

Tribunale Di Santa Maria Capua Vetere (Ce)

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 80/2025 R.G.E.

G.E. Dott. Emiliano Vassallo

MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO



BENE UBICATO IN CAPUA

Via 9 Settembre 1943 n. 8

Esperto stimatore Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

pag.

33443

Grafici e Foto

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

9. Atto al v
Ispezioni ipotec

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE GIUDIZIARIE** 

di matrimonio
nza storici

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- ASTE GIUDIZIARIE®**

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Caserta il xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxxx ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al n. xxxx, con studio professionale a xxxxxxxx (CE) in xxxxxxxxxxxxxxxx, con Decreto di conferimento incarico del 23/05/2025 veniva nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 80/2025, promosso dalla società, "MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL", con sede legale in Milano in Corso Vittorio Emanuele II n. 24-28 n. 2, cod. fisc. 12936690960, e per essa quale mandataria la società "BARCLAYS BANK IRELAND PLC cod. fisc. e part. IVA 10508010963, con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2, Irlanda, D02 RF29, sede secondaria in Milano, via Broletto 4, in danno di Xxxxxxxxxxxxxx, nato a Capua (CE) il xxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), e Xxxxxxxxxxxxxx, nata a Capua (CE) il xxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), entrambi residenti a Capua (CE) in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (già viale xxxxxxxxxxxxxxxx), per la valutazione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento del 12/03/2025 n. 2294, trascritto in data 26/03/2025 ai nn. 11942/9462:

1. **Appartamento** sito nel Comune di Capua, via 9 settembre 1943 n. 8, piano quarto, scala B, interno 9, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 48**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 511,29;
2. **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Capua, via 9 settembre 1943 n. 8, piano terra, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 25**, cat. C/6, classe 5, rendita: € 47,72.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, avendo preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal G.E., accettava l'incarico con firma digitale in data 26/05/2025 e contestualmente prestava giuramento per poter procedere alle operazioni affidategli.

Dopo aver svolto le prime ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caserta e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, visionata ed analizzata la documentazione del fascicolo, concordava con il nominato custode giudiziario, l'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, il giorno per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato. Lo scrivente, in data 16/06/2025, si recava presso gli immobili oggetto della procedura, ubicati nel comune Capua, in via 9 Settembre 1943 n. 8, nel fabbricato condominiale denominato "condominio Domus", e dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi metrici e fotografici. Successivamente in data 19/06/2025 depositava il *Modulo di controllo documentazione per l'esperto*, non rilevando problematiche particolari da segnalare.

Nel periodo successivo e durante l'intero svolgimento delle operazioni peritali, anche in concertazione col custode giudiziario, sono state esperite tutte le indagini dovute presso gli uffici competenti per l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria (Agenzia del Territorio, Comune di Capua, Conservatoria, Regione Campania, Archivi Notarili, etc.).

xx

RISPOSTE AI QUESITI

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 dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**" dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..

L'istanza di vendita del Procedimento R.G.E. 80/2025 è stata depositata telematicamente in data 03/04/2025 dal creditore procedente, "MILTONIA MORTGAGE FINANCE SRL", con sede legale in Milano in Corso Vittorio Emanuele II n. 24-28 n. 2, cod. fisc. 12936690960, quale mandataria di BARCLAYS BANK IRELAND PLC, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, per delega

xx

in calce all'atto di pignoramento immobiliare. Il creditore procedente ha scelto di depositare telematicamente la **Certificazione Notarile Sostitutiva**, a firma del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Maddaloni (CE) in data 08/04/2025. Dalla certificazione notarile emerge che:

- La certificazione è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 1. Comune di Capua, foglio 41, p.lla 5120, sub. 48.
 2. Comune di Capua, foglio 41, p.lla 5120, sub. 25.
- Per detti immobili la certificazione notarile risale fino al 18/06/1999, data dell'**Atto di compravendita** per notaio Raffaele Orsi di Santa, con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), repertorio n. 50695, trascritto il 25/06/1999 ai nn. 16295/12447 con la quale gli esecutati **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** hanno acquistato i beni in oggetto dai sig.ri: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** a San Pier d'Arena (GE), **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata il 22/02/1950 a Capua (CE), **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata il 03/ 1 1/1940 a Capua (CE), **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata il 05/ 11/1943 a Cremona, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato il 22/07/1939 a Grottaglie (TA).
- In merito allo stato civile degli esecutati, in data 17-06-2025 è stato reperito dallo **scrivente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** del Comune di Capua (CE) dal quale risulta che **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, hanno contratto tra loro matrimonio il giorno **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Il certificato NON riporta annotazioni.

In data 19/06/2025, lo scrivente, depositava telematicamente il Modulo di controllo documentazione per l'esperto con esito positivo.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o

XX

corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospende 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 sospende 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

I beni oggetto della procedura consistono in **un appartamento**, al quarto piano, e di **un locale autorimessa** al piano terra, ubicati nel fabbricato condominiale denominato "Domus", sito nel comune di Capua (CE), in via 9 Settembre 1943 n. 8.

Diritti reali

I **diritti reali pignorati** corrispondono alla **Piena Proprietà dei beni**, con annessi i proporzionali diritti sulle cose comuni e condominiali. Tali diritti coincidono a quelli **in capo agli esecutati** **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza del seguente atto:

XX

- **Atto di Compravendita**, del 18/06/1999, repertorio n. 50695, per notaio Raffaele Orsi di Santa, con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), trascritto il 25/06/1999 ai nn. 16295/12447 con la quale gli esecutati **XXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXX** hanno acquistato i beni in oggetto dai sig.ri: xxxxxxxxxxxx nata il 01/06/1916 a San Pier d'Arena (GE) cod. fisc. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il 22/02/1950 a Capua (CE) cod. fis. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il 03/ 1 1/1940 a Capua (CE) cod. fisc. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il 05/ 11/1943 a Cremona cod. fisc. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato il 22/07/1939 a Grottaglie (TA) cod. fisc. xxxxxxxxxxxx.

• Beni pignorati

I beni sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

3. **Appartamento** sito nel Comune di Capua, viale Ferrovia II traversa n. 8 (attuale via 9 settembre 1943), piano quarto, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 48**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 511,29;
4. **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Capua, viale Ferrovia II traversa (attuale via 9 settembre 1943), piano terra, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 25**, cat. C/6, classe 5, rendita: € 47,72.

Difformità formali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione e con quelli attuali e **non sono state riscontrate difformità** di alcun genere o incongruenze nella documentazione presente nel fascicolo ed in sostanza i **beni risultano identificati senza alcun dubbio**.

Espropriazione per pubblica utilità

Il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da alcuna procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Individuazione del fabbricato

Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare reperita dal web e l'estratto di mappa catastale, si è riscontrata l'esatta corrispondenza delle sagome del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. (vedi fig. 1 e 2).



