
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

Saphira SPV s.r.l.

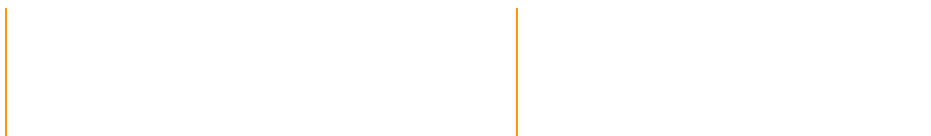
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 33/26

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 29 luglio 2026



SOMMARIO

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	5
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	6
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	11
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	16
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO.	19
.QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	20
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	23
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	27
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	28
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. .	30
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	30
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	31
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	33
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	39
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.	40
RIEPILOGO DEL BENE DA PORRE IN VENDITA.	41

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
Saphira SPV s.r.l.
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 33/26

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di S. Maria C. V., dott. Emiliano VASSALLO.

PREMESSA

Con apposita ordinanza del 27.03.2026, veniva nominata la sottoscritta -----
-----,

quale Esperto Stimatore nella causa promossa da Saphira SPV s.r.l. contro il sig. -----
-----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 13.02.2026, ai nn. 5567/4296, iscritta al R.G.E. n. 33/26.

Alla data del 27.03.2026 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Enrica Castelluzzo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche per cui il 09.04.2026 si è depositato il Modulo per controllo documentazione, sottolineando soltanto la circostanza che il fabbricato ospitante il bene non fosse stato inserito in mappa wegis, circostanza che però non influisce sull'esatta identificazione dello stesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il sopralluogo il 28.04.2026, in cui si è rilevato il bene oggetto di pignoramento, seguito da altro accesso il 24.07.2026 per la verifica di alcuni calcinacci caduti, provenienti dall'intradosso del balcone del bene al piano sovrastante quello oggetto di stima, per il quale si rimanda alla relazione depositata per il tramite del custode giudiziario.

Sul posto era presente il sig. -----, debitore esecutato; fu quindi eseguito il rilievo metrico e quello fotografico del bene, alla presenza del custode giudiziario.

L'immobile di cui alla presente relazione di stima, identificato al C.F. del Comune di Mondragone al foglio 25, p.lla 1171, sub 21, pignorato per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà in capo al debitore esecutato, consiste in un appartamento dislocato al secondo piano di un condominio residenziale.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Mondragone, Ufficio tecnico erariale del Comune di Mondragone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di S. Maria Capua Vetere, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Ufficio U.O.D. della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Mondragone, presso agenzia quale "Mq immobiliare" con sede in Mondragone, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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.

La verifica della documentazione è stata indicata nel "Modulo di Verifica Documentazione" regolarmente compilato e depositato in data 09.04.2026, sottoponendolo all'attenzione del G.E. solo la circostanza del mancato inserimento in mappa wegis del fabbricato, come già specificato nelle pagine precedenti.

A tutto il 20.07.2026 non risulta intervenuto alcun creditore.

Si specifica che il titolo esecutivo alla base del procedimento è il Decreto ingiuntivo n. 1531/2024 (RG 5188/2024) emesso in data 07.10.2024 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nei confronti di -----.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 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.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.

L'immobile oggetto della presente stima, identificato al C.F. del Comune di Mondragone al foglio 25, p.la 1171, sub 21, che la scrivente ha distinto in un unico lotto di vendita, è incluso in un'unica porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Mondragone ed è accessibile da via S. Razzino n. 22, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà di appartamento ubicato al secondo piano, scala A, del fabbricato residenziale denominato Condominio Nuovo Messico, sito in Mondragone, alla via S. Razzino, con ingresso da civico n. 22, censito al C.F. di Mondragone al foglio 25, p.lla 1171, sub 21.

Nell'atto di pignoramento il bene è così descritto:

“OMISSIS...

...diritto di piena ed esclusiva proprietà (bene personale) per la quota di 1/1 del sig. -----

-----....alla via Razzino n. 22 – Scala A – Interno 21, cap 81034 sulla seguente unità immobiliare sita nel comune di Mondragone (Ce), con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato, anche se successivamente introdotto:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (Ce) e censita al NCEU del medesimo Comune con classamento: cat. A/2, classe: 02 Consistenza 4,5 vani Foglio: 25 Particella: 1171 Partita: 1007382 Rendita: Euro 418,33 Subalterno: 21 indirizzo: Mondragone (Ce) viale regina margherita Scala A interno 21 piano 2”.*

Quanto riportato nell'atto di pignoramento descrive il bene con gli esatti identificativi catastali, specificando che la scheda catastale riporta la strada principale a ridosso di quella reale, viale Regina Margherita, in luogo di via S. Razzino, ma il pignoramento specifica bene l'esatto attuale indirizzo.

