



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA ELMELINDA MERCURIO



**_OMISSIS_ S.R.L.
CONTRO _OMISSIS_ E CURATELA DELL'EREDITÀ
GIACENTE DI _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 55/2025 R.G.E.**



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. MICHELE BROCCOLETTI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con verbale di nomina del 17 dicembre 2025, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Frignano (CE) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. del bene ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2025 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_ e, per essa, nella sua qualità di mandataria, _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_, contro la sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, deceduta il _OMISSIS_, nonché contro la Curatela dell'Eredità Giacente di _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, nella persona del curatore, avv. _OMISSIS_, con studio in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_ n. __, in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 20/07/2016 a rogito del notaio Concetta Palermi (Rep. n. 249690; Racc. n. 39723), iscritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta, in data 02/08/2016 ai nn. 26301/3500, a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_ (quale garante e terzo datore di ipoteca), _OMISSIS_ (quale mutuataria e terza datrice di ipoteca) e _OMISSIS_ (quale garante).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, avvenuto in data 17/03/2025. Nella suddetta documentazione le iscrizioni riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative all'unità immobiliare pignorata risulta completa, poiché l'ultimo atto inter vivos individuato risale a oltre venti anni prima della data di trascrizione del pignoramento. Inoltre, si precisa che nella relazione notarile i dati catastali sono correttamente riportati.

Si precisa, altresì, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata _OMISSIS_, già vedova all'epoca di iscrizione a ruolo (11/03/2025) dell'odierna procedura esecutiva immobiliare e, peraltro, nelle more deceduta (26/03/2025). Tuttavia, occorre rilevare che gli originari debitori, _OMISSIS_ e _OMISSIS_, avevano acquistato la proprietà del terreno, su cui risulta edificata

l'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita del 16/04/1987.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini), è quello di seguito riportato.

- **IMMOBILE N. 1. Piena proprietà dell'appartamento** ubicato al piano terzo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 3, p.la 497, sub. 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

Si precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ha un diverso oggetto rispetto a quello riportato nell'atto di acquisto del 16/04/1987, con il quale i sig.ri _OMISSIS_ ed _OMISSIS_ acquistavano il terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile staggito.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al fine della corretta individuazione del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, che si riportano di seguito, e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**), con la evidenziazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata.



Alla luce di quanto sin qui riportato, ne deriva che l'unico bene pignorato costituisce l'unico lotto di vendita.

L'immobile, di seguito descritto, è sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini): piena proprietà di **appartamento** ubicato al piano terzo, confinante a nord con rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), a ovest con via Dello Spirito Santo, a sud con corte comune (p.la 5320) e a est con altra porzione della particella 5320; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 3, p.la 497, sub. 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

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.

Come già anticipato, l'unico lotto di vendita è costituito dalla piena proprietà di un appartamento, posto al piano terzo di un fabbricato sito in Santa Maria Capua Vetere alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini).

Esso è ubicato in una zona periferica, a ridosso con il confine con il Comune di Capua. Nelle immediate vicinanze, lungo la via del Lavoro, è possibile trovare talune attività commerciali. Inoltre, percorrendo circa 1,5 km, si raggiunge il corso Aldo Moro, dove si trovano ulteriori negozi di vicinato e servizi. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, dista circa 3 km dal Municipio e dal Tribunale Civile.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte comune è collocato su via Dello Spirito Santo al civico 19. Dalla corte – a sua volta – si accede alla scala condominiale. Si precisa che, benché vi sia un accesso carrabile alla corte, l'unità immobiliare non ha alcun diritto di sosta all'interno della corte comune.

L'appartamento, dunque, è privo di posto auto pertinenziale.

L'edificazione del fabbricato risale alla fine degli anni '80, mentre l'attuale configurazione – realizzata in assenza di titolo – è stata oggetto di istanza di sanatoria, ai sensi della Legge 724/1994, perfezionatasi nella prima metà degli anni 2000. La struttura portante è di tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

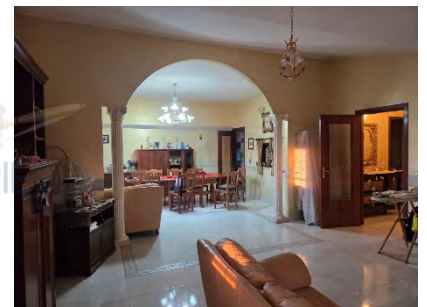
Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