Fig. 1 – Ortofoto della zona urbana (fonte Web)

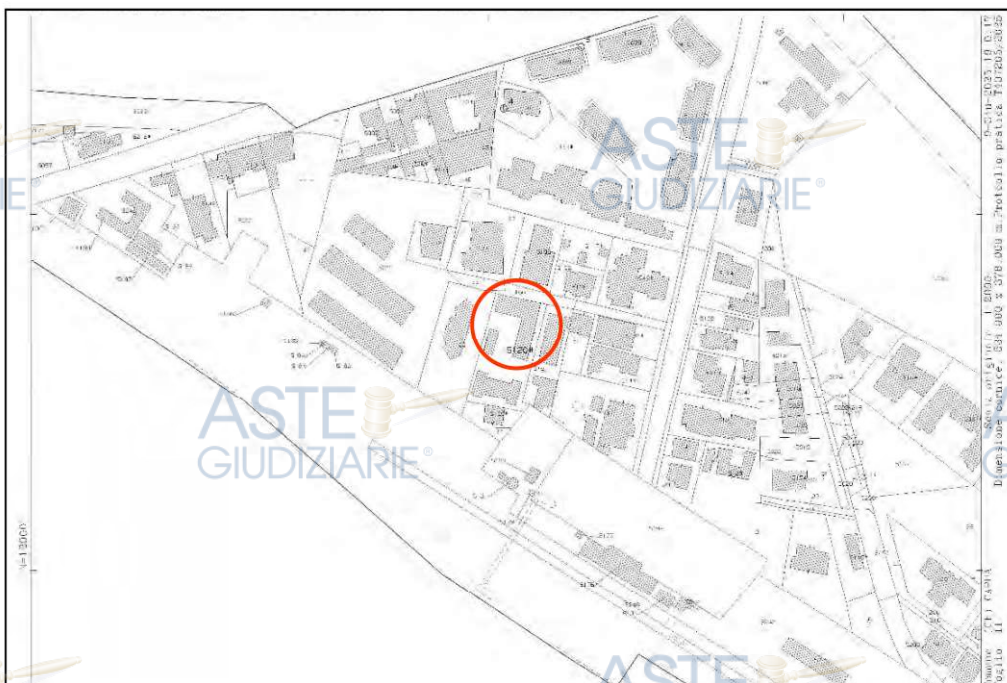


Fig. 2 – Estratto mappa catastale

Formazione del lotto

Considerate le caratteristiche e la configurazione architettonica del compendio pignorato, nonché l'appetibilità sul mercato, si propone la formazione di **UN LOTTO UNICO DI VENDITA** così costituito:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, al quarto piano, e di un locale autorimessa al piano terra, ubicati nel comune di Capua (CE), in via 9 Settembre 1943 n. 8, scala B, facente parte del fabbricato condominiale denominato "Domus", il tutto riportato al Catasto Fabbricati, comune di Capua:

- **Appartamento: foglio 41, particella 5120, sub. 48**, categoria A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani.

- **Locale autorimessa: foglio 41, particella 5120, sub. 25**, categoria C/6, cl. 5, consistenza 14 mq.

L'appartamento confina: a Nord, con distacco su via 9 Settembre 1943; a Ovest con vano scala B condominiale e con appartamento sub. 49, a Sud con appartamento sub 40 e con distacco su Cortile interno, ad Est con distacco su traversa di via 9 settembre 1943.

Il locale autorimessa al piano terra confina: a Nord con via 9 Settembre 1943, ad Est e Sud con appartamento sub 59, e ad Ovest con cabina ENEL.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

xx

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.

Il presente **LOTTO UNICO** di vendita, è composto da un appartamento, al quarto piano, ed un locale autorimessa al piano terra ubicati nel comune di Capua (CE), in via 9 Settembre 1943 n. 8, facenti parte di un fabbricato di cinque livelli fuori terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati, comune di Capua con i seguenti identificativi: **foglio 41, particella 5120 sub. 48 e sub. 25.**

- **Descrizione della zona urbana:** : l'immobile si trova nell'area della Stazione ferroviaria di Capua, ubicato in via 9 Settembre 1943 (ex viale Ferrovia II traversa) al civico n. 8, a poca distanza dal centro cittadino, in un'area urbana a carattere misto costituita da edifici di quattro cinque piani fuori terra di buona qualità architettonica; è ben servita da supermercati, negozi, farmacie, scuole, ufficio postale e servizi pubblici, ecc. L'area è ben servita dai mezzi pubblici e si trova ad un centinaio di metri dalla stazione ferroviaria ed è vicina alle principali arterie stradali in direzione di Caserta e Napoli, oltre che della Statale Provinciale 333 verso il mare, ed a 5 chilometri dal casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere.



Fig. 3 – Foto satellitare della zona urbana, con individuazione del fabbricato

- **Descrizione del fabbricato:** l'appartamento fa parte di un unico fabbricato condominiale di cinque livelli fuori-terra, con due scale, privo di ascensore, costituito da circa 10 abitazioni per scala, e locali garage al piano terra. L'ingresso pedonale allo stabile è ubicato in via 9 settembre 1943 n.8

direttamente su strada, scala B; il fabbricato è di non recente costruzione e presenta una struttura portante in muratura di tufo, così come le fondazioni e solai in latero cemento ed è completo di finiture civili.



Foto 1 – Condominio "Domus" in via 9 Settembre 1943

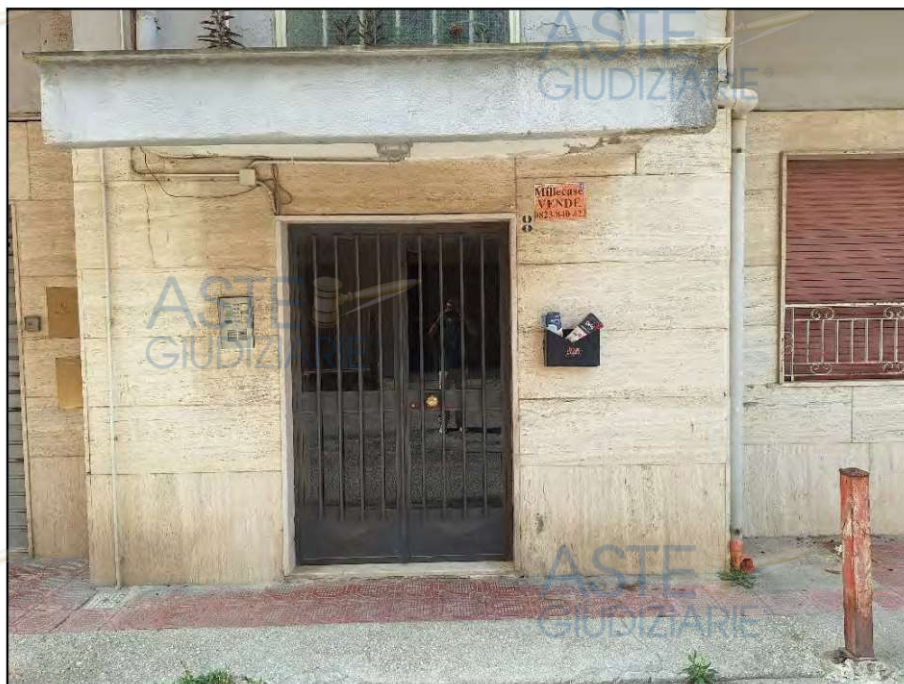


Foto 2 – Ingresso alla scala B del condominio "Domus" in via 9 Settembre 1943 n. 8



ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE come accede si compon



ASTE GIUDIZIARIE® Foto 3 - S



ASTE GIUDIZIARIE®

- **Infissi esterni ed interni:** Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, oscurati da tapparelle avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno e il portoncino di accesso è del tipo blindato.
- **Impianti:** L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e termico. La zona notte e la zona giorno ed i servizi sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo costituito da corpi radianti in alluminio e caldaia a gas metano. Gli ambienti sono dotati anche di impianti di condizionamento. La produzione di acqua calda avviene mediante la caldaia installata su uno dei terrazzi. Da un esame sommario, effettuato durante il sopralluogo, tutti gli impianti risultano funzionanti.