Il cespite è stato pignorato per l'intera quota di proprietà in capo al debitore esecutato, sig. --

-----.

Di seguito, si riporta una vista satellitare della zona in esame.

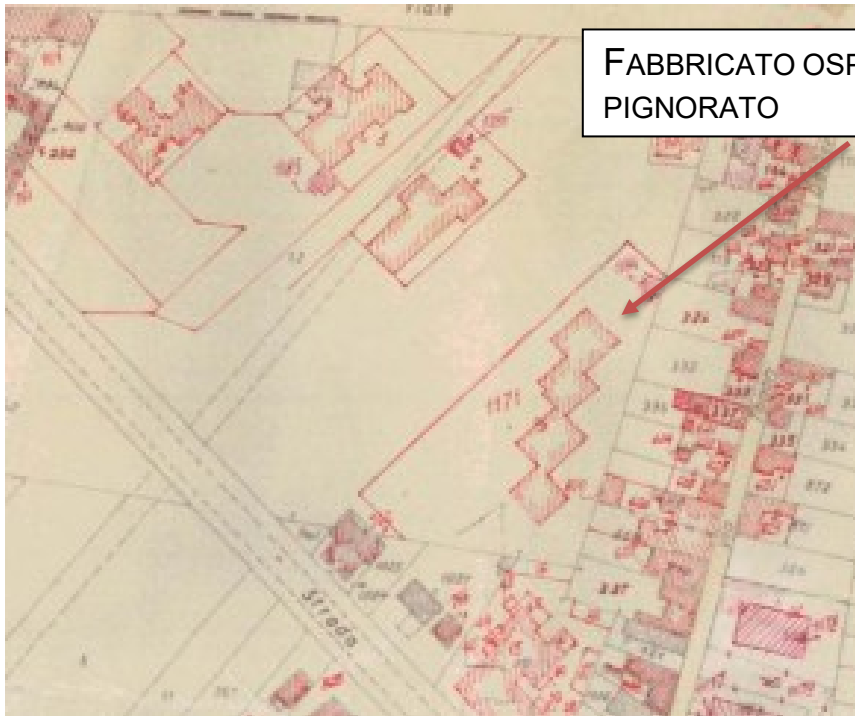


Vista dall'alto del fabbricato ospitante il bene pignorato

L'estratto di mappa wegis non è aggiornato: infatti con la p.lla 1171 viene indicato altro fabbricato in altra zona urbana. Per poter individuare l'estratto di mappa corretto, è necessario visionare la vecchia mappa cartacea, che riporta fedelmente l'intero fabbricato, a differenza dell'attuale mappa wegis che in luogo del fabbricato riporta altra sagoma e altra numerazione.

Tale problematica non inficia comunque sull'esattezza dei dati catastali pignorati.

Di seguito l'estratto della mappa cartacea:



Estratto mappa wegis con localizzazione del fabbricato includente il bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento non è al momento interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Di seguito i confini del lotto unico di vendita:

- ⇒ **Nord:** strada di accesso, via S. Razzino;
- ⇒ **Sud:** corridoio comune;
- ⇒ **Est:** bene di cui al C.F. p.lla 1171 sub 20, in ditta -----;
- ⇒ **Ovest:** strada di accesso, via S. Razzino e vano scala.

Ai fini della vendita, data la natura del bene, verrà formato quindi un **unico lotto di vendita**, in considerazione della conformazione morfologica, della funzionalità e della appetibilità dello stesso sul mercato.

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.

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.

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione, all'interno di un condominio in Mondragone, via S. Razzino n. 22, scala A, int. 21, denominato "Nuovo Messico", città con discrete attrattive anche se con diversi problemi sociali.

Per giungere al cespite bisogna percorrere appunto via S. Razzino, costeggiare l'intero fabbricato, fino a giungere all'ingresso della scala A, con civico n. 22.

L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato condominiale multipiano con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura.

