

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 299/2024



CONTRO

[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]

immobili siti in

Caserta

via Giacomo Leopardi n. 9

CATASTO FABBRICATI

Foglio 52 p.la 5607 sub. 108 e 31

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LINDA CATAGNA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

██████████

contro

[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]

rubricato al n.

299/2024 R.G.E.

immobili siti in

Caserta

via Giacomo Leopardi n. 9

in Catasto Fabbricati

Foglio 52 p.la 5607 sub. 108 e 31

Giudice Espropriazione: dott.sa Linda Catagna

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **dott.sa Linda Catagna**;

lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da ██████████ contro [..omissis..] (**Codice Fiscale [..OMISSIS..]**) e [..omissis..] (**Codice Fiscale [..OMISSIS..]**) e rubricato al n. **299/2024 R.G.E.** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

PREMETTE

- che in data 13.08.2025 il G.E. nominava lo scrivente quale esperto stimatore;
- che in data 22.08.2025 lo scrivente accettava e Giurava l'incarico secondo le modalità del Processo Telematico;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si sono effettuati **due sopralluoghi** presso gli immobili in oggetto in data 02.10.2025 ed in data 30.10.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Daniello Cicirello (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo) al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici del bene pignorato (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, Agenzia delle Entrate di Caserta - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V., ufficio anagrafe del Comune di Napoli) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi al bene in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Caserta, attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.



In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

In primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile sostitutivo** a firma del notaio Filippo Arleoni di Reggiolo, depositata il 10.12.2024.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** del cespite e riporta un atto di acquisto oltre il ventennio avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita del 18.05.1976).

in secondo luogo la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto ad acquisire le dovute certificazioni anagrafiche presso gli Uffici Comunali competenti e ad allegarli alla presente relazione di Stima.

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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);



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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione sono ubicati nel Comune di **Caserta**, in **via Giacomo Leopardi n. 9**. Essi sono rappresentati da un **appartamento al piano rialzato** con annesso locale **garage** facenti parte di un condominio denominato "**Condominio Pascale**".

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati, riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Caserta, al **Foglio 52 p.IIa 5607 sub. 108 e 31**, sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno **[..omissis..]** (per la quota di 1/3) e **[..omissis..]** (per la quota di 2/3). Detto diritto pignorato coincide con la quota di possesso in capo ai predetti eseguiti a loro pervenuta in forza della successione del sig. **[..omissis..]** e successiva **accettazione di eredità del 07/05/2021**, dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Napoli, nel procedimento avente n.r.g. 4242/21, (in favore di **[REDACTED]** trascritta il 22.06.2021 ai nn. 23017/30911 ed accettazione espressa dell'eredità di **[REDACTED]** on atto per Notar **[REDACTED]** **[REDACTED]** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, servizi di pubblicità immobiliare in data 02/05/2023 (con n.1711/13582) e all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, servizi di pubblicità immobiliare, il 02/05/2023 (con n.22211/16871) in favore di **[..omissis..]**.

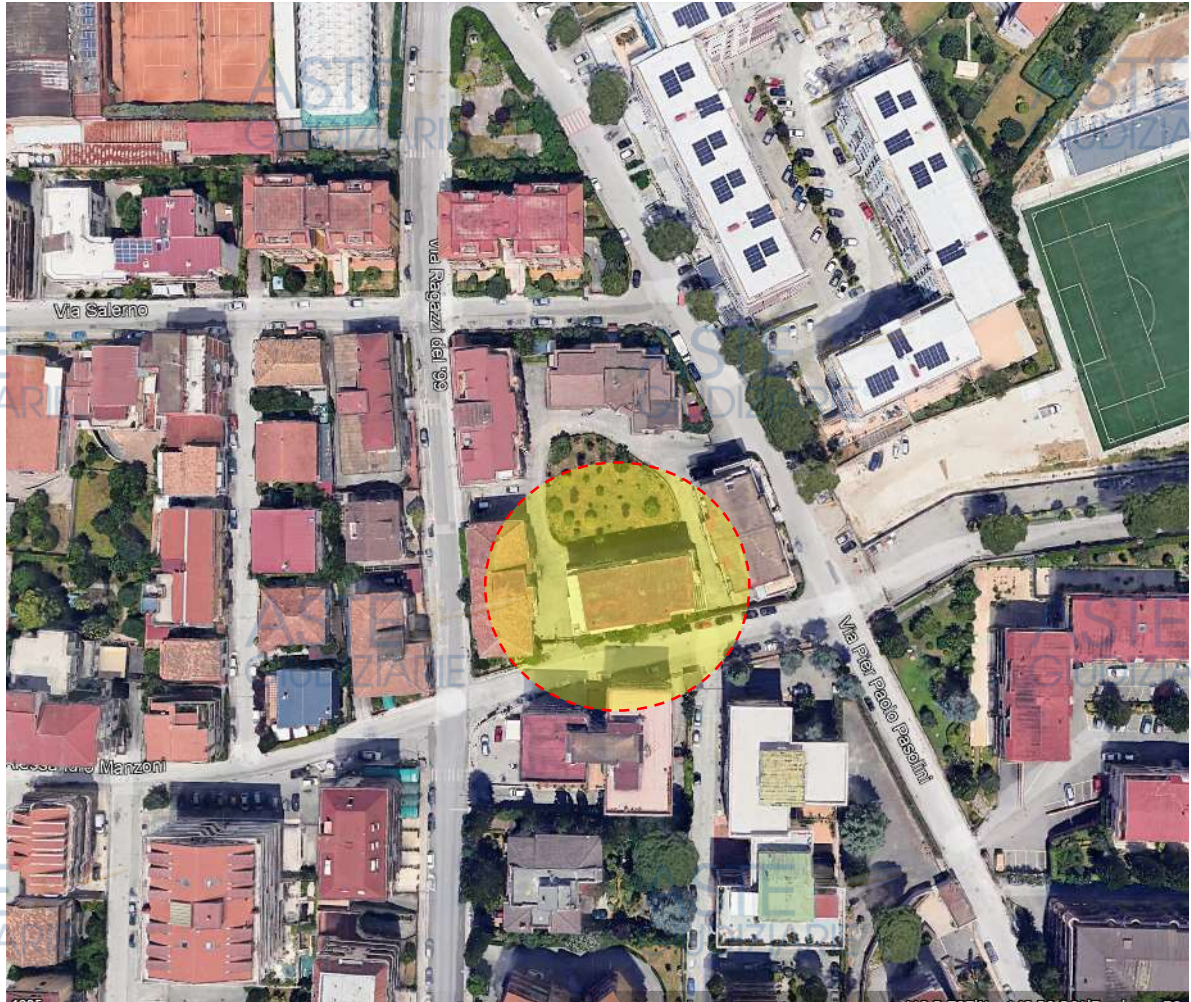
Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati, sono **attualmente** riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Caserta**, al **Foglio 52 p.IIa 5607 sub. 108 e 31**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo **e coincidono con i dati catastali sia attuali che alla data di trascrizione del pignoramento**.