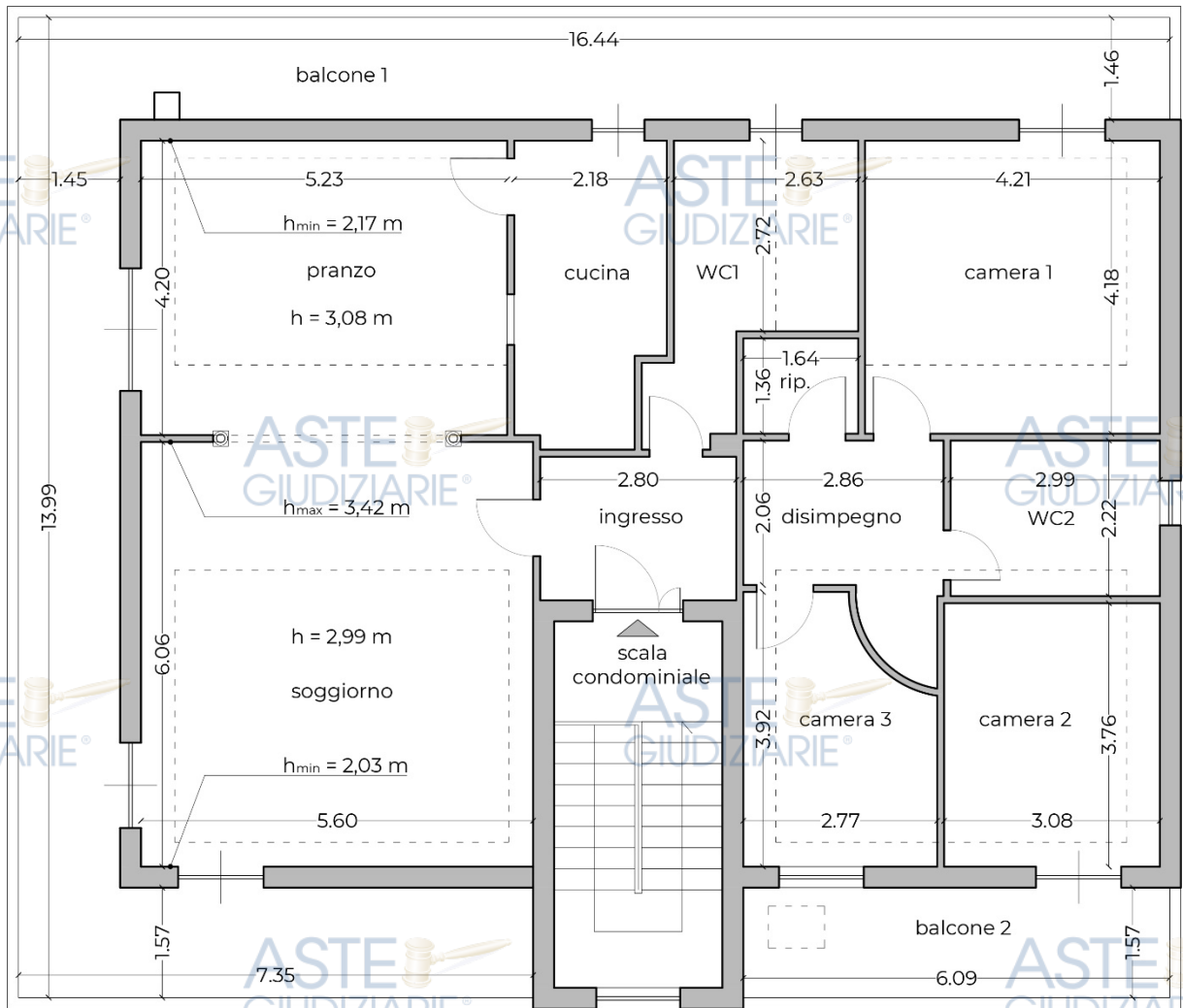
Per quanto concerne l'**appartamento mansardato al piano terzo**, esso è articolato in ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi, di cui il primo cinge l'appartamento su tre lati (sud, ovest e nord) e l'altro, posto sul lato sud, accessibile solo dalla camera 3. Si precisa, altresì, che da quest'ultimo balcone, attraverso una botola, si può accedere alla copertura inclinata per eventuali interventi di manutenzione.

Gli infissi sono in alluminio e vetro, come anche le napoletane esterne, che sono anch'esse in alluminio, a lamelle orientabili. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato. Il rivestimento della cucina e dei bagni è costituito da piastrelle in ceramica formato 20x30; la pavimentazione dei due bagni è costituita da piastrelle, anch'esse in ceramica, formato 20x20 disposte con un'inclinazione di 45° rispetto alle pareti. La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle in gres per esterni.

Vi è impianto elettrico, TV e citofonico. Vi sono, inoltre, impianto idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio e caldaia murale. Nel complesso, gli impianti dell'intera unità immobiliare appaiono funzionanti e in condizioni di manutenzione sufficienti.

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio e rispecchiano l'epoca di edificazione, mentre lo stato di manutenzione interno è da considerarsi nel complesso sufficiente.





APPARTAMENTO - PIANTA PIANO TERZO

L'altezza utile dell'appartamento va da 2,03 m sul lato sud e 2,17 m sul lato nord di altezza minima sino a 3,42 m di altezza massima, per un'altezza media, rispettivamente, di 2,73 m da un lato e di 2,80 m dall'altro. La porzione piana del solaio di copertura presenta un'altezza utile di 2,99 m.

La superficie utile è pari a circa 137 mq, quella dei balconi a circa 62 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 166 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'appartamento, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali, di cui Euro 500,00 per la materiale redazione dell'APE e trasmissione al sistema informativo APE-CAMPANIA da parte di un tecnico abilitato e Euro 500,00 per la predisposizione del libretto di impianto aggiornato da parte di ditta specializzata e abilitata alla verifica e alla redazione del rapporto di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico esistente (necessario ai fini della allegazione e trasmissione dell'APE).

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'unico lotto di vendita (**Allegato n. 3**).