- Prospetti esterni e balconate: I fronti esterni dell'edificio e, nello specifico, i frontalini e i sotto balconi dei piani sovrastanti (come chiaramente rilevabile dalle immagini relative alla verticale prospiciente l'area d'ingresso condominiale) mostrano un avanzato stato di degrado, caratterizzato da distacchi diffusi dell'intonaco, fenomeni di espulsione del copriferro e conseguente ossidazione delle armature metalliche sottostanti lasciate esposte agli agenti atmosferici.
- Accesso condominiale: L'accesso al portoncino d'ingresso del fabbricato avviene tramite una scalinata esterna pavimentata, sormontata e protetta da una pensilina con struttura metallica. L'androne d'ingresso presenta infissi di chiusura metallici con specchiature vetrate.



Ingresso vano scala A



Appartamento oggetto di relazione





Una volta percorse le scale (l'ascensore al momento del sopralluogo era non funzionante e in stato fatiscente), svoltando a sinistra ci si affaccia ad un corridoio ad "L": prendendo il lato a sinistra e percorrendolo fino ad arrivare al penultimo portoncino in fondo al detto corridoio, si giunge al bene in esame, distinto con interno n. 21.

Ingresso appartamento,
interno 21

L'unità immobiliare in oggetto presenta un'altezza utile interna costante pari a m. 2,90. Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è organizzato in maniera funzionale attraverso una netta separazione tra la zona giorno (direttamente accessibile dall'ingresso) e la zona notte/servizi (collocata nella porzione retrostante).

Sulla base dei rilievi grafici eseguiti, la consistenza e la superficie netta calpestabile dei singoli ambienti sono le seguenti:

- Zona Giorno:
 - Soggiorno: Ampio vano d'ingresso della superficie di mq. 31,70, che accoglie la zona pranzo e l'area relax/TV.
 - Angolo cottura: Direttamente collegato al soggiorno e parzialmente schermato da un muretto basso con top, posizionato in adiacenza alla parete di confine con il vano scala comune.
- Zona Filtro:

- Disimpegno: Disimpegno centrale della superficie di mq. 2,20 che regola e distribuisce i flussi verso la zona notte e il servizio igienico.
- Zona Notte e Servizi:
 - Camera da letto 1 (matrimoniale): Posta sul lato sinistro rispetto al corridoio di distribuzione, avente una superficie netta di mq. 12,40.
 - Camera da letto 2: Posta sul lato destro, avente una superficie netta di mq. 10,00.
 - Servizio igienico (Wc): Posizionato centralmente tra le due camere, avente una superficie di mq. 4,30.
- Pertinenze Esterne:
 - Balcone: Ampio balcone angolare a servizio sia del soggiorno che delle camere da letto, che sviluppa una superficie complessiva di mq. 25,40.

La superficie utile calpestabile interna dell'alloggio (escluso il balcone pertinente) risulta complessivamente pari a mq. 60,60.