Pertanto non vi sono **difformità formali e neppure sostanziali** dei dati catastali identificativi del cespite tra l'atto di pignoramento e quelli attuali.



Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





VISTA DALL'ALTO DEL CESPITE E SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con annesso locale garage, si procederà mediante formazione di **un unico lotto di vendita** che può essere così descritto:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento e box auto siti in Caserta alla via Giacomo Leopardi n. 9, facente parte di un complesso edilizio denominato “Condominio Pascale”, palazzo E.

L'appartamento è allocato al piano rialzato del “Palazzo E”, interno 2 e si compone di salone, cucina, studio, tre camere da letto, tre wc e spogliatoio, oltre disimpegno, piccolo ripostiglio, balconi ed area esterna esclusiva. Confina nell'insieme a nord con area condominiale, a sud con via Giacomo Leopardi e ad ovest con area condominiale, salvo se altri.

Il box auto è allocato al piano seminterrato del “Palazzo E”, interno 2 e si compone di un unico ambiente di circa 31 mq, con accesso dall'area condominiale. Confina nell'insieme a nord con box in ditta [...omissis..], ad est con box in ditta [...omissis..], a sud con terrapieno e ad ovest con area condominiale dalla quale si accede, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 32, p.la 5607 sub. 108 (l'unità abitativa)**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 650,74 e **sub. 31 (il box auto)**, cat. C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita € 72,05. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa destinazione interna e ad una veranda (limitatamente l'unità abitativa). L'immobile è stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 381/74 del 30.07.1974 in ditta [..omissis..] cui non è possibile verificare lo stato dei luoghi per assenza della documentazione all'interno del faldone, come attestato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Caserta con nota **prot.n. 0007370 - uscita del 22/01/2026**. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 184.000,00

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.



I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un appartamento al piano rialzato del Pal. E con annesso locale box auto, il tutto facente parte di un complesso residenziale composto di vari corpi di fabbrica denominato Parco Pascale, sito in **Caserta** alla **via Giacomo Leopardi n. 9**.

La zona è piuttosto semicentrale, ben asservita dai servizi urbani (supermercati, uffici pubblici, ecc), quasi al confine con l'adiacente comune di San Nicola la Strada, in un unico contesto urbanizzato. In particolare i cespiti fanno parte di un ampio complesso edilizio composto di più corpi di fabbrica ed elevati per tre o quattro livelli fuori terra oltre il piano seminterrato.



VISTE ESTERNA
DEL COMPLESSO
EDILIZIO E DELLA
VIABILITÀ
INTERNA





FOTO 1 - 2- 3 Viste esterne del complesso

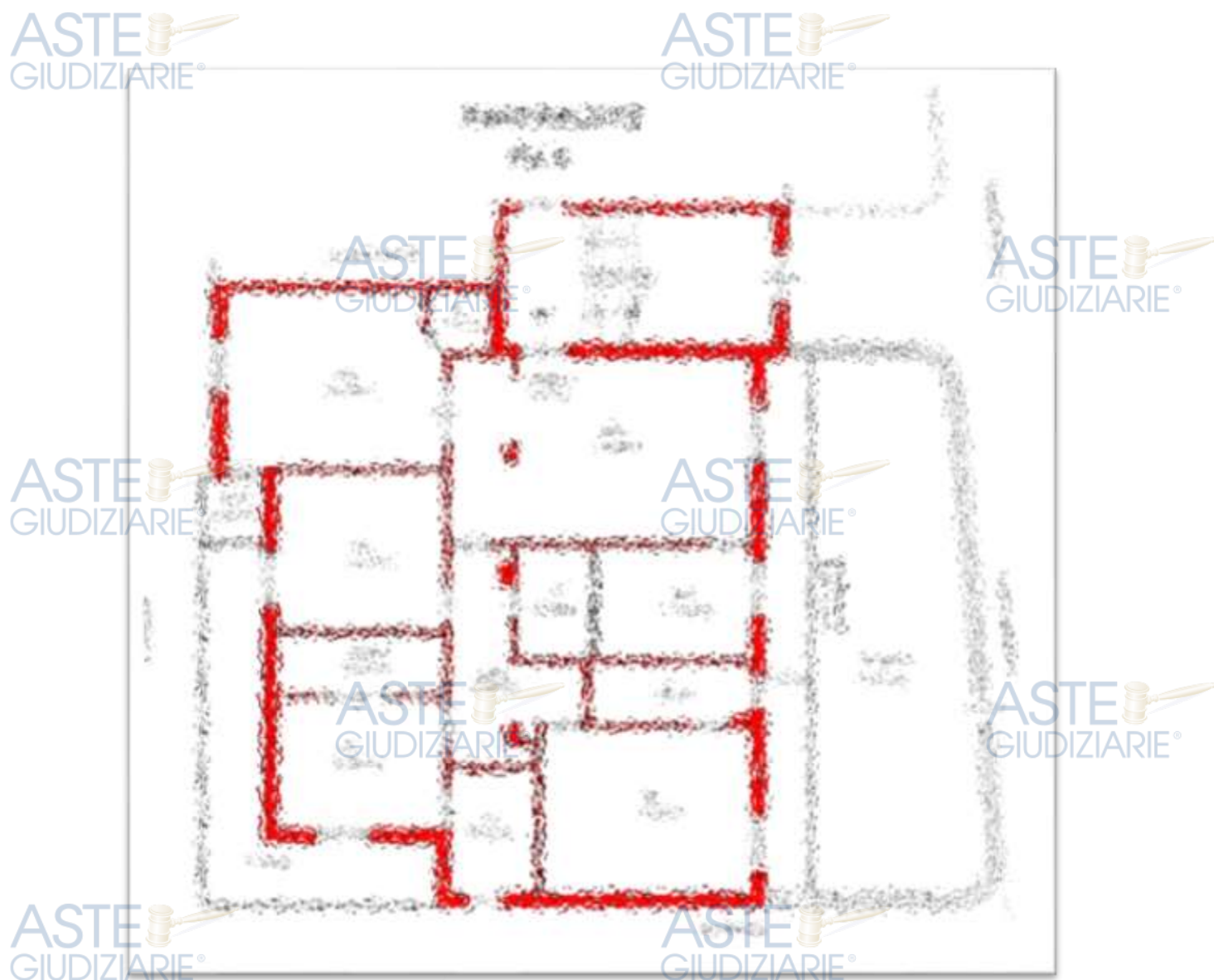
L'ingresso all'**unità abitativa** ubicata al **piano rialzato (interno 2)**, avviene percorrendo il vano scala munito di ascensore (**pal. E**) avente accesso diretto dalla via Leopardi, dopo aver percorso pochi gradini.

