.159,60 - \text{€ } 10.673,94 = \text{€ } 60.485,66$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **€ 60.500,00 (EURO sessantamila/cinquecento/00)** in c.t.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

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**.

Essendo il debitore una società, la [REDACTED], si è provveduto ad acquisire il certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Caserta, che si allega. cfr. All. 30

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per il bene pignorato.

LOTTO 4 costituito da:

Piena ed intera proprietà di n. 1 **Unità Immobiliare** (appartamento al piano terzo) facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza ubicato in Vitulazio (CE), VI Traversa Viale Kennedy, 21 C, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vitulazio (CE) al

- foglio 2 – particella 5106 – sub 19 – Cat. A/2, rendita € 348,61, Lotto D Scala U, piano 3;

intestata a [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED].
cfr. All. 4

Il bene si affaccia a nord su area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella, ad est in parte sull'area esterna dell'unità identificata al sub 3 della stessa particella ed in parte sulla rampa condominiale di accesso ai garage identificata al sub 1, si affaccia a sud in parte con l'area esterna dell'unità identificata al sub 3 ed in parte con il cortile d'ingresso condominiale identificato al sub 1 e confina in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1, confina ad ovest in parte con altra unità immobiliare identificata al sub 18 della stessa particella ed in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 1.

cfr. All. ti 5 e 16

Il fabbricato, in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Vitulazio al foglio 2, p.lla 5106 derivante dalla p.lla 5082 generata dalla p.lla 5074 che comprendeva le p.lle 22, 49 e 5041 come da variazione catastale del 20.3.2007 n. 148888.1/2007. cfr. All. 4

Non sussiste "l'esatta rispondenza formale" dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali poiché l'unità identificata al sub 9, così come riportata nell'atto di pignoramento, corrisponde al sub 19 a seguito di variazione catastale del 21.12.2011 per cambio di destinazione da sottotetto non abitativo ad abitazione civile. Tale variazione catastale, come da risposta del G.E. ad apposita istanza del sottoscritto, risulta ininfluente sull'identificazione dell'immobile.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento per:

- diminuzione di superficie residenziale per spostamento muro di tombagno est;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione del volume tecnico centrale;
- eliminazione dei volumi tecnici a nord-est e a sud-est;
- diverse proporzioni dei balconi 1, 3 e 4.

cfr. All.ti 5, 16 e 20

I terreni originari della p.lla 5106 sulla quale è stato costruito il complesso immobiliare del quale fa parte il bene pignorato, provengono alla società esecutata mediante i seguenti 2 atti di compravendita generanti 3 trascrizioni:

- Atto di permuta del 19.1.2005, rep. n. 42440, racc. n. 3704 – Notaio Antonio Decimo, mediante il quale la [REDACTED] acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.lla 5043 dalla società [REDACTED] di [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] e acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.lla 5041 dai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno. cfr. All.12
- Atto di permuta del 22.4.2004, rep. n. 35111, racc. n. 3056 – Notaio Antonio Decimo, mediante il quale la [REDACTED] acquistava l'intera proprietà del terreno distinto al foglio 2, p.lle 22, 46 e 213 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]. cfr. All.11

Tali atti appresentano gli ultimi ed i primi passaggi di proprietà trascritti in data anteriore di vent'anni la trascrizione del presente pignoramento. Essi sono stati acquisiti ed allegati alla presente. cfr. All.ti 11 e 12

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato realizzato nei primi anni del 2000 in virtù di D.I.A. n. 10075 del 10.10.2003 e successive D.I.A. in variante n. 12443 del 1.12.2003 e D.I.A. in variante n. 3287 del 17.3.2008 rilasciate dal Comune di Vitulazio. Successivamente, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 53 del 29.10.2010 alla Sig.ra [REDACTED] (legale rappresentante della società [REDACTED]) avente ad oggetto "Recupero abitativo di sottotetto nel fabbricato per civili abitazioni inserito nel Lotto "D" della lottizzazione convenzionata in zona "C" ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 art. 8 comma 2." cfr. All. 21

Relativamente al bene oggetto di pignoramento non risultano presentate ed autorizzate ulteriori pratiche edilizie successive a tale P.d.C.

Al fine della verifica di conformità urbanistica del bene pignorato si dovrà eseguire un confronto tra lo stato di fatto dello stesso ed i grafici allegati al P.d.C. sopra citato.