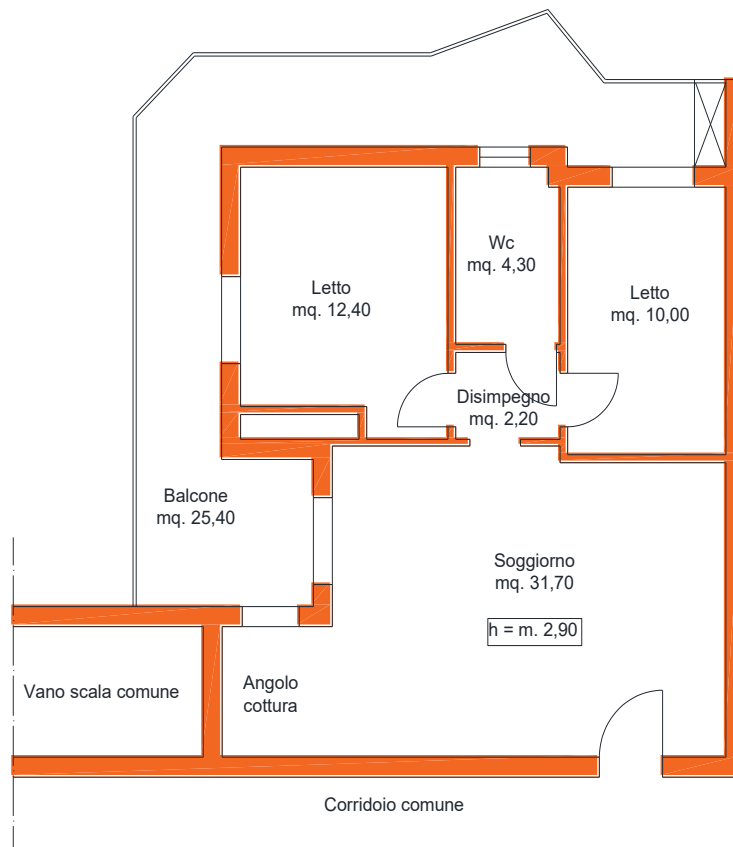


Viste della zona giorno e terrazzo



Viste della zona notte

Si riporta di seguito il rilievo grafico eseguito.



Rilievo appartamento interno 21, II piano, scala A

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Mondragone e presso l'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania **non risulta attestato di prestazione energetica in corso di validità**; l'unico reperito è quello datato 2013, allegato all'atto di acquisto in capo al debitore. Per cui si considererà un costo di circa **€ 600,00**, che verrà decurtato dalla stima finale, ai fini dell'ottenimento del detto documento.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottoesposta:

LOTTO UNICO CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
ambiente	tipo di superficie	estensione		condizioni
1 – Salone/angolo cottura	Superficie netta	Mq	31,70	sufficiente
2 - Disimpegno	Superficie netta	Mq	2,20	sufficiente
3 - Letto	Superficie netta	Mq	12,40	sufficiente
4 - WC	Superficie netta	Mq	4,30	sufficiente
5 - Letto	Superficie netta	Mq	10,10	sufficiente
6 - Balcone (mq. 25,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq	8,89	sufficiente
Totale		Mq	69,59	
Incidenza murature (15%)		Mq	10,44	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq	80,03	

Ne deriva quindi una superficie commerciale per il bene pari a mq. 80,03.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

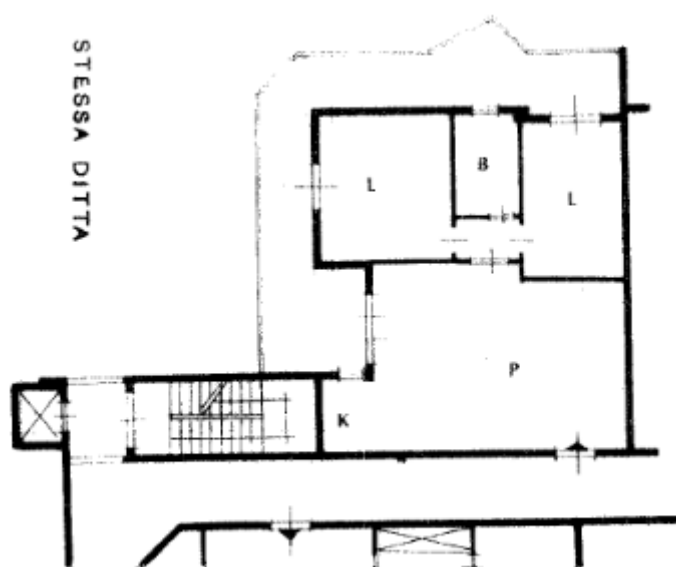
Il bene oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel territorio comunale di Mondragone. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate e planimetrie catastali) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente il cespite come giusta allocazione satellitare.**