In particolare, il portoncino d'ingresso è collocato alla sinistra di chi sale le scale (o alla destra di chi esce dall'ascensore). Da qui si accede a un salone di circa 32 mq, con annesso un piccolo locale adibito a studio. Sulla destra si trova la cucina, di circa 20 mq, dotata di un piccolissimo ripostiglio.

Proseguendo lungo il disimpegno, si accede a un primo servizio igienico, privo di aerazione e illuminazione diretta, a una camera da letto di circa 15 mq e successivamente a un'ulteriore camera da letto di circa 12 mq, dotata di spogliatoio e bagno annesso. Si raggiunge infine una terza camera da letto di circa 20 mq, anch'essa dotata di wc.

Completa la consistenza immobiliare un balcone esposto a nord, con piccola veranda annessa alla cucina e affaccio sullo spazio condominiale, nonché un secondo balcone esposto a sud, con affaccio sull'area esterna esclusiva di circa 48 mq, prospiciente la via pubblica (via G. Leopardi).

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

L'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Essa infatti è stata oggetto di recenti lavori di manutenzione ordinaria (con sostituzione di pavimentazioni, rifacimento impianti, servizi igienici, ecc.) e con ogni evenienza non è stata mai utilizzata a seguito di detti lavori, che risultavano ancora in corso di ultimazione nella fase finale.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, eccetto i wc (e le pareti adiacenti i piani cottura) dove sono presenti rivestimenti in piastrelle.



Le aperture esterne però sono prive di infissi interni e risultano installati solo i telai fissi, mentre sono manchevoli di infissi. Non vi sono installate neppure le porte interne, ed i varchi presentano solo i controtelai (qualcuno a scomparsa).

L'altezza degli ambienti al piano secondo è di 2,95 m e rispetta i requisiti minimi di abitabilità. In taluni ambienti sono presenti delle controsoffittature.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono sottotraccia e con ogni evenienza conformi alle normative vigenti.

Vi è predisposizione per impianti di riscaldamento e split, ma non sono presenti i corpi scaldanti e le apparecchiature elettriche. All'uopo si considerano dei costi presunti pari ad € 25.000,00 per la loro installazione nonché ultimazione anche con infissi e porte interne (di ordinaria qualità).

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



SALONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA-PRANZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE
CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

WC

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRO WC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

VERANDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA

MATRIMONIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



AREA ESTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BALCONE



ALTRA VISTA
DALL'AREA
ESTERNA

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

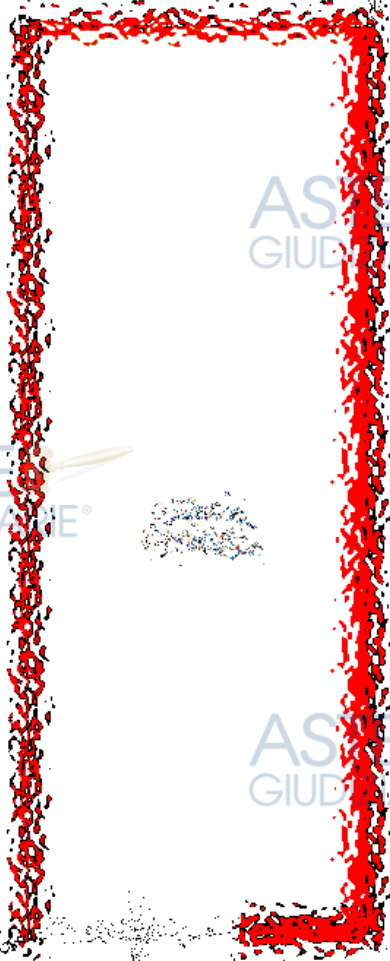


Il locale **box auto** è allocato al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con accesso dalla rampa carrabile da via Giacomo Leopardi, che conduce in uno spazio pertinenziale aperto sottoposto rispetto la strada e che rappresenta la sistemazione esterna dell'intero Parco Pascale.

In particolare il locale box si compone di un unico ambiente avente forma rettangolare ed esteso per circa 31 mq, la cui apertura è protetta da una serranda basculante metallica. Risulta allo stato semirustico con presenza di tubazioni fecali che lo attraversano in senso trasversale.