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 accorpate 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:

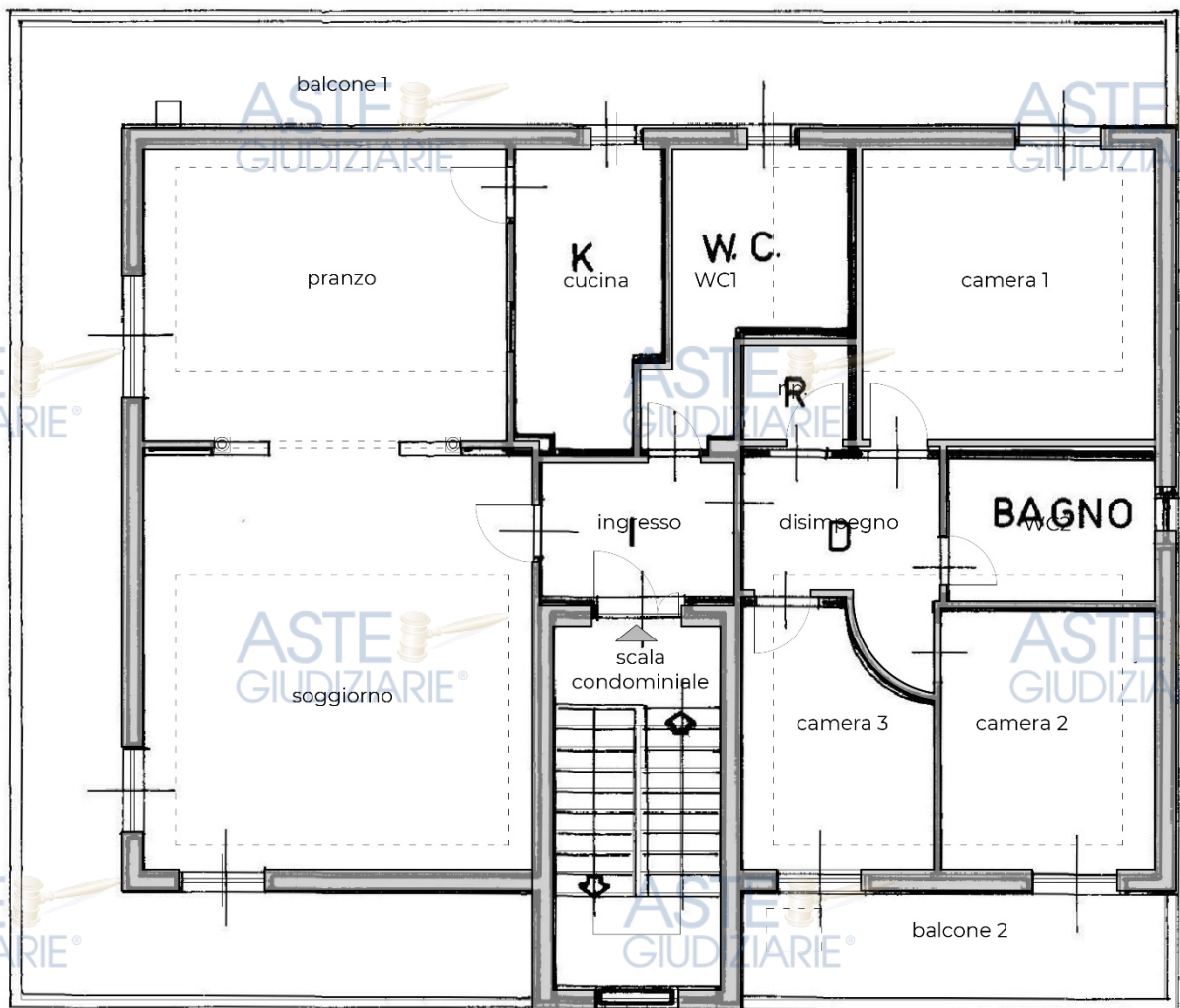
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo

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.

Il bene sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sito in Santa Maria Capua Vetere alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini), di seguito riportato, è intestato in Catasto per la quota di 1/2 in capo alla Curatela dell'Eredità Giacente di _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e per il restante 1/2 alla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Appartamento al piano terzo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 3, p.lla 497, sub. 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale Euro 1.007,09.



APPARTAMENTO - PIANTA PIANO TERZO

Per quanto concerne la conformità della planimetria catastale, consultando l'elaborato grafico che mostra a sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la stessa planimetria catastale, si evidenzia una sostanziale conformità, al netto di traslazioni delle tramezzature interne talmente minime da poter essere considerate tolleranze e/o imprecisioni grafiche che non mutano né la rappresentazione dello stato dei luoghi, né la consistenza immobiliare del bene.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, mentre nell'atto di acquisto si fa riferimento ai dati catastali del terreno sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'odierno pignoramento.

Il terreno di cui sopra è attualmente censito in Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 497, ente urbano, della superficie di are 4,84, così formatasi a seguito di frazionamento del 12/01/2016, pratica n. CE0004876 (n. 4876.1/2016) e derivante dalla medesima p.lla 497, avente originariamente l'estensione di are 8,00.

Si precisa, altresì, che il terreno agricolo, avente originariamente qualità seminativo, è mutato in ente urbano in virtù di tipo mappale, presentato in data 04/02/1994, in atti dal 07/02/1994 (n. 507.1/1994).