Appartamento

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	

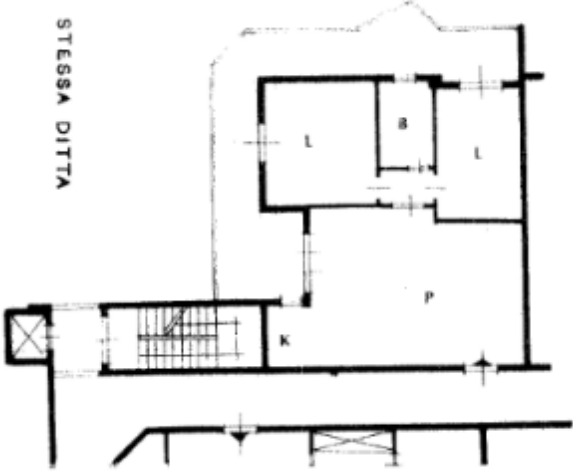
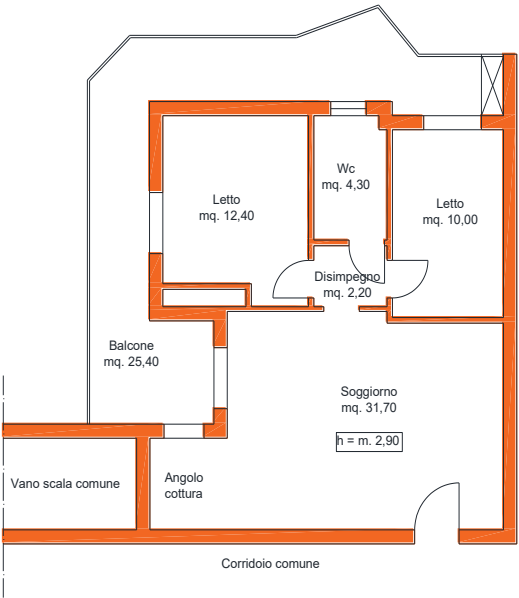
Mondrago ne	25	1171	21	A/2	2	4,5 vani	Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 105 mq	Euro 418,33	VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIALE REGINA MARGHERITA Scala A Interno 21 Piano 2					
Intestati		----- nato a ----- -----					-----	(1) Proprietà 1/1	

La planimetria catastale del bene in trattazione risulta essere la seguente:



Planimetria catastale della porzione di fabbricato pignorato (f. 25 p.la 1171 sub. 21)

Si analizza di seguito il confronto tra la planimetria catastale e il rilievo eseguito.

PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	RILIEVO DEI LUOGHI
	

Sostanzialmente si riscontra la conformità tra i luoghi rilevati e la planimetria catastale.

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

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

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

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato al secondo piano, scala A, del fabbricato residenziale denominato Condominio Nuovo Messico, sito in Mondragone, alla via S. Razzino, con ingresso da civico n. 22; il bene è composto da salone/angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un wc e un balcone che cinge l'appartamento su due lati. Confina con strada di accesso a nord, con strada di accesso e vano scala condominiale ad ovest, con bene sub 20 in ditta ----- ad est e con corridoio condominiale a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Mondragone al foglio 25, p.lla 1171, sub. 21**, categoria A/2, rendita € 418,33, in ditta -----; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è per il bene **Concessione edilizia n. 149 del 27.07.1977**, pratica edilizia n. 261 del 1977 in ditta ----- e successivamente volturata a -----, ma l'intera pratica edilizia non risulta rinvenuta agli archivi comunali per cui reperita per cui l'esperto non può stabilire la conformità o meno dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 47.000,00

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Gli atti notarili necessari al fine di comprenderne la provenienza ultraventennale dei beni in parola rispetto alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 13.02.2026), come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono i seguenti:

12.12.2013, nn. 47442/30400: donazione del 13.11.2013, notaio Luigi Sorgenti degli Uberti, rep. 29574/15421, a favore di -----, all'epoca separato legalmente, contro -----, sorella, e -----, cognato, per ½ ciascuno.

02.05.2005, nn. 21272/12170: compravendita del 28.04.2005, notaio Luigi Sorgenti degli Uberti, rep. 10910/3233, a favore di -----, in regime di comunione dei beni, contro ----- e -----.

22.11.1993, nn. 25607/20873: atto di aggiudicazione in sede di esecuzione immobiliare nei confronti del debitore esecutato -----, con sede in -----, a favore di -----, in regime di comunione dei beni.

Si rappresenta che dall'ANPR il debitore risulta ancora coniugato; inoltre dall'estratto di matrimonio reperito dalla scrivente presso il Comune di Frattamaggiore, Comune in cui è stato celebrato il matrimonio tra i signori ----- e ----- il 28.11.1976, risulta a margine alcuna annotazione.

Nell'atto del 13.11.2013 il debitore ha dichiarato di essere separato legalmente, così come quanto asserito in sede di accesso al bene. In sede di secondo accesso, a seguito delle numerose richieste, l'esecutato ha fornito copia della sentenza di separazione giudiziale, emessa dal Tribunale di Napoli il 11.10.1995, che si allega alla presente.

Ad ogni modo, si ricorda che l'atto in capo al debitore è una donazione, per cui trattasi di bene personale.

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 l'immobile pignorato si trovi 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.

Ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, la scrivente ha avviato mirate e approfondite indagini documentali presso gli uffici competenti, i cui esiti vengono di seguito dettagliatamente esposti.