Il tutto come dalla sottostante planimetria di rilievo e documentazione fotografica.





planimetrie di rilievo



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



VISTA ESTERNA
DEL BOX

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



VISTA INTERNA
DEL BOX AUTO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



PORTA DI
ACCESSO AL
LOCALE
DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



VISTA INTERNA
DEL LOCALE
DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dalle ricerche effettuate è stata rinvenuta **attestazione di prestazione energetica**, allegata all'atto di compravendita del 31.07.2017 (valido fino al 28.06.2027) n. AENGR-220575-28/06/2017 17.10.14.857 in cui si attesta che l'immobile ricade in classe energetica D.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tuttavia in sede di accesso si sono riscontrate modifiche agli impianti, ragion per cui in questa sede se ne ipotizzano i costi per la redazione di nuova attestazione aggiornata, con previsione dei costi di **€ 400,00** che saranno detratti dal valore di stima.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina-pranzo	21,50	1,00	21,50	buono	-
Salone	31,80	1,00	31,80	buono	-
Ripostiglio	2,15	1,00	2,15	buono	-
Camera 01	15,40	1,00	15,40	buono	-
camera 02	12,60	1,00	12,60	buono	-
spogliatoio	5,85	1,00	5,85	buono	-
wc	6,20	1,00	6,20	buono	-
camera 03	20,20	1,00	20,20	buono	-
wc	5,50	1,00	5,50	buono	-
wc	4,80	1,00	4,80	buono	-
Studio	10,10	1,00	10,10	buono	-
Disimpegno	10,30	1,00	10,30	buono	-
veranda	2,15	0,60	1,29	buono	-
balconi	24,10	25% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	6,03	sufficiente	-
Area esterna	48,10	15% fino a 25mq, 5% per l'eccedenza	4,90	sufficiente	-
Locale box	31,20	0,50	15,60	sufficiente	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			174,22		
Incidenza murature			12,10		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			181,32		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni oggetti di pignoramento sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Caserta**, e riportati con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI



UNITÀ ABITATIVA							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Caserta	52	5607	102	A/2	4	7 vani	650,74
indirizzo via GIACOMO LEOPARDI n. 9 Interno 2 Piano T							
intestati [...omissis.] C.F. [...OMISSIS.] Proprietà per 1/1							



BOX AUTO							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Caserta	32	5607	31	C/6	2	31 mq	72,05
indirizzo via GIACOMO LEOPARDI n. 9 Interno 2 Piano S1							
intestati [...omissis.] C.F. [...OMISSIS.] Proprietà per 1/1							





STRALCIO VISURE CATASTALI

UNITA' SUB. 108

Dalle visure storiche catastali, si rinviene che l'unità sub. 108 deriva dalla ex sub. 18 per variazione del 25/07/2017 Pratica n. CE0108999 in atti dal 25/07/2017 ANNESSIONE DI PERTINENZA SCOPERTA (n.28637.1/2017).

La stessa a sua volta deriva dalla ex p.lla 246 sub. 18 per Variazione del 17/12/2014 Pratica n. CE0293148 in atti dal 17/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.108723.1/2014).

A sua volta la ex p.lla 246 sub. 18 deriva dalla p.lla 178 sub. 2 per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/07/2004 Pratica n. CE0189478 in atti dal 13/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37826.1/2004), già esistente all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti ma vi sono delle **difformità planimetriche** in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- mancata indicazione della veranda (che costituisce ampliamento).





CONFRONTO ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI CON STATO DEI LUOGHI



In riferimento al "**lotto edificato**" e limitatamente i cespiti, non si evidenziano discrepanze.

L'intestazione invece **risulta inesatta**, vale a dire **non aggiornata**, in quanto i cespiti risultano in ditta [..omissis..] (per quota 1/1) in luogo delle esatte, [..omissis..] (Per Quota 1/3) e [..omissis..] (per quota 2/3).

Dall'elenco immobili della p.lla 5607, non si rinvencono unità autonome individuanti le parti comuni e neppure elaborato planimetrico.

Andrebbe pertanto redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo **do.c.fa.** per aggiornare le difformità planimetriche e redatto un documento di **Voltura** al fine di aggiornare le ditte intestatarie.



UNITA' SUB. 31

Dalle visure storiche catastali, si rinviene che l'unità sub. 31 deriva dalla ex p.lla 246 sub. 31 per Variazione del 17/12/2014 Pratica n. CE0293148 in atti dal 17/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.108735.1/2014).

A sua volta la ex p.lla 246 sub. 31 deriva dalla p.lla 178 sub. 15 per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/07/2004 Pratica n. CE0189531 in atti dal 13/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37860.1/2004), già esistente all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti e non si evidenziano **difformità planimetriche**.