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, elaborato planimetrico, visura storica dell'unità immobiliare, planimetria catastale, nonché elaborato grafico con sovrapposizione della planimetria catastale allo stato dei luoghi rilevato (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena proprietà di un **appartamento** facente parte di un fabbricato sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini).

L'**appartamento** è ubicato al piano terzo ed è composto da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. Esso confina a nord con rampa di accesso al piano interrato (sub. 11), a ovest con via Dello Spirito Santo, a sud con corte comune (p.lla 5320), a est con altra porzione della p.lla 5320. Esso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Capua Vetere al **foglio 3, p.lla 497, sub. 6**, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme all'effettivo stato dei luoghi, come si rileva dalla consultazione dell'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto.

Vi è Concessione Edilizia n. 40 del 23/03/1989 e successiva Concessione Edilizia n. 164 del 09/11/1990, quale variante alla C.E. n. 40 de l 23/03/1989, per quanto attiene l'edificazione dell'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare.

Inoltre, vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 rilasciato in data 15/11/2004 ai sensi della Legge n. 724/1994 per cambio di destinazione d'uso da sottotetto al piano terzo ad abitazione.

Infine, risulta rilasciata agibilità prot. n. 35683/04 del 28/12/2004 con riguardo all'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi rilevato dall'esperto stimatore non è conforme ai titoli edilizi sopra richiamati. In particolare, risulta conforme la sagoma in pianta dell'appartamento e dei balconi (come si evince dall'elaborato grafico, redatto dall'esperto stimatore, in cui è rappresentata la sovrapposizione tra planimetria allegata al P.d.C. in Sanatoria e rilievo dello stato di fatto), ma risultano difformi sia le partizioni interne, sia i prospetti, sia le altezze interne.

A parere dell'esperto stimatore, le difformità potrebbero essere addebitate ad un errata rappresentazione grafica con riferimento all'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 del 15/11/2004, in ragione delle seguenti circostanze:

- la planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria riporta gli stessi ambienti dell'effettivo stato dei luoghi, ma con tramezzature diversamente posizionate;
- la planimetria catastale, depositata in Catasto in data 29/03/1994 e, dunque, in data antecedente alla data del deposito dell'istanza di sanatoria (presentata il 01/03/1995), risulta – invece – pienamente conforme all'effettivo stato dei luoghi;
- oggetto della sanatoria risultano essere il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione e le opere interne necessarie a tale modifica della destinazione e non, invece, il rifacimento o il cambio di sagoma della copertura, che dovrebbe, dunque, essere rimasta inalterata;
- eppure, il sottotetto che viene rappresentato nel prospetto e nella sezione della C.E. n. 164 del 09/11/1990 non corrisponde a quello rappresentato nel prospetto e nella sezione del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 del 15/11/2004, benché dovrebbe trattarsi del medesimo sottotetto;
- addirittura, il sottotetto rappresentato nel prospetto e nella sezione del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 del 15/11/2004 non corrisponde al sottotetto che si vede nel rilievo fotografico allegato al medesimo Permesso di Costruire in Sanatoria!

Alla luce di quanto sopra riferito, le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sono da egli ritenute sanabili attraverso la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, salvo diversa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, atteso che esse risulterebbero conseguenza di un'errata rappresentazione grafica di quanto oggetto di sanatoria (P.d.C. in Sanatoria n. 679/2004).

L'Ufficio Tecnico ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare che costituisce il lotto unico di vendita, ricade in zona omogenea zona omogenea "Ambiti di Riqualificazione Urbana" del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera della Giunta Comunale di Santa Maria Capua Vetere n. 126 del 30/12/2023.

PREZZO BASE Euro 95.000,00.

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.*

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, sino a coprire il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima.

■ Alla Curatela dell'Eredità Giacente di _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in Santa Maria Capua Vetere, censito al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 497, subalterno 6, è pervenuta in virtù di successione legittima, in morte del sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, deceduto il 14/05/2022, giusta denuncia di successione presentata in data 27/09/2024 dall'avv. _OMISSIS_ (quale curatore dell'eredità giacente di _OMISSIS_), registrata il 08/11/2024 al numero 400441, volume 88888 e trascritta il 12/11/2024 ai nn. 42509/33907.

■ Ai sig.ri _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_ e _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, coniugati in regime di comunione dei beni, la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà del terreno, sito in Santa Maria Capua Vetere, località "Casermette", censito al Catasto Terreni al foglio 3, particella 497, are 8,00, sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della odierna procedura espropriativa immobiliare, è pervenuta per atto di compravendita del 16/04/1987, a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 1428; Racc. n. 583), trascritto il 12/05/1987 ai nn. 9981/8414, da parte di _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

OMISSIS, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_
il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Si allega copia della attestazione di trasmissione della denuncia di successione del 27/09/2024, copia dell'atto di compravendita di terreno del 16/04/1987 e relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 5**).

Si vuole, infine, rappresentare che la debitrice _OMISSIS_ risulta deceduta in data 26/03/2025 e, dunque, successivamente all'iscrizione a ruolo dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Si allegano certificato di morte della sig.ra _OMISSIS_ e certificato dello stato di famiglia originario (**Allegato n. 6**).

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.