All'esito delle ricerche effettuate presso il **Settore Urbanistica - Patrimonio - Ambiente del Comune di Mondragone**, è stato possibile ricostruire il quadro autorizzativo originario del fabbricato condominiale ospitante l'unità immobiliare pignorata:

- **Epoca di realizzazione:** Il fabbricato risale alla fine degli anni '70.
- **Titolo abilitativo originario:** L'edificio è stato realizzato in forza della **Licenza Edilizia n. 149/1977**, rilasciata in data **27.07.1977** a seguito della pratica edilizia n. 261/1977, intestata a ----- e successivamente volturata a -----.

Al fine di verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo originario, la scrivente ha formulato formale richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione della copia del titolo e, in particolare, dei relativi grafici di progetto allegati.

Tuttavia, l'Amministrazione Comunale ha riscontrato l'istanza evidenziando l'impossibilità materiale di esibire la documentazione a causa della parziale dispersione dei fascicoli d'archivio. Nello specifico:

Con nota del **29.05.2026, prot. n. 28211/2026**, il Comune di Mondragone rendeva noto che la società *Italarchivi* (affidataria del servizio di custodia e gestione dell'archivio storico dell'Ente) comunicava, con nota prot. n. 24951/2026, che la pratica n. 261/1977 – relativa alla licenza edilizia n. 149 del 27.07.1977 – “**non risulta presente all'interno del faldone denominato Pratiche edilizie anno 1977 da 251 a 299**”. *(La predetta attestazione comunale viene allegata alla presente relazione).*

Non potendo materialmente visionare la pratica edilizia né i relativi elaborati grafici vistati, l'Esperto Stimatore si trova nell'impossibilità tecnica di eseguire il dovuto confronto di conformità tra lo stato reale dei luoghi (rilevato e descritto al quesito n. 2) e lo stato di progetto autorizzato.

Tale carenza documentale delinea due specifici scenari di rischio per il futuro aggiudicatario:

Scenario A: Sanabilità e Regolarizzazione Amministrativa

Qualora, a seguito di futuri ritrovamenti o ricostruzioni documentali, dovessero emergere difformità di rilievo minore o variazioni non essenziali rispetto al progetto autorizzato (ad esempio, una diversa distribuzione degli spazi interni o modeste variazioni di superficie/volume rientranti nelle tolleranze costruttive), l'acquirente dovrà sopportare gli oneri tecnici ed economici per la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia ordinaria (*Accertamento di Conformità* ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001), comprensiva di sanzioni amministrative pecuniarie.

Scenario B: Incompatibilità Urbanistica e Ripristino dello Stato dei Luoghi (Abbattimento Parziale o Totale)

Nell'ipotesi più grave ed estrema – in cui l'immobile presenti difformità sostanziali, variazioni essenziali o aumenti di cubatura eseguiti in totale difformità o in assenza di titolo (non sanabili per contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente o per violazione della doppia conformità) – si prospetterebbe la necessità di procedere al ripristino della legalità violata mediante:

- **Abbattimento parziale:** Demolizione e rimozione coatta di specifiche porzioni o elementi di fabbrica abusivi (es. chiusure di balconi, tramezzature non conformi, ampliamenti), con conseguente necessità di opere di ripristino strutturale e finitura edilizia.

-
- **Abbattimento totale:** Nell'ipotesi teorica (sebbene residuale in contesti condominiali consolidati) in cui l'intera unità immobiliare risulti insanabilmente abusiva e priva di alcuna legittimazione, graverebbe sul cespite un ordine di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi a totale cura e spese del proprietario, con conseguente azzeramento del valore di mercato del cespite stesso.

Al fine di garantire la massima trasparenza della vendita giudiziaria e tutelare l'affidamento del mercato e del futuro aggiudicatario rispetto a potenziali passività latenti o futuri costi di sanatoria/regolarizzazione (non quantificabili analiticamente a causa dell'incompleto quadro documentale), la scrivente adotta un criterio di prudenza estimativa.

In sede di valutazione finale del bene, verrà applicata sul valore di mercato dell'immobile una decurtazione forfettaria pari al 10% (dieci percento).