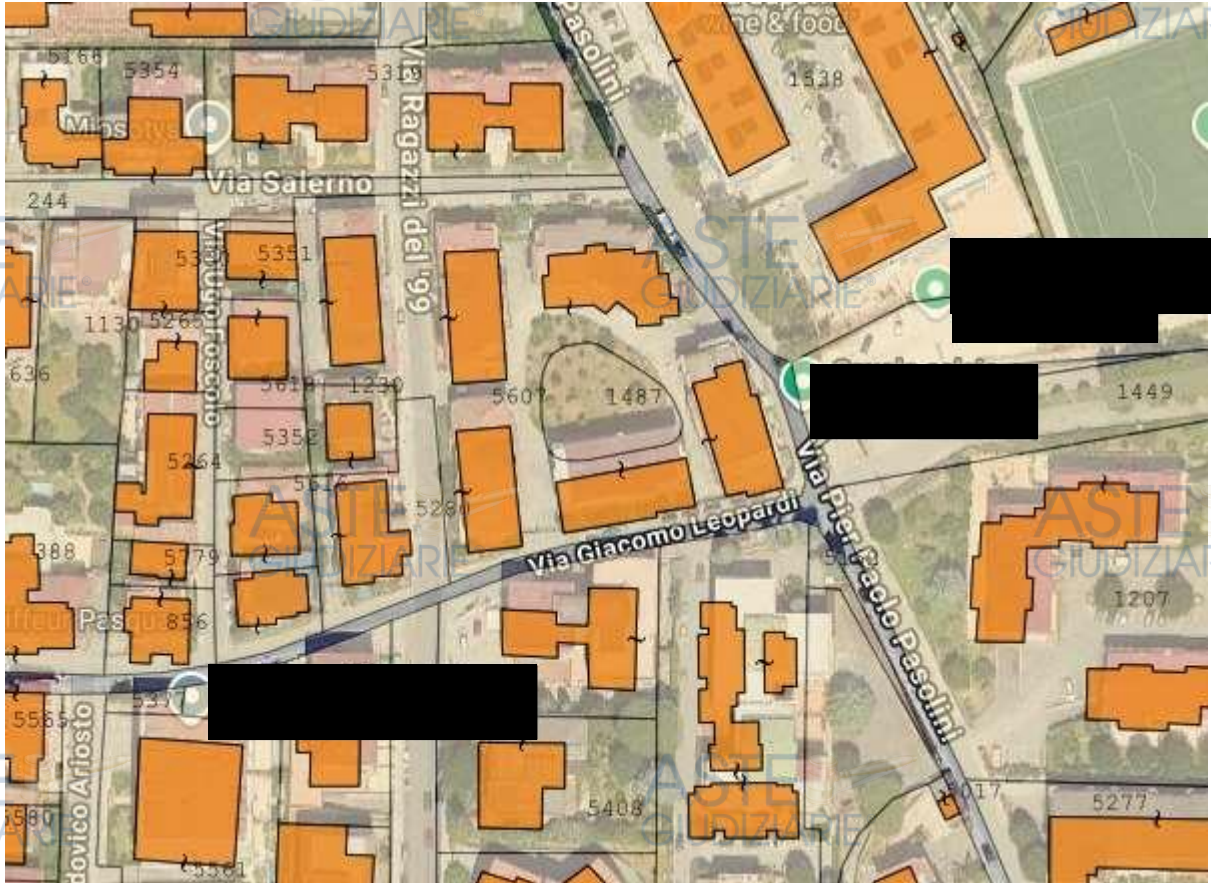
CONFRONTO ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI CON STATO DEI LUOGHI

Dall'elenco immobili della p.lla 5607, non si rinvencono unità autonome individuanti le parti comuni e neppure elaborato planimetrico.

In riferimento al "**lotto edificato**" e limitatamente i cespiti, non si evidenziano discrepanze.

L'intestazione invece **risulta inesatta**, vale a dire **non aggiornata**, in quanto i cespiti risultano in ditta [..omissis..] (per quota 1/1) in luogo delle esatte, [..omissis..] (Per Quota 1/3) e [..omissis..] (per quota 2/3).

Andrebbe pertanto redatto un documento di aggiornamento catastale di **Voltura** al fine di aggiornare le ditte intestatarie.



In definitiva si prevedono **costi per € 850,00** necessari alla redazione del documento do.c.fa e del documento Voltura.

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica (lotto unico) come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento e box auto siti in Caserta alla via Giacomo Leopardi n. 9, facente parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Pascale", palazzo E.

L'appartamento è allocato al piano rialzato del "Palazzo E", interno 2 e si compone di salone, cucina, studio, tre camere da letto, tre wc e spogliatoio, oltre disimpegno, piccolo ripostiglio, balconi ed area esterna esclusiva. Confina nell'insieme a nord con area condominiale, a sud con via Giacomo Leopardi e ad ovest con area condominiale, salvo se altri.

Il box auto è allocato al piano seminterrato del "Palazzo E", interno 2 e si compone di un unico ambiente di circa 31 mq, con accesso dall'area condominiale. Confina nell'insieme a nord con box in ditta [...omissis...], ad est con box in ditta [...omissis...], a sud con terrapieno e ad ovest con area condominiale dalla quale si accede, salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 32, p.la 5607 sub. 108 (l'unità abitativa)**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 650,74 e **sub. 31 (il box auto)**, cat. C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita € 72,05. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa destinazione interna e ad una veranda (limitatamente l'unità abitativa). L'immobile è stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 381/74 del 30.07.1974 in ditta [...omissis...] cui non è possibile verificare lo stato dei luoghi per assenza della documentazione all'interno del faldone, come attestato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Caserta con nota **prot.n. 0007370 - uscita del 22/01/2026**. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 184.000,00

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 catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C. V.) è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Caserta, al F. 52 p.lla 5607 sub. 31 e 108, sono pervenuti in **piena ed intera proprietà** ai sig. [...omissis...] (per quota 1/3 di proprietà) e [...omissis...] (per quota 2/3 di proprietà) ed alla **data del 23.01.2026** (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro esclusiva proprietà, in forza di:

a [...OMISSIS...] per quota 1/3

Trascrizione nn. 17111/13582 del 02.05.2023 (vedi copia titolo allegato)

Atto di Accettazione dell'eredità a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli del 03.04.2023 rep. 2823 con il quale [...OMISSIS...], nata a [...omissis...] accetta espressamente e per ogni conseguente effetto, l'eredità del signor [...OMISSIS...] che era nato a [...omissis...], codice fiscale [...OMISSIS...], e deceduto in data 12 dicembre 2018, lasciando essa comparente quale coniuge separato e la figlia (di

esso defunto) [..omissis..] e avente ad oggetto tra l'altro, la quota 1/3 dei cespiti in Caserta, in Catasto Fabbricati F. 52 p.lla 5607 sub. 31 e 108.

A [..omissis..] (per quota 2/3)

Trascrizione nn. 17111/13582 del 02.05.2023 (vedi copia titolo allegato)

Atto di Accettazione dell'eredità dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Napoli, nel procedimento avente n.r.g. 4242/21, con il quale la minore [..omissis..] nata a [..omissis..] depositava istanza di accettazione con beneficio di inventario (previo autorizzazione del Giudice tutelare, resa con l'ordinanza del 16/01/2020 dal Tribunale di Napoli in persona del Giudice Tutelare Dott. Alberto Canale nel procedimento avente N.R.G. 206/2020) ed avente ad oggetto tra l'altro, la quota 2/3 dei cespiti in Caserta, in Catasto Fabbricati F. 52 p.lla 5607 sub. 31 e 108.