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, e comunque sulla base delle informazioni fornite dagli addetti dell'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

■ In data **23/03/1989** il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome di _OMISSIS_ Concessione Edilizia n. 40 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso industriale alla via del Lavoro loc. Cappuccini.

Risulta, inoltre, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Caserta, in data 03/04/1989, con prot. gen. n. 3136, il progetto strutturale del predetto fabbricato.

■ In data **09/11/1990** il Comune di Santa Maria Capua Vetere rilasciava a nome di _OMISSIS_ Concessione Edilizia n. 164, in Variante alla C.E. n. 40 del 23/03/1989.

■ Atteso che, successivamente a quella data, risultano realizzate – in assenza di ulteriori autorizzazioni o concessioni edilizie – opere in difformità dai titoli edilizi sopra richiamati, risultano presentate quattro distinte istanze di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 per altrettanti piani del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata.

In particolare, per il sottotetto al piano terzo – essendo stato convertito in un appartamento, attraverso la realizzazione di opere interne – risulta presentata **istanza di condono n. 395 ai sensi della Legge 724/1994 con prot. n. 10779 del 01/03/1995 per “cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione”**.

■ Alla luce della predetta istanza, risulta rilasciato a nome di _OMISSIS_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 in data 15/11/2004 per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione.

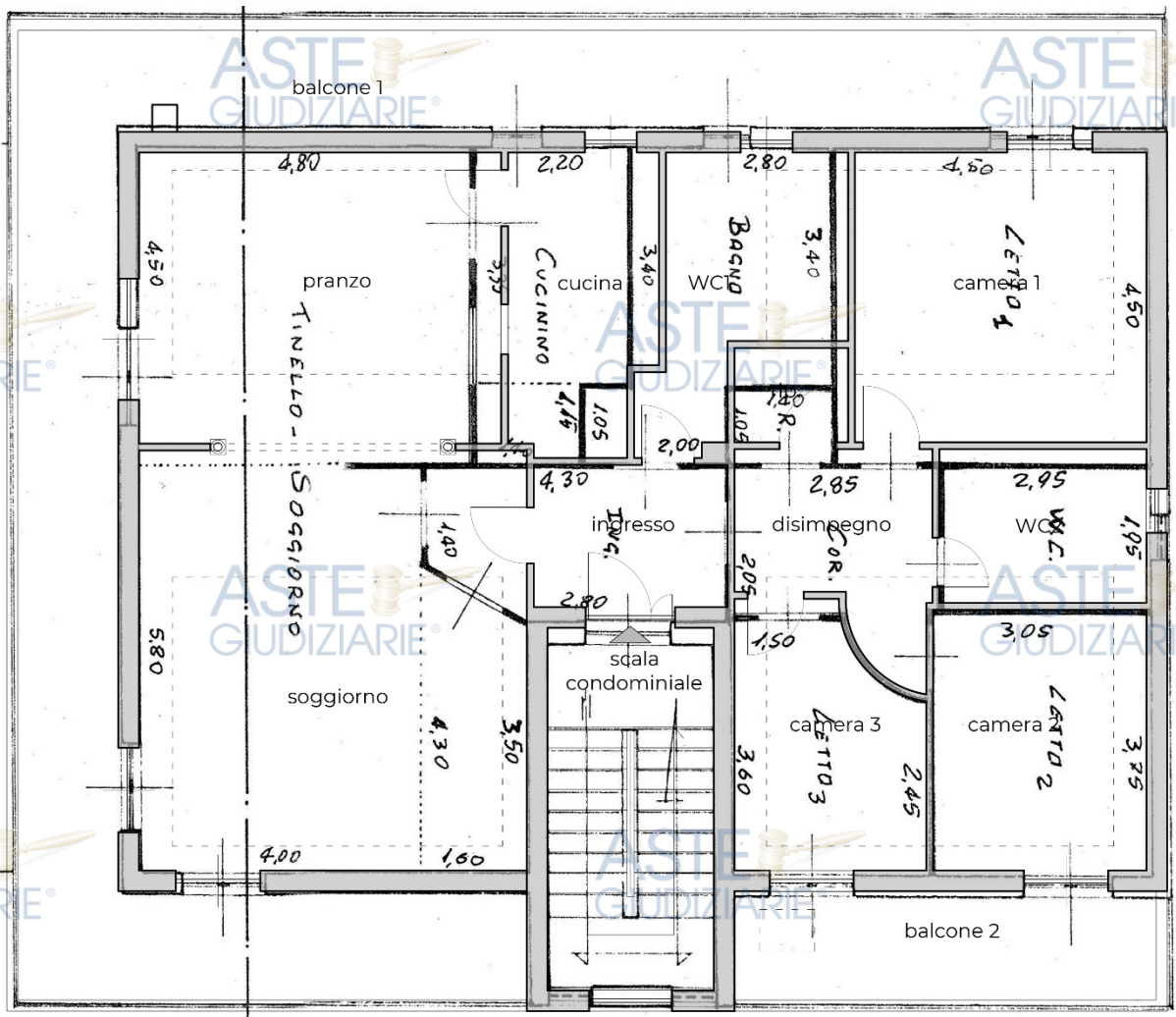
■ In data **28/12/2004 con prot. n. 35683/04** risulta rilasciato **certifica di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001**. Per l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

I sopra citati titoli edilizi e i relativi allegati sono riportati nell'**Allegato n. 7**.