Foto 5



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

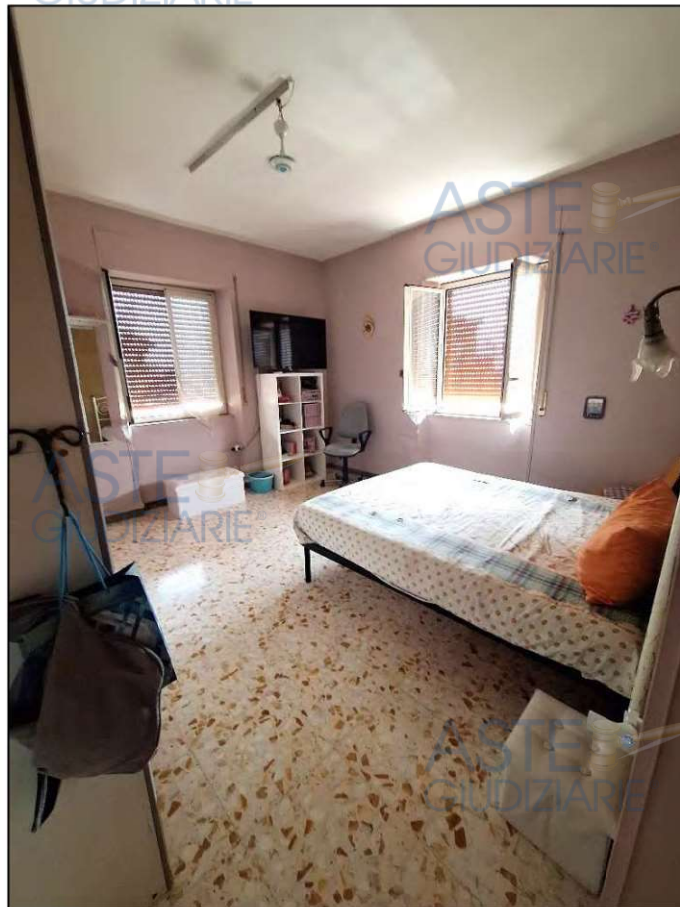


ASTE GIUDIZIARIE®

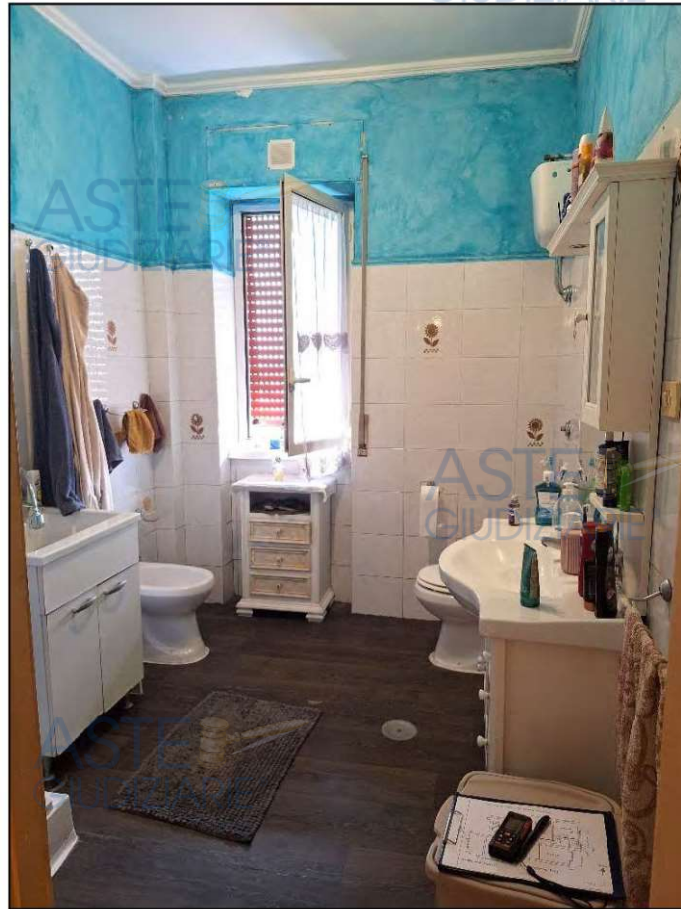




ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

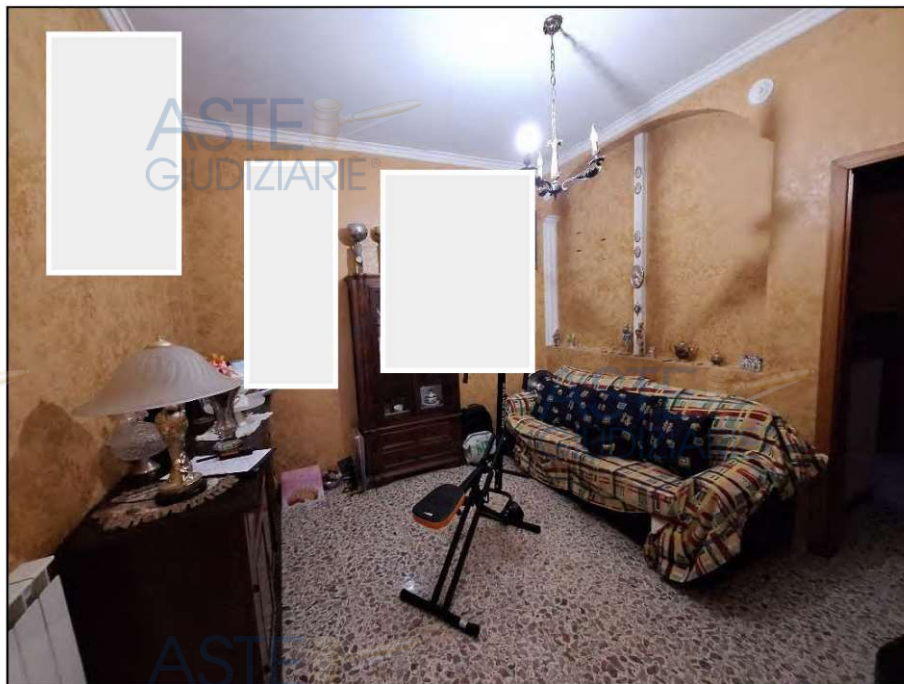


Foto 16

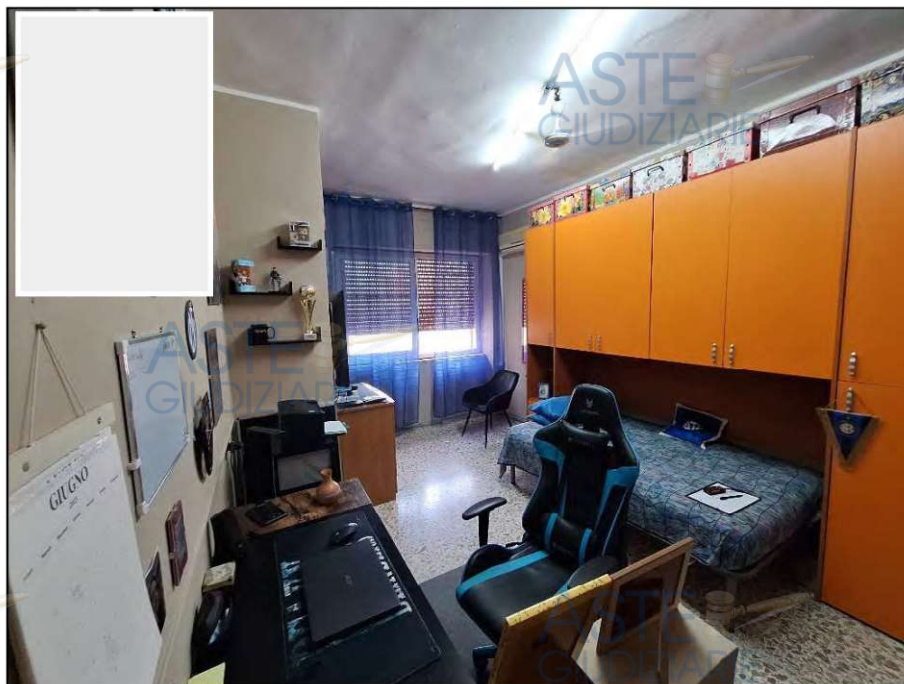


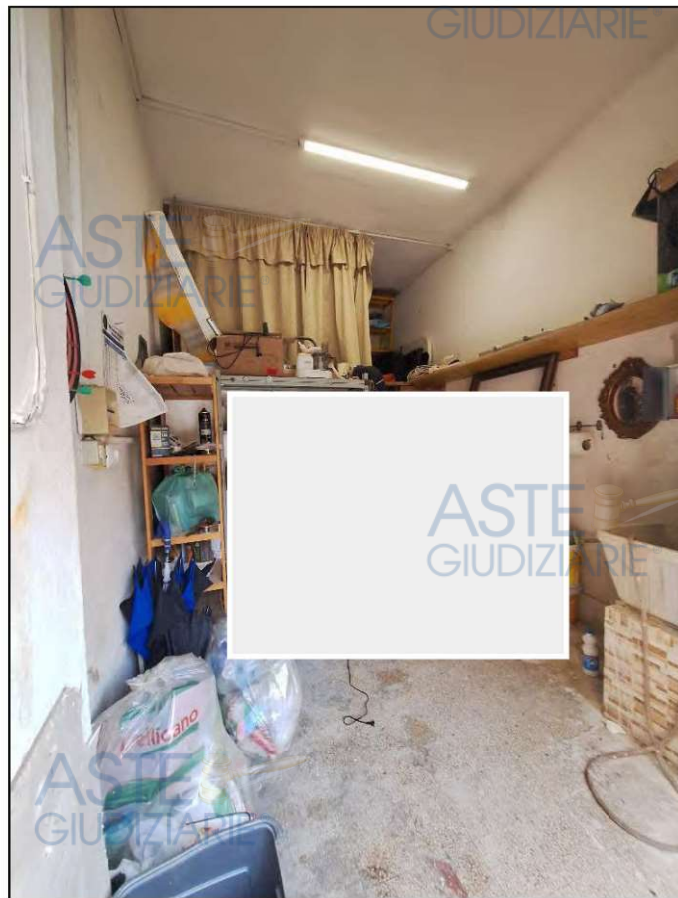
Foto 17



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE 
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

- L'unità non
stimati dal so

nergetica (APE) i cui c

ASTE GIUDIZIARIE®

TABELLA SUPERFICI UTILI (NETTE CALPESTABILI)			
Vano	Esposizione	Altezza	Superficie Netta
Ingresso	-	3,00 mt	5,2 mq
Studio	Nord	3,00 mt	8,7 mq
Disimpegno	-	3,00 mt	6,9 mq
Cucina	Nord	3,00 mt	16,3 mq
Camera 1	Est	3,00 mt	16,9 mq

ASTE GIUDIZIARIE®  Dipartimento di Economia e Giurisprudenza

3,00 mt	
3,00 mt	

ASTE GIUDIZIARIE®

Camera 2	Nord - Est	3,00 mt	18,5 mq
Bagno	Est	3,00 mt	6,4 mq
Ripostiglio	-	3,00 mt	8,5 mq
Soggiorno	-	3,00 mt	11,6 mq
Camera 3	Sud	3,00 mt	16,9 mq
Totale Superficie Utile Residenziale			115,9 mq
Balconi (totale)	-	-	15,8 mq
Garage	-	3,60 mt	14,3 mq
Totale Superficie Pertinenze Esclusive			30,1 mq

Nella tabella seguente si procederà al calcolo della superficie commerciale che rappresenta la somma della superficie lorda dell'immobile e delle superfici ponderate delle aree esterne (cortili, giardini, posti auto etc...) e delle pertinenze (depositi, etc ...), calcolate secondo i criteri contenuti nella norma UNI10750 e dell'allegato "C" del D.P.R.138/98. Si precisa che ai fini della stima, saranno computate le sole superfici commerciali, applicando gli opportuni coefficienti correttivi come specificato dettagliatamente nella risposta al Quesito n. 12 riguardante la valutazione dei beni.

Tabella Superficie Commerciale				