Da tale confronto risultano le seguenti difformità:

1. decremento di superficie dato dallo spostamento del muro di tombagno ad est per circa 20 cm verso l'interno dell'unità;
2. riduzione dell'area non praticabile adiacente il tombagno est in posizione centrale;
3. eliminazione delle "aree non praticabili" poste negli angoli nord-est e sud-est;
4. diversa distribuzione degli spazi interni;
5. diversa dimensione delle finestre della zona giorno e della camera 2;
6. diversa dimensione del balcone 1.

cfr. All. 26

La difformità di cui al punto 1 riguarda solo la modifica della superficie dell'appartamento in oggetto in diminutio e non anche la variazione di volume e di superficie residenziale dell'intero

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

edificio poiché allo spostamento del tombagno est, che comporta il decremento della superficie del sub 19 (oggetto della presente perizia) corrisponde lo stesso spostamento del tombagno ovest che comporta l'incremento della superficie del sub 18 confinante (v. *perizia lotto n. 3*).

Le difformità relative ai punti 2 e 3 non sono sanabili in quanto da progetto le aree non praticabili, avendo altezza media interna molto bassa, fanno sì che il sottotetto rientri nei parametri di altezza media ponderale interna, come da Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 art. 8 comma 2, ai fini di abitabilità. Per tale difformità si prevede quindi il ripristino dello stato assentito mediante realizzazione di apposite pareti.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Vitulazio, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, tutte le difformità riscontrate, ad eccezione di quelle di cui ai punti 2 e 3, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova 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).

Pertanto, si stima che gli oneri occorrenti per le regolarizzazioni urbanistiche, comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, siano pari a circa € 2.000,00; gli oneri occorrenti per le opere di ripristino dello stato assentito per le parti non sanabili (realizzazione delle pareti delle aree non praticabili e delle relative opere di finitura), comprensivi di spese tecniche e diritti comunali, sono stimati in € 3.000,00.

Presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità n. 823 rilasciato in data 26.3.2012. *cfr. All.27*

Dall'*Elaborato 11 – Zonizzazione* Centro Urbano del vigente PRG di Vitulazio, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 43/Pres del 21 marzo 2005, si rileva che il bene pignorato oggetto della presente relazione ricade in *Zona B4 - Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente* normata dall'Art. 23 delle NTA.

Dall'Attestazione urbanistica prot. n. 4904 del 6.5.2026 si rileva che il bene in oggetto non ricade in zona vincolata né su suolo demaniale, né su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

Inoltre si rileva che per il bene in oggetto non sono mai state emesse ordinanze di demolizione né procedure espropriative. *cfr. All.28*

Il bene risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], con il proprio figlio minore, in virtù di contratto di affitto per uso transitorio, senza tacito rinnovo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate nell'anno 2022 serie 3T n. 1972. Il contratto ha inizio in data 1.2.2022 e termine in data 31.1.2023 per un corrispettivo pari ad € 3.600,00 corrispondente a €/mese 300,00. Vi è ricevuta di presentazione di proroga fino al 19.3.2027, registrata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.3.2026 al prot. n. 26031733462111757-000001. *cfr. All. 32*

Il contratto di locazione è inopponibile alla procedura in quanto scaduto (senza tacito rinnovo) e prorogato in data successiva al pignoramento (29.11.2025). L'indennità di occupazione è stimata in € 300,00 mensili in c.t.

Non è stato possibile reperire le informazioni condominiali e sulle spese di gestione dell'immobile. In data 10.4.2026 il sottoscritto inviava a mezzo pec alla società [REDACTED], amministratrice del condominio in oggetto, formale richiesta di fornire le informazioni condominiali e sulle spese di gestione dell'immobile. Benché il sottoscritto abbia più volte sollecitato l'[REDACTED], referente della società [REDACTED], a mezzo pec e mediante telefonate e messaggi, non vi è stata ad oggi alcuna risposta. *cfr. All.33*

PREZZO BASE € 60.500,00 (EURO sessantamila/cinquecento/00) in c.t.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

promossa da: [REDACTED]

c/ [REDACTED]

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore
Architetto Fabio Buzzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Dott. Antonio Russo
Esperto stimatore: Arch. Fabio Buzzo

ASTE
GIUDIZIARIE®