■ Passando ad esaminare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, si rappresenta che, operando un raffronto tra i grafici allegati al titolo edilizio – ovvero Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 del 15/11/2004 – e il rilievo dello stato di fatto, la sagoma in pianta dell'appartamento appare conforme allo stato attuale, benché le tramezzature interne risultino difformi, in quanto diversamente distribuite. Eppure, la planimetria allegata al P.d.C. in sanatoria rappresenta i medesimi ambienti, sebbene con alcune quote diverse rispetto a quelle rilevate dallo scrivente esperto stimatore.

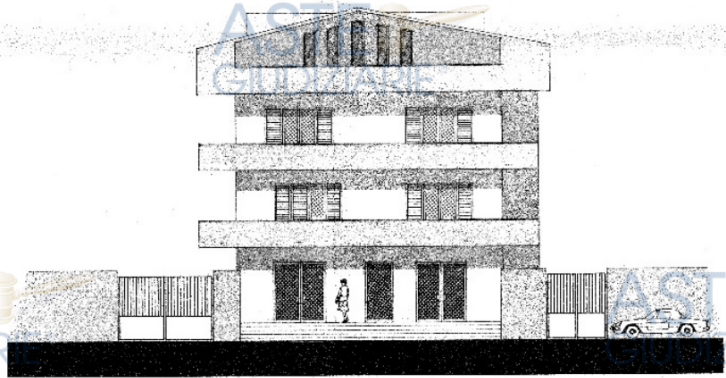
Si rimanda all'elaborato grafico che riporta la sovrapposizione tra planimetria allegata al P.d.C. e rilievo dello stato di fatto.

Inoltre, consultando il prospetto e la sezione trasversale presenti nell'elaborato grafico allegato al P.d.C., si rinvergono delle quote altimetriche non corrispondenti alle foto allegate allo stesso titolo edilizio e difformi – anche – rispetto a quelle riportate nella precedente Concessione Edilizia in variante n. 164 del 09/11/1990!

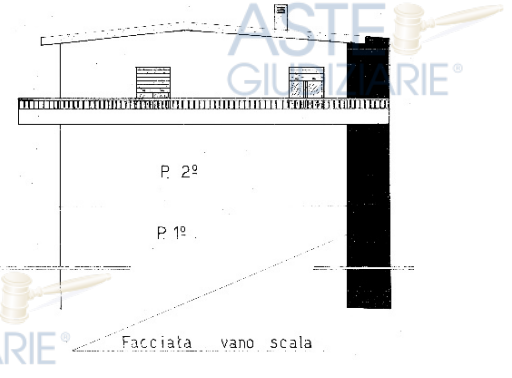


APPARTAMENTO - PIANTA PIANO TERZO

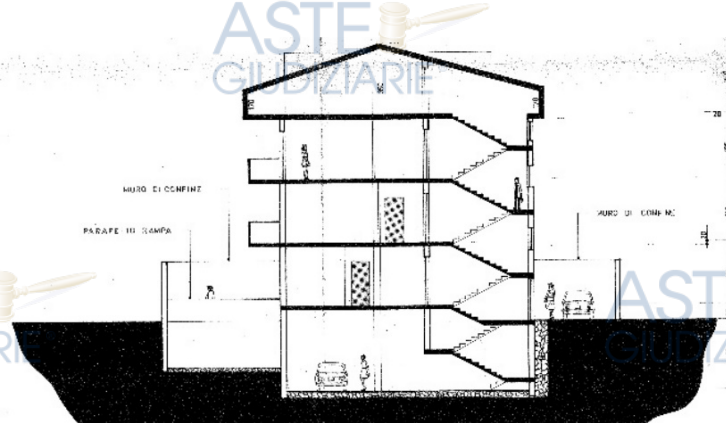
Eppure, il titolo edilizio rilasciato in sanatoria nel 2004 si riferisce a cambio di destinazione d'uso e opere interne, ma non – invece – a opere di modifica della sagoma della falda di copertura.



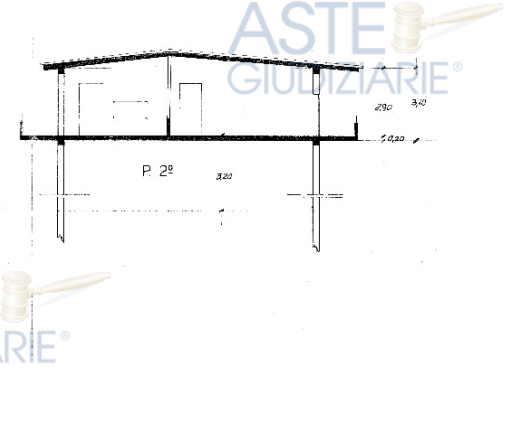
Prospetto riportato nella
C.E. n. 164/1990



Prospetto riportato nel
P.d.C. n. 679/2004



Sezione riportata nella
C.E. n. 164/1990



Sezione riportata nel
P.d.C. n. 679/2004

Ulteriore considerazione può essere fatta consultando la planimetria catastale, che – come già riferito in risposta al quesito sub 3) – è conforme all'effettivo stato dei luoghi e riporta un'altezza media di 2,70 m.