Trattasi di beni personali ex art. 179 cpc

A [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 26246/20089 del 03.08.2017 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 31.07.2007 rep. 15260 a rogito del notaio Maria Iaccarino di Pompei con il quale [..omissis..], nato a [..omissis..] (dichiaratosi separato legalmente) acquista da [..omissis..] e [..omissis..] la **piena ed esclusiva proprietà** della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Caserta alla Via Giacomo Leopardi n. 9 e precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato, composto da 7 (sette) vani catastali con annessa zonetta di terreno antistante, con accesso a sinistra salendo sul pianerottolo della scala, confinante con proprietà Febbraio o aventi causa, con gabbia scala e con accesso condominiale ai garages;
- box al piano seminterrato di mq. 30 (trenta) circa, confinante con accesso condominiale ai garages, con zonetta di terreno annessa all'appartamento suddetto e con proprietà Pascale o aventi causa così distinti in catasto:
- Foglio 52, p.lla 5607, sub 108 e Foglio 52, p.lla 5607, sub 31

a [..omissis..] e [..omissis..] i cespiti erano pervenuti nel modo seguente.

Con **atto di compravendita** per notaio ██████████ in data 18 maggio 1976 e **trascritto il 29.5.1976 ai nn. 11439/10007** i coniugi [..omissis..] e [..omissis..] hanno acquistato gli immobili in oggetto dal signor [..omissis..].

In data 15 marzo 2011 è deceduto il signor [..omissis..] lasciando quali unici eredi la moglie [..omissis..] ed i figli [..omissis..] e [..omissis..], giusta denuncia di successione del 15 giugno 2011 al n. 2482 vol. 9990 e trascritta il 2.8.2001 ai nn. 29389/20342.

In data **03/08/2017 al n. 20087** di R.P. risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** a favore di [..omissis..] e [..omissis..], sopra generalizzati, contro [..omissis..], sopra generalizzato, in dipendenza dell'atto del Notaio ██████████ Pompei (NA) in data 31/07/2017 Rep. n. 15260/9689.

In data 7 dicembre 2016 è deceduta la signora [..omissis..] lasciando quali unici eredi i figli [..omissis..] e [..omissis..], giusta denuncia di successione del 9 marzo 2017 al n. 483 vol. 9990 non ancora trascritta. In data **03/08/2017 al n. 20088 di R.P.** risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** a favore di [..omissis..] e [..omissis..], sopra generalizzati, contro [..omissis..], sopra generalizzata, in dipendenza di atto del Notaio Iaccarino Maria di Pompei (NA) in data 31/07/2017 Rep. n. 15260/9689.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



Dalle ricerche espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte il cespite è stato edificato presumibilmente in forza della Licenza edilizia n. 381/1974 rilasciata dal Comune di Caserta il 30.07.1974 a nome di [..omissis..].

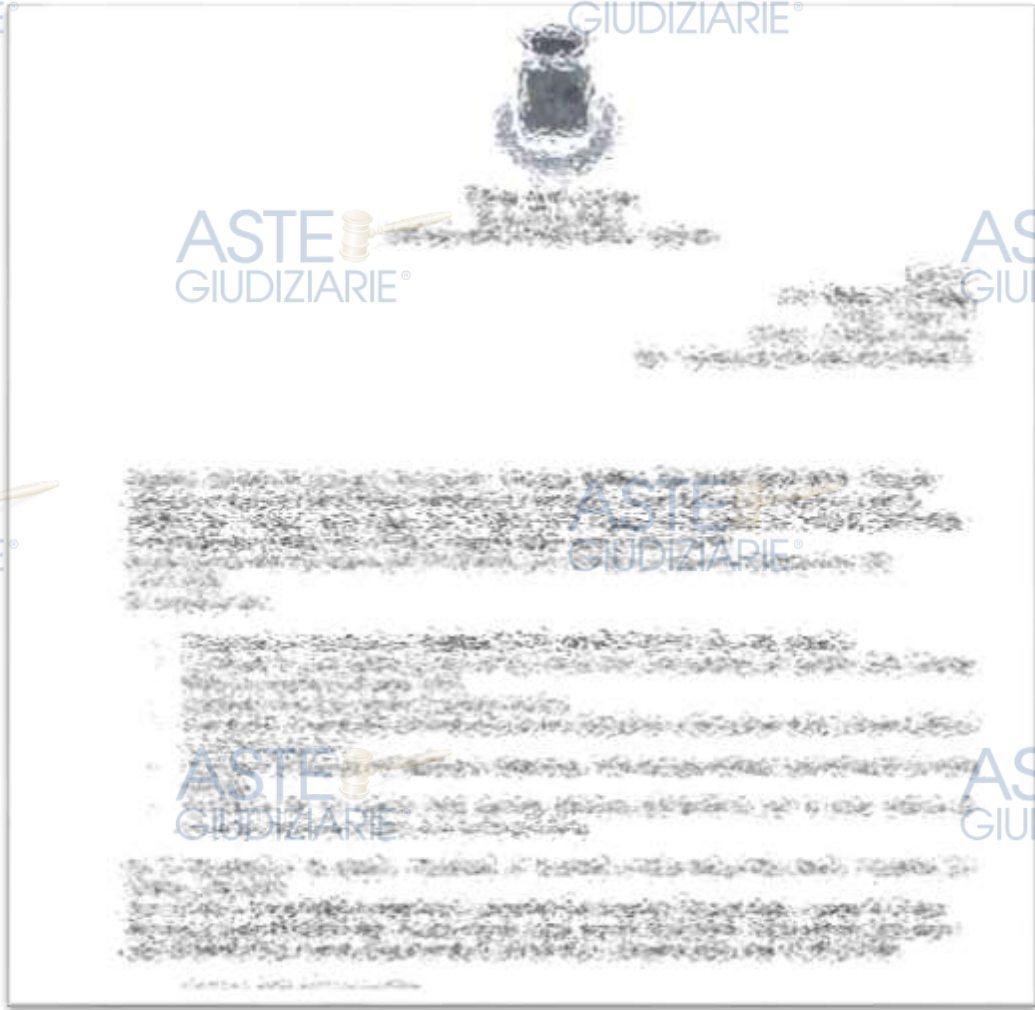
Tuttavia, come si evince dalla **Attestazione prot. 7370 del 22.01.2026** rilasciata allo scrivente dal Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Caserta, detta pratica non è rinvenibile all'interno del faldone tecnico in possesso al predetto Ufficio e pertanto allo stato non è possibile un riscontro con tale pratica edilizia.