	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Abitazione	115,9 mq	142,8	1	142,8 mq
Balconi	15,8	16,5	0,30	4,9 mq
Garage	14,3	18,5	0,50	9,3 mq
Totale Superficie Commerciale				157,0 mq

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);

xx

- 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati catastalmente con i seguenti dati:

- **Appartamento** sito nel Comune di Capua, via 9 settembre 1943 n. 8 (ex viale Ferrovia II traversa), piano quarto, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 48**, cat. A/2, vani 5,5, classe 4, rendita: € 511,29;
- **Locale Autorimessa** sito nel Comune di Capua, via 9 settembre 1943 n. 8 (ex viale Ferrovia II traversa), piano terra, identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 41, p.lla 5120, sub 25**, cat. C/6, classe 5, rendita: € 47,72.

Sono state prodotte le visure attuali, le visure storiche, le planimetrie catastali. (Vedi allegati e fig. sotto)

Storia Catastale:

Gli attuali dati identificativi e di classamento derivano dalle seguenti variazioni:

- (da p.lla 110 sub 10 e sub 33 a p.lla 5120 sub 25 e sub 48): variazione del 06/10/2004, Pratica n. CE0261130 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 59221.1/2004), con la quale dalla soppressione della particella 110 veniva generata la particella 5120.
- Appartamento (fg.41, p.lla 110, sub. 33) – COSTITUZIONE del 11/01/1969.
- Locale Garage (fg. 41, p.lla 110, sub. 10) – COSTITUZIONE del 25/03/1969.

L'intera area di sedime, sulla quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, era identificata al catasto terreni al fg 41, p.lla 124, dalla soppressione di detta particella è stata generata la particella 5120 l'attuale ente urbano: TIPO MAPPALE del 01/10/2004, Pratica n. CE0257861 in atti dal 01/10/2004 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 665.1/2004).