Essa risulta depositata in Catasto in data 29/03/1994 (si veda l'Allegato n. 4) e, dunque, prima del deposito dell'istanza di sanatoria, che risulta invece presentata in data 01/03/1995 con prot. n. 10779.

RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 55/2025 R.G.E. - _OMISSIS_ CONTRO
OMISSIS E CURATELA DELL'EREDITÀ GIACENTE DI _OMISSIS_

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto allegata al P.d.C. n. 679/2004

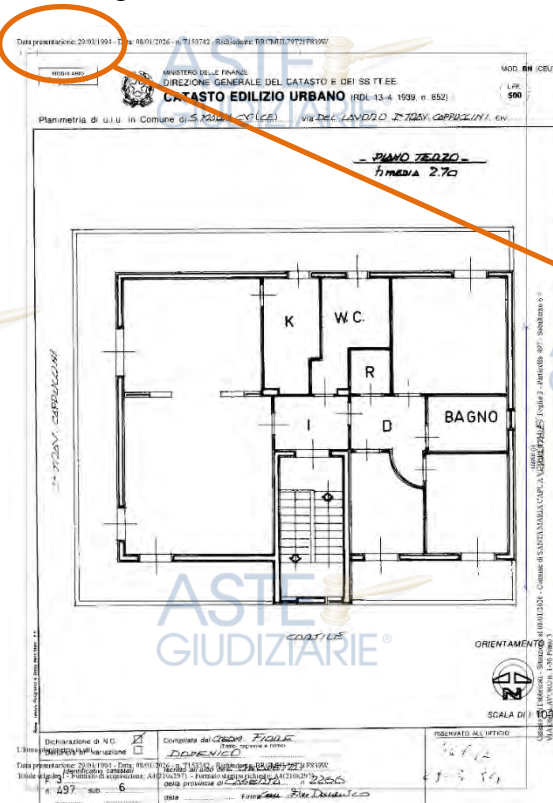
ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto del 12/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data presentazione: 29/03/1994

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, lo scrivente desume che tali marcate incongruenze siano da addebitarsi ad un errore di rappresentazione grafica del tecnico redattore della pratica di sanatoria di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 del 15/11/2004, mentre la sagoma della copertura del fabbricato sembra non essere variata sin dalla sua costruzione, risalente all'epoca della Concessione Edilizia in Variante n. 164, rilasciata il 09/11/1990.

21

ASTE
GIUDIZIARIE®

■ Alla luce di quanto sin qui riferito, atteso che le difformità urbanistico-edilizie rilevate dall'esperto stimatore sarebbero da addebitarsi ad un errore di elaborazione degli allegati grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 679 rilasciato il 15/11/2004, l'esperto stimatore ritiene che esse potrebbero essere sanate – salvo diversa valutazione da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria Capua Vetere – attraverso la presentazione di un'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001. I costi necessari ad ottenere il sopra citato titolo edilizio in sanatoria sono stimati approssimativamente in **Euro 10.000,00** circa per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, nonché compensi professionali – comprensivi di IVA e cassa previdenziale – per redazione della pratica edilizia, completa di elaborati grafici.

Per una puntuale verifica di quanto riferito, si rimanda alla consultazione integrale delle pratiche edilizie riportate nell'Allegato n. 7.

Inoltre, l'elaborato grafico redatto dall'esperto stimatore, in cui è riportata la sovrapposizione tra la planimetria allegata al Permesso di Costruire e il rilievo dello stato di fatto, è riportato nell'**Allegato n. 8**.

■ L'Ufficio Tecnico ha riferito che non risultano emessi provvedimenti repressivi per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi sopra menzionati.

■ Si rappresenta, infine, che il fabbricato ricade in zona omogenea "Ambiti di Riqualficazione Urbana" del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 126 del 30/12/2023. Nell'**Allegato n. 9** si riporta estratto del P.U.C. vigente con le relative norme tecniche di attuazione.

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti*

locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12/01/2026 – insieme con il custode giudiziario, dott.ssa Gilda Mastroianni – lo scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nel possesso della sig.ra _OMISSIS_ fino al 26/03/2025, giorno del decesso di quest'ultima, risulta ad oggi disabitato, così come dichiarato dal figlio, sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

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

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

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni, ad esclusione del già citato atto unilaterale d'obbligo edilizio già citato, poi superato dal rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 39011/15224 del 28/06/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2006 a rogito del notaio Concetta Palermi (Rep. n. 222012; Racc. n. 20294).

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.



- Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 3, p.lla 497, sub. 6, cat. A/2.
- Iscrizione contro nn. 22272/3307 del 17/06/2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/05/2011 a rogito del notaio Concetta Palermi (Rep. n. 238743; Racc. n. 31653).
- Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.
- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.



- Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 3, p.lla 497, sub. 6, cat. A/2.
- Iscrizione contro nn. 26301/3500 del 02/08/2016. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/07/2016 a rogito del notaio Concetta Palermi (Rep. n. 249690; Racc. n. 39723).
- Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.



- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 3, p.lla 497, sub. 6, cat. A/2.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 9764/7684 del 13/03/2025, verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, notificato in data 19/03/2025.



- Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.
- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.