Inoltre, sempre dalla predetta attestazione si evince che Non risultano Titoli Edilizi richiesti e/o rilasciati dal Gennaio 1954 ad oggi, a nome di [..omissis..] nato il [..omissis..], [..omissis..] nata il [..omissis..], [..omissis..] nato il [..omissis..], [..omissis..] nato il [..omissis..] e [..omissis..] nata il [..omissis..].



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI CASERTA

A questo punto occorre fare delle considerazioni.

Lo stato dei luoghi risulta difforme alla planimetria catastale originaria del 15.10.1975 (che potrebbe essere rispondente allo stato assentito) **ma di tanto ovviamente non si ha certezza.**

Dette difformità interesserebbero le diverse distribuzioni interne e la veranda sul balcone interno.

Se tale circostanza fosse confermata, potrebbe valutarsi l'applicabilità dell'art. 34 bis del DL 69/2024 in quanto potrebbero essere riscontrabili le cd tolleranze costruttive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PRIMA SCHEDA DI ACCATASTAMENTO

Ragion per cui, in questa sede, si ritiene opportuno **applicare una decurtazione sul valore di stima** a mente che non si ha certezza di quanto sopra evidenziato, non potendo visionare le pratiche edilizie.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.).

Alla data del sopralluogo, tutti i cespiti risultavano liberi da ogni occupazione anche in considerazione che risultavo dei lavori di ammodernamento in corso (probabilmente sospesi).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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



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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di S. Maria C. V., ed alla data del 22.01.2026

(vedi ispezioni ipotecarie allegate) è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima,

oltre al pignoramento alla base della presente procedura esecutiva, sono gravati dai seguenti vincoli

o oneri giuridici:

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

- difformità catastali ed urbanistiche
- obblighi derivanti da atti e/o accordi
- obblighi e limiti di cui al regolamento di condominio compreso oneri insoluti

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

- **Trascrizione Contro nn. 19354/15286 del 14.05.2025 –**

Domanda dii Divisione Giudiziale del 22.02.2025 a favore di [..omissis..] e contro [..omissis..]

gravante tra l'altro, sui cespiti oggetto di procedura.



Nel quadro d risulta quanto segue: con atto di citazione ill.mo sig. giudice voglia dichiarare aperta la successione del de cuius [...omissis...] ed accertare e dichiarare che eredi dello stesso sono l'attrice nella quota di 1/3 e la figlia minore [...omissis...] nella quota di 2/3.

- **Iscrizione Contro nn. 26254/3231 del 03.08.2017**

Ipoteca volontaria del 03/08/2017, per il complessivo importo di Euro 156.000,00, a favore di ██████████ con sede in Reggio Emilia, codice fiscale ██████████ concessa a garanzia di atto di mutuo stipulato dal Notaio ██████████ (NA) in data 31/07/2017 rep. 15261 racc. 9690, contro [...OMISSIS...], nato a [...omissis...], codice fiscale [...OMISSIS...], per la quota di 1/1 di proprietà;



- **Trascrizione Contro nn. 45277/36251 del 27.11.2024**

Pignoramento immobiliare favore di ██████████ contro [...omissis...], per la quota di 1/3 di proprietà e [...omissis...], per la quota di 2/3 di proprietà.



Si precisa che alla data del 22.01.2026 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili, oltre a quelli sopra indicati.



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 Caserta, Cellole, Caserta, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Demanio del Comune di Caserta e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. è emerso che il bene pignorato **non ricade su aree o suoli demaniali e non rientra tra i beni demaniali.**



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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Caserta nonché presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, è emerso che nel Comune di Caserta non esistono terreni gravati da **usi civici ed insistenti sul foglio di mappa 52**, come si evince dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli e che si allega.

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.

I cespiti fanno parte di un condominio denominato "Parco Pascale Palazzina E", nonché di un Supercondominio denominato Parco Pascale.

Tuttavia, nonostante i ripetuti solleciti inviati a mezzo PEC (in data 13.10.2025 ed in data 16.12.2025) all'amministratore del Super condominio nella persona del [..omissis..], lo stesso non ha mai riscontrato su quanto richiesto dallo scrivente.

L'amm.re del Condominio "Parco Pascale Palazzina E", ha invece riscontrato lo scrivente con PEC del 13.10.2025, con le seguenti informazioni:

PREG.MO ARCHITETTO,

IN RIFERIMENTO ALLA SUA RICHIESTA DEL 10/10/2025, PERVENUTA A MEZZO PEC E RELATIVA ALLA **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 405/2024**, PROMOSSA DA [..omissis..] C/ [..omissis..] E [..omissis..], SI

TRASMETTONO DI SEGUITO LE INFORMAZIONI E I DATI RICHIESTI RIGUARDANTI LE UNITÀ IMMOBILIARI SITE NEL **CONDOMINIO "PARCO PASCALE"**, VIA G. LEOPARDI N. 9 – CASERTA.

LE INFORMAZIONI FORNITE DERIVANO DALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE ATTUALMENTE DISPONIBILE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE E SONO AGGIORNATE ALLA DATA ODIERNA.



1. DENOMINAZIONE DEL CONDOMINIO E CODICE FISCALE

IL CONDOMINIO OGGETTO DELLA RICHIESTA È DENOMINATO “**CONDOMINIO PARCO PASCALE – PALAZZINA E**”, SITO IN **CASERTA (CE)**, VIA **GIACOMO LEOPARDI N. 9 – CAP 81100**, IDENTIFICATO CON **CODICE FISCALE N. 93040950615**.