Tale abbattimento percentuale è finalizzato a coprire forfettariamente:

1. I potenziali oneri di istruttoria tecnica e le sanzioni amministrative per l'eventuale presentazione di titoli in sanatoria.
2. I costi e gli oneri economici per l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento edilizio o di **demolizione e abbattimento parziale** necessarie per rendere il cespite conforme alla licenza originaria qualora questa venisse recuperata.
3. Il deprezzamento commerciale e il rischio intrinseco connesso all'acquisto di un immobile privo di una verificabile conformità urbanistico-edilizia d'appalto.

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.).

Al momento dei sopralluoghi effettuati il bene risultava essere nella disponibilità del debitore, che risiede presso di esso.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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 l'immobile 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).

Si è proceduto ad effettuare visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere a nome del debitore esecutato, sig. ----- e per il bene oggetto di pignoramento, constatando che, oltre il pignoramento oggetto della procedura n. 33/26, la cui trascrizione è stata indicata al punto 1 della sottostante tabella, non è presente altra formalità pregiudizievole.

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

- Costi per le eventuali sanatorie e/o condoni e/o abbattimenti nel caso si potesse verificare la conformità dei luoghi con i permessi non rintracciati dal Comune: 10% della stima, pari ad € 6.322,37;
- Costi per redazione attestazione di prestazione energetica: € 600,00;
- Costi per gli insoluti condominiali: € 700,00.

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 5567/4296 del 13.02.2026) Pignoramento alla base della procedura	----- ----- (esecutato)	Saphira SPV s.r.l. (creditore procedente)	Mondragone, C.F. foglio 25, p.lla 1171, sub 21	1/1 della piena proprietà

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

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

Il bene oggetto della presente relazione di stima non ricade su aree o suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Il cespite pignorato non è 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.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima fa parte del condominio "Nuovo Messico" il cui amministratore p.t. è -----, la quale con pec del 29.06.2026 ha specificato che:

- ⇒ *"l'importo annuo per la gestione ordinaria è pari ad € 349,32;*
- ⇒ *non sono stati deliberati interventi straordinari urgenti ed inderogabili;*
- ⇒ *il debito complessivo a carico del cespite pignorato alla data dell'ultima approvazione assembleare al **30.06.2019** ammonta d € 9.450,79 e su tale importo devono essere scalati i seguenti importi pagati in acconto:*

- *anno 2020 versamenti in acconto pari ad € 450,00;*
- *anno 2021 versamenti in acconto pari ad € 900,00;*
- *anno 2024 versamenti in acconto pari ad € 1.000,00;*
- *anno 2025 versamenti in acconto pari ad € 400,00;*

alla data della comunicazione sono state maturate le seguenti quote ordinarie, che vanno sommate alla differenza (€ 9.450,79 - € 2.750,00 = resta € 6.700,79):

$$\text{€ } 29,11 \times 84 \text{ mesi} = \text{€ } 2.445,24 + \text{€ } 6.700,79 = \text{€ } 9.146,03$$

- ⇒ *sono in corso di approvazione lavori per il nuovo impianto ascensore e per il nuovo impianto elettrico (portati all'ordine del giorno bella seduta del 21.12.2025 e 01.03.2026);*
- ⇒ *le procedure coatte di recupero delle somme insolute sono curate dall'avv. -----*
-----;

-
- ⇒ *erano stati approvati lavori con il superbonus 110% ma dopo la progettazione, indagini strutturali, visure, richiesta copia concessione edilizia, la maggioranza dei condomini non ha presentato la documentazione e non ha sottoscritto la cessione del credito;*
- ⇒ *regolamento di condominio e tabelle millesimali non sono stati mai consegnati dall'ex amministratore giudiziario dott. Pietro Tassinari."*

L'amministratore, inoltre, nella propria comunicazione ha aggiunto che la gestione dell'acqua condominiale è curata dalla società ITL S.p.A. La riscossione delle bollette acqua è curata dalla società Publiservizi s.r.l. per conto del consorzio ITL S.p.A., che vanta presunti crediti a partire dal 2014 pari ad € 206.341,65, contestati dal condominio.

Dal riscontro sopra riportato, in questa sede la scrivente, preso atto dei debiti condominiali, considererà ai fini della decurtazione dalla stima, solo l'importo delle quote ordinarie relative agli ultimi due anni. Nulla potrà essere considerato quale decurtazione relativa alle spese straordinarie dal momento che tali spese sono state deliberate a tutto il 2019, ben oltre 2 anni dalla stesura della presente relazione.