XX

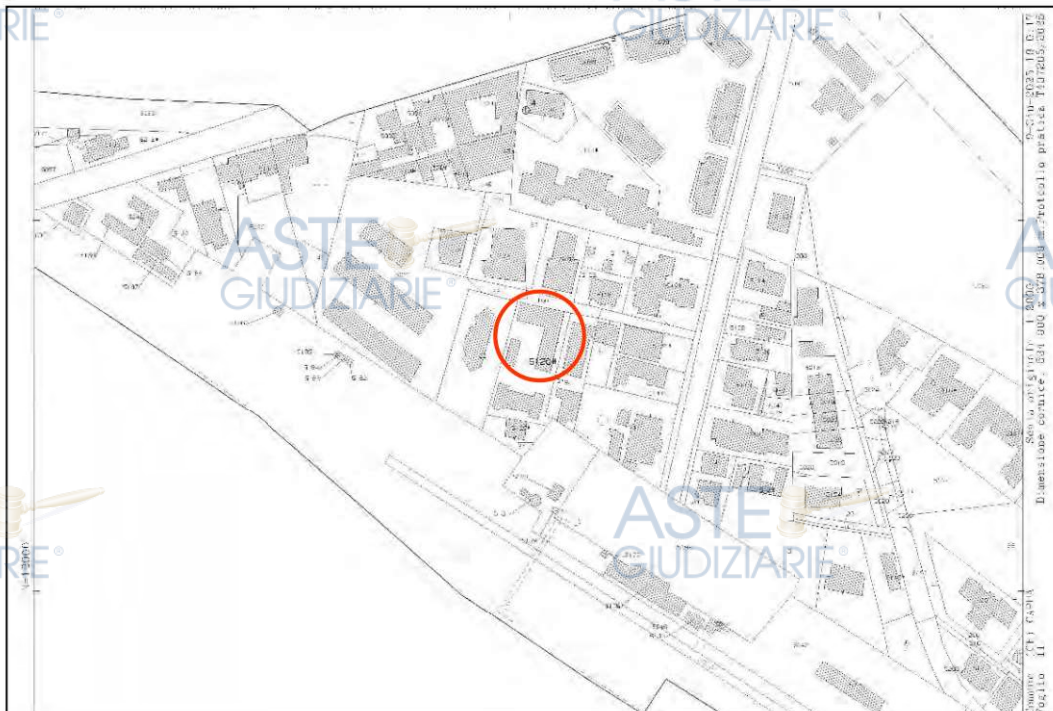
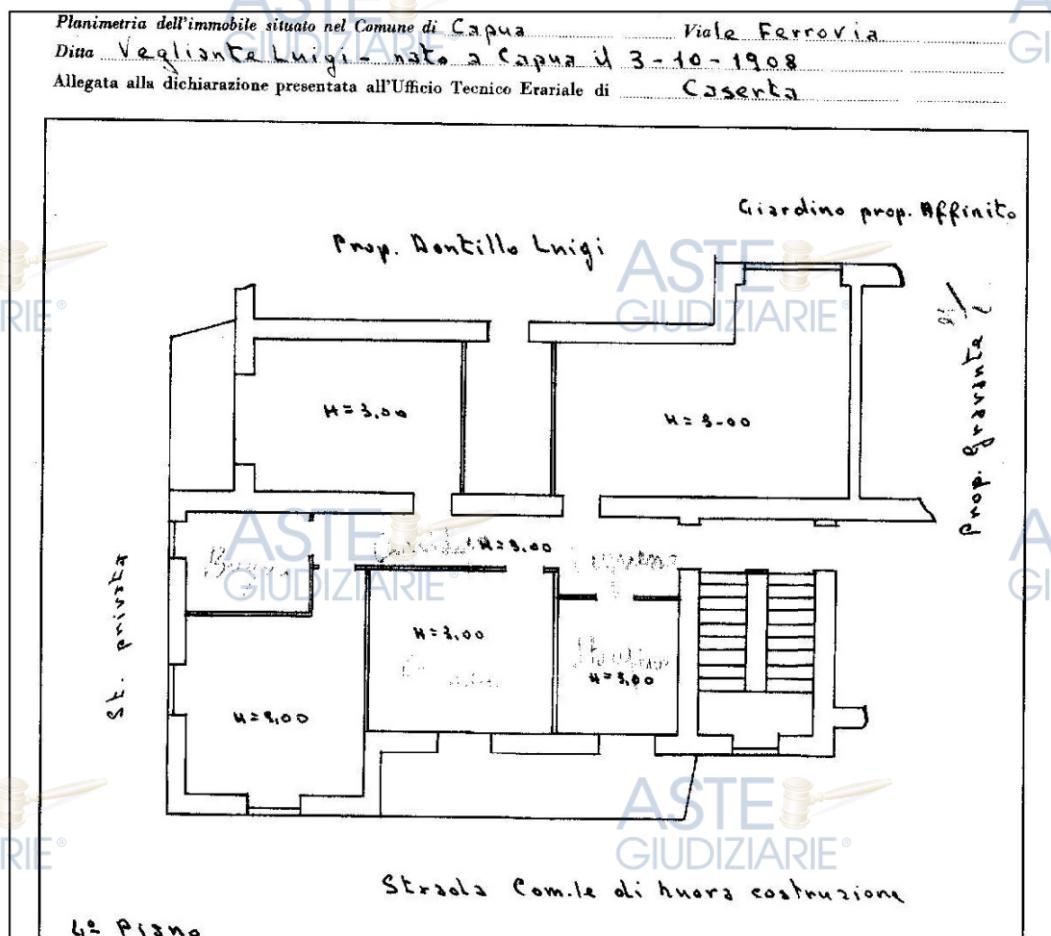
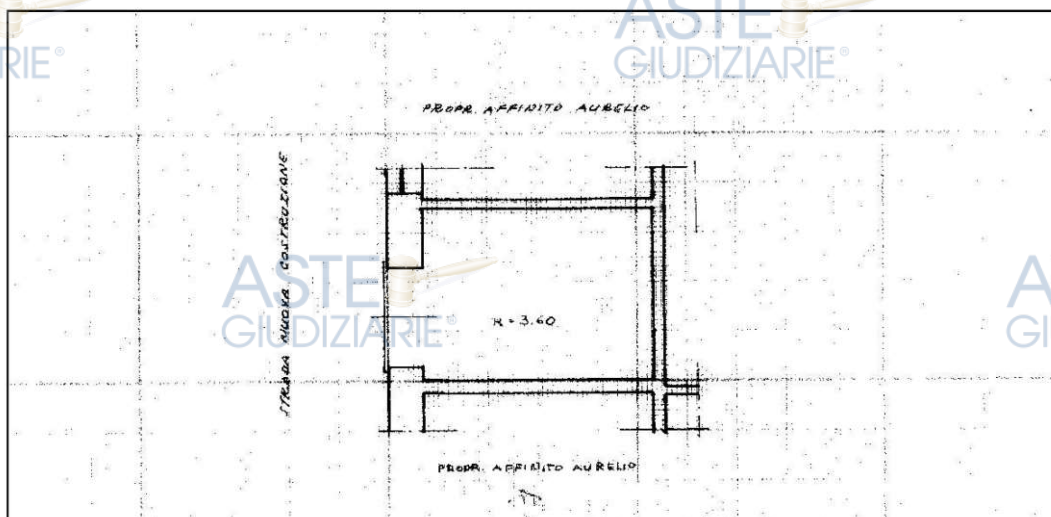


Fig. 5 - Estratto mappa catastale



Appartamento (Sub 48)