2. IMPORTO MEDIO ANNUO DELLE SPESE ORDINARIE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'IMPORTO MEDIO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE, RIFERITO AD UN'UNITÀ ABITATIVA TIPO, AMMONTA A CIRCA **€ 400,00**.

TALE IMPORTO COMPRENDE LE ORDINARIE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E AMMINISTRAZIONE (SERVIZI COMUNI, PULIZIA, LUCE SCALE, ASSICURAZIONE E COMPENSO AMMINISTRATORE).

3. SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

IN DATA **07/05/2025**, L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE HA DELIBERATO LAVORI DI **TINTEGGIATURA DELLA SCALA** PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI **€ 609,60**, LA CUI SPESA RISULTA REGOLARMENTE RIPARTITA TRA I CONDOMINI E NON ANCORA INTERAMENTE SCADUTA ALLA DATA ODIERNA.

NON RISULTANO ULTERIORI INTERVENTI STRAORDINARI DELIBERATI.

4. SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE – SITUAZIONE DEBITORIA

ALLA DATA ODIERNA, I PROPRIETARI **SIG.RA [..OMISSIS..]** E **SIG.RA [..OMISSIS..]** **NON RISULTANO IN REGOLA CON I PAGAMENTI DELLE QUOTE CONDOMINIALI**.

L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA MOROSITÀ MATURATA AMMONTA A **€ 5.085,93**, COMPRESIVO DELLE SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE SCADUTE FINO ALLA DATA ODIERNA.

5. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

IL CONDOMINIO “**PARCO PASCALE – PALAZZINA E**” HA INTRAPRESO AZIONI DI RECUPERO DEL CREDITO NEI CONFRONTI DELLE **SIG.RE [..OMISSIS..]** E **[..OMISSIS..]**, A SEGUITO DEL MANCATO PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI DOVUTE.

A TAL FINE, SONO STATI EMESSI **DECRETI INGIUNTIVI** NEI CONFRONTI DELLE SUDETTE PROPRIETARIE, TUTTORA IN CORSO DI ESECUZIONE.

6. QUOTE MILLESIMALI DI APPARTENENZA SUI BENI COMUNI

LE QUOTE MILLESIMALI DI COMPETENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELLE **SIG.RE [..OMISSIS..]** E **[..OMISSIS..]** SONO RIPORTATE NELLE **TABELLE MILLESIMALI** ALLEGATE ALLA PRESENTE COMUNICAZIONE.

LE SUDETTE TABELLE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE ATTUALMENTE IN VIGORE.

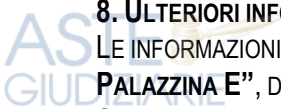
7. COPIA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DELLE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI

SI COMUNICA CHE **COPIA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**, UNITAMENTE ALLE **TABELLE MILLESIMALI VIGENTI**, SARÀ ALLEGATA ALLA PRESENTE PEC PER COMPLETA VISIONE E CONSULTAZIONE.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

LE INFORMAZIONI SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO ESCLUSIVAMENTE AL **CONDOMINIO “PARCO PASCALE – PALAZZINA E”**, DEL QUALE IL SOTTOSCRITTO RIVESTE L'INCARICO DI **AMMINISTRATORE PRO TEMPORE**.

SI PRECISA CHE IL COMPLESSO “**PARCO PASCALE**” COSTITUISCE UN **SUPERCONDOMINIO**, PERTANTO LA GESTIONE E LA COMPETENZA IN MERITO AGLI **SPAZI ESTERNI COMUNI E AI POSTI AUTO** SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE DEL



ASTE GIUDIZIARIE®
SUPERCONDOMINIO, [..OMISSIS..], REPERIBILE AI SEGUENTI RECAPITI:
[..OMISSIS..]

HA ALTRESÌ ALLEGATO COPIA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PROSPETTO TABELLE MILLESIMALI.

Pertanto, in questa sede si deterranno costi per insoluti pari ad € **5.085,93** come precisato dall'amministratore alla data della comunicazione.

Il predetto Condominio ha formulato altresì atto di intervento nella presente procedura esecutiva.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione (con annesso pertinenze) si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobile ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
[..omissis..]	-	-	€ 1.075,00
[..omissis..]	-	-	€ 760,00
[..omissis..]	€ 139.000,00	120,00	€ 1.158,00
[..omissis..]	€ 220.000,00	115,00	€ 1.913,00
[..omissis..]	€ 289.000,00	127,00	€ 2.275,60
media aritmetica			€ 1.436,32

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.435,00** come sopra evidenziato (approssimato).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,00
Buone	0,90

Mediocre	0,80
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato/Mista	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano interrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20

Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile/ sentenza di assegnazione casa	0,95
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0032

Quindi

$$V_m/mq = \text{€ } 1.435,00 \times 1,0032 = \text{€}/mq \text{ } 1.440,00 \text{ (approssimato)}$$

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = \text{€}/mq \text{ } 1.440,00 \times mq \text{ } 181,32 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } \mathbf{261.100,80}$$

Vanno inoltre detratti i costi necessari per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, per la incertezza urbanistica, per la ultimazione e la regolarizzazione catastale nonché per gli insoluti condominiali.

Costi presunti redazione APE	€ 400,00
Decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5% Vm)	€ 13.055,04
Costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 850,00
Costi presunti ultimazione finiture/impianti/infissi	€ 25.000,00
Insoluti condominiali (come nota trasmessa)	€ 5.085,93

Valore a base d'asta = € (261.100,00 – 400,00 – 13.055,04 – 850,00 – 25.000,00 – 5.085,93) = € 216.709,83

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

Valore a base d'asta = € 216.709,83 x 0,85 = € 184.203,36

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto, può essere fissato in **€ 184.000,00** approssimato in cifra tonda.

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 bene non ricade nelle precedenti condizioni in quanto ne è stata pignorata **la piena proprietà**.

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**.

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà di un immobile in capo alle debtrici esecutati di cui una minore [..omissis..], (di stato civile libero) mentre [..omissis..] risulta di stato civile coniugata come si evince dalle informazioni anagrafiche allegate.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, 28.01.2026.

L'Esperto
[..omissis..]