2. Curatela Eredità Giacente di _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Immobili:

1. Piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria Capua Vetere, foglio 3, p.lla 497, sub. 6, cat. A/2.

Si allega elenco sintetico delle formalità in capo alla sig.ra _OMISSIS_, in capo alla curatela dell'eredità giacente e quello relativo al cespite pignorato (**Allegato n. 10**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie, per sanare le quali l'esperto stimatore ritiene sia necessario presentare un'istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, i cui costi sono stimati forfettariamente in **Euro 10.000,00** comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo e compensi professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), non sono state riscontrate difformità catastali.

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

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

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non insiste su terreno avente natura demaniale.

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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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.*

Il cespite pignorato fa parte di un piccolo stabile per il quale non risulta costituito condominio, come si evince anche da quanto verbalizzato dal custode giudiziario nel corso dell'accesso effettuato dagli ausiliari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE

QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni è quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il valore di mercato viene calcolato come segue:

$$\text{Val. Merc.} = \text{S.C. (superficie commerciale in mq)} \times \text{Val. Unit. (in €/mq)}.$$

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:

- superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
- balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, essa sarà computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2025, calcolato sulla base dei dati riportati di seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Santa Maria Capua Vetere	D3/Periferica/oltre linea ferroviaria, anfiteatro, via Sturzo e via Kennedy	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1100

Si consideri, inoltre, che l'esperto stimatore ha individuato le più recenti compravendite effettuate negli ultimi cinque anni aventi ad oggetto unità immobiliari rientranti nella stessa area (in un raggio di 500 metri e ricadenti nella stessa zona omogenea).

Di seguito i dati reperiti.

Estremi atto	Prezzo di vendita (€)	Descrizione immobile	Valore unitario (€/mq)
Compravendita dicembre 2023	146.002	Zona OMI D3 Categoria A/2 (1 immobile) Superficie 202 mq	722,78
Compravendita agosto 2025	124.000	Zona OMI D3 Cat. A/2 (1 immobile) Sup. 169 mq	733,73

Si consideri che per immobili della stessa tipologia ricadenti nella medesima area di riferimento, non vi sono dati disponibili di immobili attualmente in vendita.

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati relativi a compravendite effettuate negli ultimi cinque anni nello stesso stabile – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

Dunque, basandoci sui dati disponibili, otterremo:

$$950,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 728,26 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{816,96 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

UNICO LOTTO IN VENDITA - Proprietà di appartamento al piano terzo.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)
Appartamento P.3			
ingresso	6,53		
soggiorno/pranzo	63,30		
cucina	10,05		
WC 1	10,56		
disimpegno	7,86		
ripostiglio	2,54		
camera 1	20,47		
WC 2	7,75		
camera 2	13,91		
camera 3	11,20		
balcone 1		25,00	33,83
balcone 2			11,00
TOTALE	154,17	7,50	4,48

TOTALE S.C. = 154,17 mq + 7,50 mq + 4,48 mq = 166,15 mq arrotondabili a 166 mq

Valore di mercato della **proprietà del Lotto Unico**, ossia **appartamento** al piano terzo:

$$166,00 \text{ mq} \times 816,96 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.615,36.$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica: Euro 1.000,00;
- spese per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie Euro 10.000,00;

TOTALE Euro 11.000,00.

Così avremo che il valore di mercato della **proprietà superficiale del Lotto Unico**, sarà dato da:

$$\text{Euro } 135.615,36 - \text{Euro } 11.000,00 = \mathbf{\text{Euro } 124.615,36.}$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno – nel caso di specie – tenendo conto della tipologia ed ubicazione degli immobili, nonché dello stato d'uso e manutenzione e del livello delle finiture, considerare i coefficienti di differenziazione di seguito descritti.

Innanzitutto, si terrà conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, tenuto anche conto della circostanza che, dopo l'edificazione, l'appartamento non ha subito sostanziali interventi di manutenzione straordinaria. In ragione di ciò, si applicherà una riduzione sul prezzo di vendita del **5%**.

In secondo luogo appare necessario evidenziare che **l'unità immobiliare posta in vendita è priva sia di box-auto che di posto auto**. In considerazione di tale aspetto, che incide certamente sull'appeal commerciale dell'immobile, lo scrivente esperto stimatore, ritiene congrua una decurtazione del **10%** del valore del bene.

Infine, si terrà conto – secondo quanto disposto dal G.E. – delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobili rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del **10%** del valore.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- epoca di costruzione e stato di manutenzione 0,95
- ribasso per assenza parcheggio esclusivo 0,90
- ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,95 \times 0,90 \times 0,90) = \mathbf{0,7695}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

Euro 124.615,36 x 0,7695 = Euro 95.891,52 arrotondabili a Euro 95.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 95.000,00.

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 immobile oggetto di stima non è costituito da quota indivisa.

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 debitrice esecutata, proprietaria per la quota di 1/2 del bene pignorato, sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, ha risieduto alla via Dello Spirito Santo, 19 (già via Del Lavoro I traversa Cappuccini) fino al giorno della sua morte, avvenuta in data 26/03/2025.

Si precisa, altresì, che la titolarità della restante quota di 1/2 della proprietà del bene pignorato è in capo alla Curatela dell'Eredità Giacente di _OMISSIS_, nella persona dell'avv. _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, con studio in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, pec _OMISSIS_.

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



1. <i>PREMESSA</i>	2
2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i>	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	11
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	16
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	26
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	26
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	27
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	27
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	30
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	32