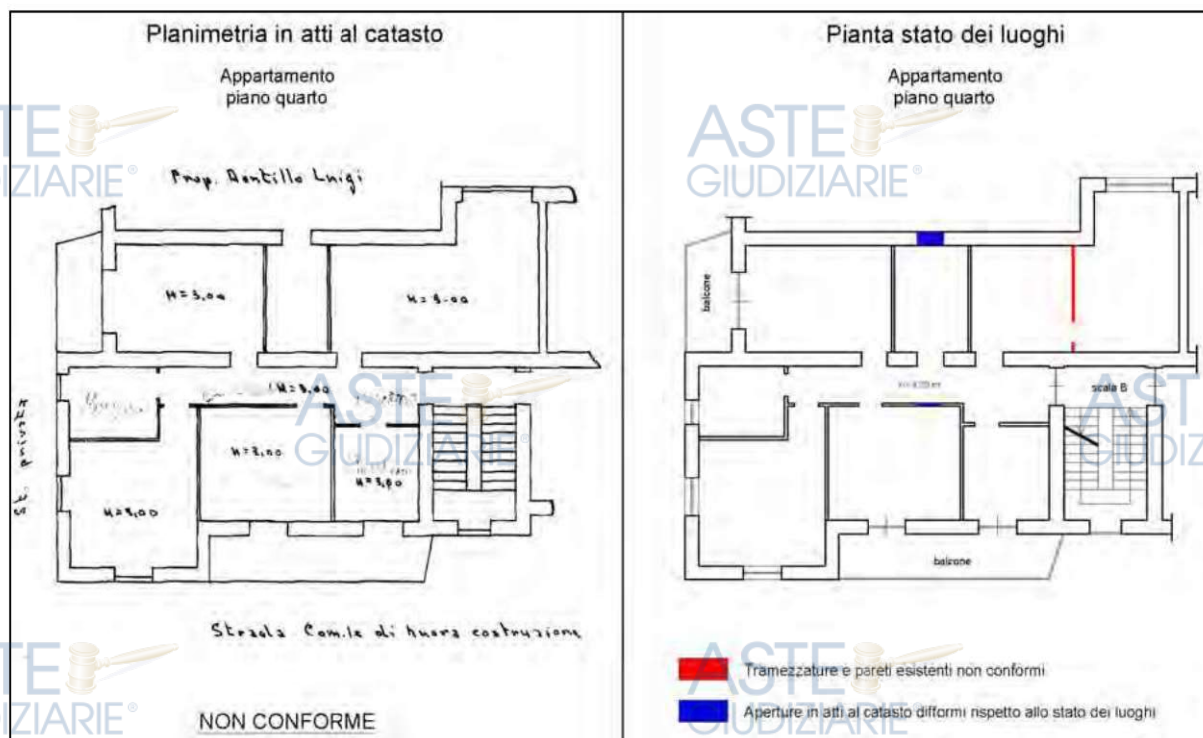


Locale autorimessa (Sub 25)

Fig. 6 – Planimetrie in atti al catasto

Vi è rispondenza formale di tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel atto di acquisto con le risultanze catastali attuali.

Come già citato sopra, non sono intervenute variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.





ASTE GIUDIZIARIE

Le sudde
di fatto tra
GIUDIZIARIE
costo è sta

lifformità è di € 1.00

AST-
GIUD

re **quota di 1/2, di 1/3,**

AST-
GIUD

ASTE
GIUDIZIARIE

azioni sopra indicate in v
ato ad essere inserito ne
per estratto sulla testata
ccessivamente lunghe

azioni sopra indicate in v
ato ad essere inserito ne
per estratto sulla testata
ccessivamente lunghe

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, al quarto piano, e di un locale autorimessa al piano terra, ubicati nel comune di Capua, in via 9 Settembre 1943 n. 8, scala B, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Domus", il tutto riportato al **Catasto Fabbricati, comune di Capua:**

- **Appartamento:** foglio 41, particella 5120, sub. 48, categoria A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani.
- **Locale autorimessa:** foglio 41, particella 5120, sub. 25, categoria C/6, cl. 5, consistenza 14 mq.

L'appartamento confina: a Nord, con distacco su via 9 Settembre 1943; a Ovest con vano scala B condominiale e con appartamento sub. 49, a Sud con appartamento sub 40 e con distacco su Cortile interno, ad Est con distacco su traversa di via 9 settembre 1943.

Il locale autorimessa al piano terra confina: a Nord con via 9 Settembre 1943, ad Est e Sud con appartamento sub 59, e ad Ovest con cabina ENEL.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine a diversa **distribuzione degli spazi e interni.**

L'immobile è stato realizzato in virtù di **Autorizzazione Edilizia n. 917 del 25-11-1966** e successiva, cui lo stato dei luoghi non è conforme in merito ad un **diversa sagoma perimetrale ed una differente distribuzione degli spazi interni e delle bucatore esterne**, che a parere dell'esperto stimatore può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria per accertamento di conformità.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE di vendita: Euro 105.000,00 (centocinquemila/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.

XX

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, procedendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla **trascrizione del pignoramento del 26/03/2025**.

L'immobile in questione è pervenuto al debitore in virtù dei seguenti titoli:

- **18/06/1999 - Atto di Compravendita** repertorio n. 50695, per notaio Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), trascritto il 25/06/1999 ai nn. 16295/12447 con la quale gli esecutati **XXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXX** hanno acquistato i beni in oggetto dai sig.ri: xxxxxxxx nata il

XX

01/06/1916 a San Pier d'Arena (GE), xxxxxxxxxxxxxxxx nata il 22/02/1950 a Capua (CE),
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata il 03/11/1940 a Capua (CE), xxxxxxxxxxxxxxxx nata il 05/11/1943 a
Cremona, xxxxxxxxxxxxxxxx nato il 22/07/1939 a Grottaglie (TA).

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:

XX

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

In data 09/07/2025 lo scrivente presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capua (CE) con n. prot. 18035 per acquisire i provvedimenti autorizzativi e i grafici di progetto relativi all'immobile in oggetto. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune, dalla documentazione e dai registri consultati, nonché dall'analisi delle planimetrie storiche catastali, sono emerse le seguenti informazioni presenti agli atti:

Il complesso residenziale in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato negli anni 1966-1967 in virtù di **Autorizzazione Edilizia n. 917 del 10-12-1966** rilasciata dal Comune di Capua, il titolo autorizzativo è intestato al geom. Affinito Aurelio.

Per gli immobili in oggetto è **stato reperito il certificato di abitabilità**, rilasciato dal comune in data 29-03-1968.

Per quanto riguarda la rispondenza dello stato reale degli immobili oggetto di pignoramento, allo stato riportato nei grafici dell'ultimo provvedimento autorizzativo, **Autorizzazione Edilizia n. 917 del**

