

P.zza G. Della Valle, 15  
81055 S. Maria C.V. (Caserta)  
Tel. : 0823.846688  
cell. : 335 5282668  
mail : gaetano.capitelli@libero.it  
PEC : gaetano.capitelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva  
MAIOR SPV S.R.L. contro [REDACTED]  
R.G.E. 116/2020

III.mo G.E. dr.ssa Giuseppina VECCHIONE

**OGGETTO:** *Riscontro a provvedimento del G.E. del 20.09.2024 - Attualizzazione del valore di stima dell'immobile pignorato ed aggiornamento documentazione ipocatastale.*

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, nella qualità di esperto stimatore nominato nella procedura in oggetto emarginata, a riscontro di quanto onerato nel provvedimento del 20.09.2024 si pregia relazionare quanto segue:

### 1. PREMESSA

In data 09.11.2024 il Custode Giudiziario avv. Assunta Raimondo ha effettuato un accesso periodico presso l'immobile staggito riscontrandone l'immutato stato di conservazione rispetto a quanto descritto dallo scrivente esperto stimatore nella perizia di stima depositata nel Maggio 2021. L'immobile, pertanto, è mantenuto in buone condizioni, libero da persone, non occupato e con suppellettili di proprietà del debitore esecutato.

### 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il bene pignorato consiste nella piena ed intera proprietà di un **Appartamento** al primo piano con sovrastante sottotetto facente parte di un edificio bifamiliare ubicato nel comune di Carinola (CE) alla Via San Donato n. 12 (in Frazione omonima) censito in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 24 p.lla 5021 sub 2 cat. A/4 - piano 1-2.**

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un corridoio di disimpegno ed è inoltre dotato di un balcone corrente sui tre lati dell'edificio. Il Locale sottotetto si compone di un unico ampio ambiente e risulta rifinito al rustico, con copertura a falda inclinata strutturata con orditura in legno e coppi alla portoghese. L'unità staggita è raggiungibile mediante scala cui si accede dal una sottostante unità residenziale estranea alla procedura esecutiva.

### 3. ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Per attualizzare il valore dell'immobile pignorato stimato nella relazione peritale depositata nel Maggio 2021, si è fatto riferimento all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie ed operai (Indice FOI - calcolato senza i 'TABACCHI', ai sensi della legge 5.2.1992, n.81) tenuto conto che l'ultimo dato di rilevamento è riferito a Settembre 2024.

Pertanto:

Valore stimato Maggio 2021	€ 71.332,32
Decorrenza Rivalutazione:	Maggio 2021
Scadenza Rivalutazione:	Settembre 2024
Indice Istat utilizzato:	FOI generale
Indice base 2015 = 100	
Indice alla Decorrenza:	103,9
Indice alla Scadenza:	120,0
Variazione:	+ 15,8%
Valore rivalutato a Settembre 2024	€ 82.602,83

### 4. AGGIORNAMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Si è provveduto ad effettuare nuove visure catastali ed ispezioni ipotecarie (sia per immobile che per nominativo) dalle quali **non si riscontrano variazioni** rispetto a quelle effettuate al momento della redazione della perizia di stima del Maggio 2021.

Tanto si rimette all'attenzione dell'Ill.mo G.E. in ottemperanza a quanto onerato nel provvedimento del 20.09.2024

Con ossequi.

S. Maria C.V. 12.11.2024

L'esperto stimatore  
dr. arch. Gaetano CAPITELLI

Seguono allegati:

- Variazione Indice dei prezzi al consumo (FOI) fonte ISTAT;
- Visura catastale per immobile aggiornata;
- Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata;
- Ispezione ipotecaria per nominativo aggiornata;