Quindi ai fini della stima si decurterà:

€ 29,11 x 24 mesi = € 700,00 in c.t.

Si specifica che è stato contattato anche l'avv. ----- a cui sono state chieste informazioni riguardanti eventuali azioni intraprese per la riscossione di eventuali debiti da parte del sig. -----, ma lo stesso ha riferito che non ricordava situazioni particolari da segnalare.

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.

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

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Centrale/CENTRO URBANO, B6, anno 2025)			€ 1.025,00

Borsino Immobiliare – fascia media			€ 891,00
MQ Immobiliare Via Domitiana, 464 Mondragone (Ce) (annuncio rif. V3284)	55.000,00	80	€ 687,50
MQ Immobiliare Via Domitiana, 464 Mondragone (Ce) (annuncio rif. V3115)	85.000,00	100	€ 850,00
MEDIA			€ 863,38

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quello oggetto di procedura, si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento: € 863,38 €/mq.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00

Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
TIPOLOGICHE	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
ETA' DI COSTRUZIONE	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70

TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
SERVIZI NON ORDINARI	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
POSIZIONE	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10

locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,91

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 863,38 \times 0,91 = \text{€/mq } 785,68 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 790,00 \text{ in c.t.}$$

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

- Appartamento:

$$\text{€/mq } 790,00 \times \text{mq } 80,03 = \text{€ } 63.223,70$$

Tale importo, infine, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati pari al 10% di quanto stimato, quindi in € 6.322,37;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00;
- dei costi per debiti oneri condominiali, pari ad € 700,00.

Allora:

$$€ 63.223,70 - € 6.322,37 - € 600,00 - € 700,00 = € 55.601,33.$$

Tale importo, infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 55.601,33 - 15\% = € 47.261,13$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 47.000,00 in c.t.

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 in oggetto è di piena ed intera proprietà del debitore esecutato in quanto esso è stato acquisito dal debitore a mezzo di **atto di donazione** del 13.11.2013 nel quale, tra l'altro, il signor ----- ha dichiarato di essere separato legalmente.

Per cui il bene non ricade nella condizione di 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**.

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato contestuale anagrafico del debitore, estratto dall'ANPR e l'estratto di matrimonio.

Si ricorda che dall'ANPR il debitore risulta ancora coniugato; inoltre dall'estratto di matrimonio reperito dalla scrivente presso il Comune di Frattamaggiore, Comune in cui è stato celebrato il matrimonio tra i signori ----- e ----- il 28.11.1976, risulta a margine alcuna annotazione. E' stata comunque consegnata copia della sentenza di separazione, emessa dal Tribunale di Napoli e depositata in cancelleria il 11.10.1996.

RIEPILOGO DEL BENE DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato al secondo piano, scala A, del fabbricato residenziale denominato Condominio Nuovo Messico, sito in Mondragone, alla via S. Razzino, con ingresso da civico n. 22; il bene è composto da salone/angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un wc e un balcone che cinge l'appartamento su due lati. Confina con strada di accesso a nord, con strada di accesso e vano scala condominiale ad ovest, con bene sub 20 in ditta ----- ad est e con corridoio condominiale a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Mondragone al foglio 25, p.lla 1171, sub. 21**, categoria A/2, rendita € 418,33, in ditta -----; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è per il bene **Concessione edilizia n. 149 del 27.07.1977**, pratica edilizia n. 261 del 1977 in ditta ----- e successivamente volturata a -----, ma l'intera pratica edilizia non risulta rinvenuta agli archivi comunali per cui reperita per cui l'esperto non può stabilire la conformità o meno dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 47.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente esperto rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 29 luglio 2026.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

Saphira SPV s.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 33/26

Giudice Espropriazione: dott. Emiliano VASSALLO

Esperto stimatore: -----

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario;
- 2) Certificati anagrafici e di stato civile del debitore esecutato;
- 3) Copia della sentenza di separazione dei coniugi, emessa dal Tribunale di Napoli;
- 4) Copia e/o note di trascrizione dell'atto di provenienza;
- 5) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Caserta, a nome del sig. ----
----- e note;
- 6) Documentazione catastale;
- 7) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 8) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Mondragone;
- 9) Documentazione rilasciata dall'amministratore p.t. del condominio Nuovo Messico;
- 10) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati L'immobile
oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 11) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.