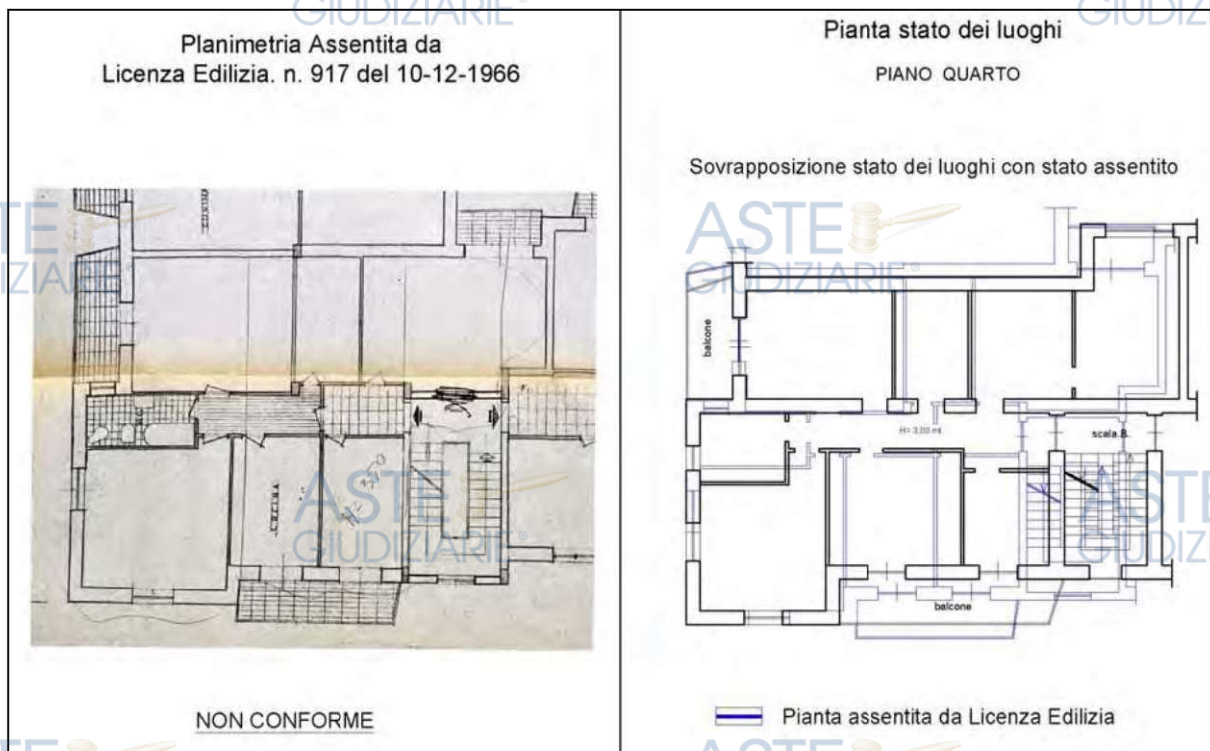
XX

10-12-1966, risultano alcune difformità che interessano sia l'intero fabbricato condominiale sia gli immobili oggetto della presente stima, che si sintetizzano di seguito:

1. (difformità che interessano il fabbricato condominiale) - **diverso sviluppo della sagoma perimetrale, e delle bucatore esterne che interessano sia l'appartamento che l'autorimessa**
2. (difformità che interessano il fabbricato condominiale) - **Diversa tipologia strutturale utilizzata nel muro di spina, nello specifico il telaio in pilastri riportato nel progetto autorizzato è stato sostituito dalla realizzazione di una muratura portante in tufo.**
3. (difformità che interessano gli immobili pignorati) - **diversa distribuzione degli spazi interni.**

Tutte le difformità riscontrate, risultano sanabili mediante la presentazione di una **pratica S.C.I.A. in sanatoria per Accertamento di Conformità**, in quanto non vi è incremento di volume e le opere realizzate risultano dotate di Certificato di Collaudo Statico nonché Dichiarazione di Abitabilità rilasciati regolarmente. **Il costo complessivo per eliminare e regolarizzare le difformità è di euro € 4.000,00** (quattromila/00) comprensivo di spese professionali e sanzioni amministrative.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.



Appartamento Sub. 48



Fig. 6 – Planimetria

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

precisare il titolo in
; provvedimento di asseg
senza di titolo.

(tenend
rispetto
di imme
bene: e

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 16/06/2025, gli immobili risultavano abitati dagli esecutati
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dal loro figlio.

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).

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle ispezioni ipotecarie e dalle ricerche eseguite sull'immobile pignorato:

- a) **Non risultano** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) **Non risultano** altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) **Non risulta** provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

XX

- d) **Non risultano** esistenti vincoli storico-artistici;
- e) **Risulta costituito un condominio** denominato "Domus" per il quale non è stata fornita la copia del regolamento condominiale.
- f) **Non risultano** atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- g) **Non risultano** essere stati eseguiti sull'immobile provvedimenti di sequestro penale

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

- 1. Domande giudiziali:
NESSUNA
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
NESSUNO
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
NESSUNO
- 4. Altri pesi o limitazioni d'uso:
NESSUNO
- 5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
NESSUNO.

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

- 1.1. **ISCRIZIONE del 12/07/2007** - Registro Particolare 14949, Registro Generale 43096, Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 152418/19272 del 11/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili in Capua al fg. 41, part.lla 5120, sub. 25 e 48.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- 2.1. **TRASCRIZIONE 26/03/2025** - Registro Particolare 9462, Registro Generale 11942, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 2294 del 12/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura)

2. Difformità urbanistico-edilizie:

In seguito alle opportune verifiche è stata riscontrata la presenza di una **diversa sagoma perimetrale ed una differente distribuzione degli spazi interni e delle bucatore esterne**, che a parere dell'esperto stimatore può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica **SCIA in sanatoria** per accertamento di conformità, in quanto non vi è aumento di volume e le opere

realizzate risultano dotate di Certificato di Collaudo Statico nonché Dichiarazione di Abitabilità rilasciati regolarmente. **Il costo complessivo per eliminare e regolarizzare le difformità è di euro € 4.000,00** (quattromila/00) comprensivo di spese professionali e sanzioni amministrative.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

3. Difformità Catastali:

Le difformità catastali riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile mediante l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCFA. **Il costo per eliminare le difformità è di € 1.000,00** (euro mille/00).

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Dalle verifiche effettuate non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, né che vi sia stato provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Regione Campania è emerso che nel comune di Capua, al foglio 41, sul quale sono individuati i beni pignorati, non vi sono fondi gravati da censo, livello o uso civico, così come riportato nella certificazione rilasciata, allegata alla presente relazione.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato condominiale situato nel comune di Capua (CE) in via 9 Settembre 1943 n. 8 (già viale Ferrovia II Traversa), denominato condominio "Domus".

L'amministratore P.T. è l'avv. Giulio Sferragatta che ha fornito le seguenti informazioni:

- Non esiste alcun regolamento condominiale. Le tabelle millesimali e le quote ordinarie, sono gestite in base alla documentazione in possesso dei condomini;
- l'importo annuo, su base preventiva, delle spese ordinarie condominiali a carico degli immobili pignorati di proprietà degli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx è di **Euro 300,00** (Euro 25,00 al mese);
- Non sono deliberate spese straordinarie.
- In capo ai succitati condomini esecutati non sussistono, al momento, morosità sulle quote ordinarie;
- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari in cui è parte il condominio "Domus".

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

XX

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 insolite.

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 acquisti 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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Per poter determinare il valore di mercato è fondamentale la scelta preliminare del criterio e del metodo di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo della valutazione e non meno dalle caratteristiche del bene da stimare. Detto ciò lo scrivente, prima di procedere con la stima dei beni in oggetto, ha preso in esame, come indicato nel quesito, i criteri e le metodologie di stima dettati dall'International Valuation Standard (IVS) e dall'European Valuation Standard (EVS), recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il valore di mercato secondo la definizione dell'IVSC, "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato."

Scelta del Criterio di Stima

Nel caso in esame considerato che la valutazione dell'immobile è finalizzata ad una eventuale vendita all'asta, si è ritenuto idoneo adoperare il metodo di confronto (Market Approach), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima, con altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, compravenduti nella stessa zona, e di cui sono noti i prezzi o i valori, nel periodo temporale prossimo a quelli di riferimento della stima, e i parametri tecnici (metri quadri, superficie commerciale, ecc.), grazie ai quali è possibile stabilire in valore unitario medio in Euro/mq. Al valore unitario di

Valutazione del lotto di vendita

- l'immobile si trova nel centro cittadino di Capua, nell'area della Stazione Ferroviaria, ubicato in via 9 Settembre 1943 (ex viale Ferrovia 2a traversa) al civico n. 8, a poca distanza dal centro cittadino, in un'area urbana a carattere misto costituita da edifici di quattro cinque piani fuori terra di buona qualità architettonica; è ben servita da supermercati, negozi, farmacie, scuole, ufficio postale e servizi pubblici, ecc. L'area è ben servita dai mezzi pubblici e si trova ad un centinaio di metri dalla stazione ferroviaria ed è vicina alle principali arterie stradali in direzione di Caserta e Napoli, oltre che della Statale Provinciale 333 verso il mare, ed a 5 chilometri dal casello autostradale di Santa Maria Capua Vetere.

- L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato al piano quarto, con accesso dal corpo scala B. L'abitazione, come accertato dai rilievi metrici e fotografici effettuati durante il sopralluogo del giorno 16/06/2025, si compone attualmente di un ingresso disimpegno, un soggiorno, una cucina, uno studio, tre camere da letto, un wc, un ripostiglio e due terrazzi per una superficie commerciale complessiva pari a mq 157 ed una altezza netta pari a m 3,00. Il locale autorimessa al piano interrato è di circa 14 mq con altezza pari a 3.60m. L'unità immobiliare è esposta a nord, ove insiste una camera da letto, la cucina e lo studio a sud ove insistono soggiorno, ripostiglio e due camera da letto ed ad est ove insistono due camere da letto e un wc.

- Il complesso residenziale in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di **Autorizzazione Edilizia n. 917 del 25-11-1966** e successiva, cui lo stato dei luoghi non è conforme in merito ad un **diversa sagoma perimetrale ed una differente distribuzione degli spazi interni e delle bucaure esterne**, che a parere dell'esperto stimatore può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria per accertamento di conformità.

- Esaminare tutte le caratteristiche dell'immobile, per l'individuazione del valore di mercato medio lo scrivente ha svolto le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, mediante il confronto degli annunci sui siti internet dedicati, nonché consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), e le quotazioni dell'osservatorio immobiliare dei siti Borsinoimmobiliare.it e Immobiliare.it.

Fonte dei Dati	Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore Unit. Medio
www.agenziaentrate.gov.it Banca dati delle quotazioni immobiliari	Abitazioni civili (stato conservativo normale)	Min. 600 €/mq Max. 900 €/mq	750 €/mq

www.borsinoimmobiliare.it	Abitazioni civili (stabili di fascia media)	Min. 550 €/mq Max. 905 €/mq	727 €/mq
www.immobiliare.it	Appartamenti (Andamento dei prezzi di vendita medi richiesti)	Min. 500 €/mq Max. 1.100 €/mq	800 €/mq
JScasa Bellona (CE)	Appartamento 3 vani, 4° piano Viale Ferrovia	107.000 € 110 mq	973 €/mq
Capital House S. Maria Capua Vetere (CE)	Appartamento 4 vani Zona Ferrovia	99.000 € 100 mq	990 €/mq
Valore unitario medio = $(750 + 727 + 800 + 973 + 990) : 5 = 4.240 : 5 = 848,00 \text{ €/q}$			

Dal confronto dei dati della tabella 1 è stato desunto il più probabile **Valore Unitario Medio**, che per un immobile di tipo civile in buono stato e localizzato nella zona urbana dell'immobile pignorato, risulta essere di 848,00 €/mq. Effettuata questa prima analisi dei dati di mercato si ritiene di assumere per la stima il valore unitario di **850 €/mq.**

Al valore unitario determinato, verranno applicati i coefficienti di differenziazione sintetizzati nella tabella seguente:

Tecnica costruttiva	coefficiente	Vetustà	coefficiente		
Attuale	1,10	1-10 anni	1,00		
Moderna	1,00	10-30 anni	0,90		
<u>Superata</u>	<u>0,80</u>	<u>30-50 anni</u>	<u>0,80</u>		
		Oltre 50 anni	0,70		
Orientamento prevalente	coefficiente	Livello di piano	coefficiente		
Sud – sud/est - sud/ovest	1,00	Terra	0,90		
Est - Ovest	0,95	Primo	0,95		
<u>Nord/Est – Nord/ovest</u>	<u>0,90</u>	Secondo	1,00		
Nord - Sud	0,85	<u>Terzo e oltre</u>	<u>1,10</u>		
	Impianti	Infissi	Pavimenti	Servizi igienici	Finiture
Buoni	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<u>Normali</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>
Scadenti	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

xx

0.70

ore stimato

ASTE
GIUDIZIARIE®



presenti

ASTE
GIUDIZIARIE



Al valore
dei costi d

guamenti e le correzioni
uesiti e sintetizzati c

- ASTE GIUDIZIARIE®**

Considera
pignorame

ta su un'immobile
attualmente occupa

Considera
pignorame

ta su un'immobile
attualmente occupa

ta su un'immobile
attualmente occupa

Vm = Euro 105.000,00 (centocinquemila/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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non ci sono quote indivise, i beni appartengono interamente ai debitori esegutati **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

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 esegutato 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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dai Certificati di residenza storici allegato alla presente relazione si evince che la residenza anagrafica degli esegutati alla data del pignoramento ed alla data attuale era ed è la seguente:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a Capua (CE) il xxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Capua (CE) il xxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), entrambi **residenti a Capua (CE) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, attualmente denominata via 9 settembre 1943.

Per quanto riguarda lo stato civile degli esegutati, agli atti risulta quanto segue:

- Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Capua (CE) risulta che **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, hanno contratto tra loro matrimonio il giorno xxxxxxxxxxxxxx. Il certificato NON riporta annotazioni:

CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione del fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente presso gli uffici competenti, non sono emerse cause ostative alla vendita all'asta. Si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, al quarto piano, e di un locale autorimessa al piano terra, ubicati nel comune di Capua, in via 9 Settembre 1943 n. 8, scala B, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Domus", il tutto riportato al Catasto Fabbricati, comune di Capua:

- **Appartamento: foglio 41, particella 5120, sub. 48**, categoria A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani.
- **Locale autorimessa: foglio 41, particella 5120, sub. 25**, categoria C/6, cl. 5, consistenza 14 mq.

L'appartamento confina: a Nord, con distacco su via 9 Settembre 1943; a Ovest con vano scala B condominiale e con appartamento sub. 49, a Sud con appartamento sub 40 e con distacco su Cortile interno, ad Est con distacco su traversa di via 9 settembre 1943.

Il locale autorimessa al piano terra confina: a Nord con via 9 Settembre 1943, ad Est e Sud con appartamento sub 59, e ad Ovest con cabina ENEL.

Sono altresì annessi al lotto di vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbrica.

Il descritto stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale ma non alla sua rappresentazione grafica in ordine a **diversa distribuzione degli spazi e interni**.

L'immobile è stato realizzato in virtù di **Autorizzazione Edilizia n. 917 del 25-11-1966** e successiva, cui lo stato dei luoghi non è conforme in merito ad un **diversa sagoma perimetrale ed una differente distribuzione degli spazi interni e delle bucatore esterne**, che a parere dell'esperto stimatore può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria per accertamento di conformità. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE di vendita: Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)

Il sottoscritto, arch. xxxxxxxxxxxxxxxx, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione, composta da 43 pagine, in espletamento dell'incarico conferitogli.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

xxxxxxxxxxx 13/10/2025

L'esperto stimatore

Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx