

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

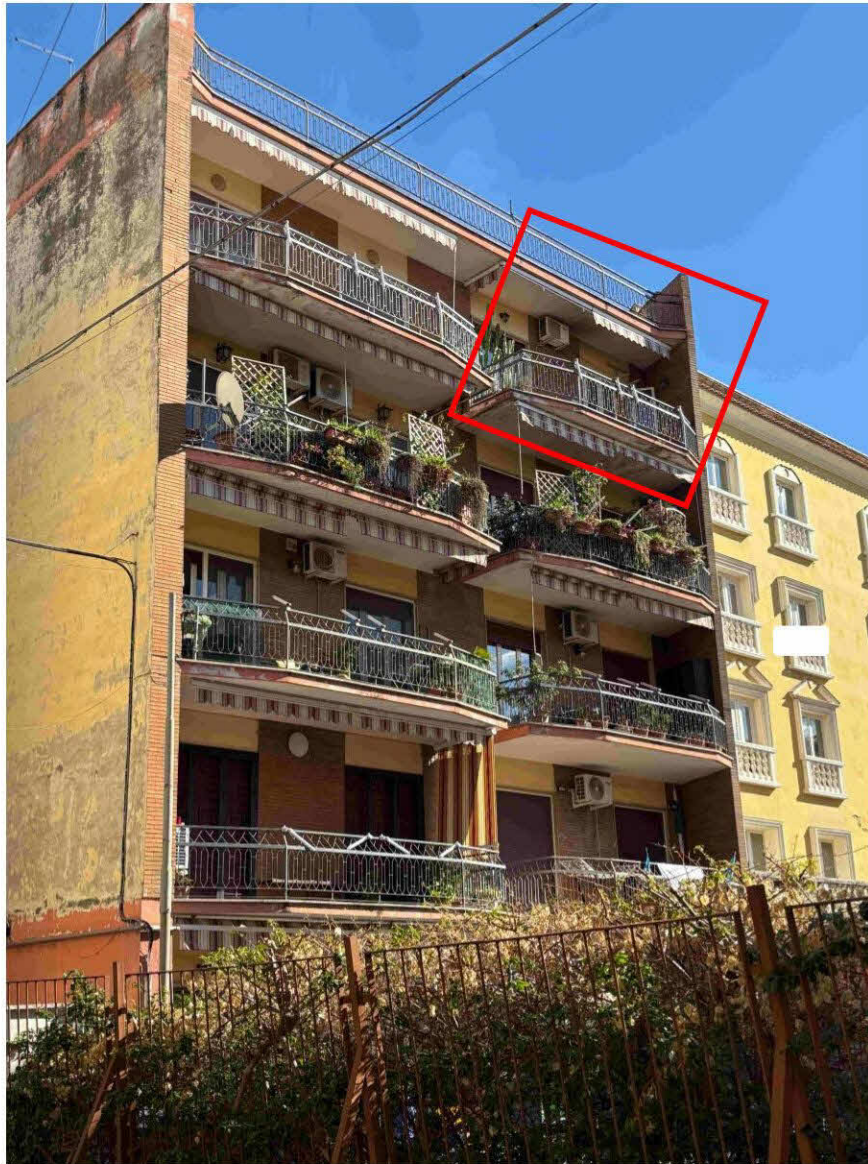
Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 204/2024 promosso da

Omissis

contro

Omissis

Omissis



LOTTO UNICO

1

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co *Torano*, n.21, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324



**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 204/2024 promosso da

Omissis
contro
Omissis
Omissis

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona DI RAUSO

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 204/2024

La Omissis

è creditrice nei confronti dei sigg. Omissis

e Omissis

della somma

complessiva di **euro 93.761,70**, oltre interessi e spese, in forza di un contratto di mutuo fondiario del 15.12.2011, rogato dal notaio dott. Lucia Buono (rep. n. 1963, racc. n. 1324).

Il creditore procedente notificava, in data 14.06.2024, l'atto di precetto agli esecutati e, rimasto infruttuoso tale atto, lo stesso creditore provvedeva a notificare, in data 16.07.2024, l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni:

*“[...] nel comune di Maddaloni alla via Roma e precisamente appartamento al piano quarto, composto da 5,5 vani catastali [...] riportato in C.F. del comune di Maddaloni al **foglio 9, part. 5200, sub 9** (già part. 3085, sub 9), via Roma, p.4, cat. A/2, cl. 2, vani 5,6, R.C. euro 355,06”*

Con provvedimento del 16.09.2025, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Elmelinda Mercurio assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione in data 09.10.2025, ponendolo all'attenzione di detto magistrato relativamente ad alcune criticità riguardanti la storia ipocatastale dei cespiti, così come contenuta nella documentazione in atti. In particolare, si segnalava che, in riferimento agli immobili pignorati, **la certificazione notarile depositata non risaliva sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.** in quanto essa riportava unicamente l'atto di compravendita del 2011 con cui gli esecutati sono entrati in



possesso dei beni. Tanto si segnalava al GE dott. Mercurio per le determinazioni che avrebbe eventualmente ritenuto necessario adottare.

A seguito del deposito di detto modulo, con disposizione del 21.11.2025, il GE dott. Mercurio ordinava al creditore procedente di depositare il certificato del registro delle trascrizioni o delle iscrizioni (o in alternativa la certificazione notarile) dalla quale risultasse: a) la indicazione del titolo di acquisto ultraventennale ovvero del primo atto di acquisto oltre il ventennio, considerato a ritroso dalla data della avvenuta trascrizione del pignoramento; b) le eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli del dante causa così individuato; il tutto nel termine di giorni sessanta dalla comunicazione del predetto decreto, sospendendo, al contempo, le operazioni peritali.

In seguito, nell'ambito dell'udienza del 26.01.2026, il GE dott. Mercurio, alla luce della documentazione nel frattempo depositata dal CP, disponeva la ripresa delle operazioni peritali, fissando udienza alla data dell'08.10.2026

La presente perizia, come disposto, è stata consegnata nel termine di 30gg prima della predetta udienza.



1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli, la data per il sopralluogo per il giorno 06.11.2025, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 12:00 in prossimità degli immobili in causa, siti in Maddaloni (CE), via Roma, n.27. In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente all'esecutato sig. Omissis identificato nell'ambito dell'allegato verbale.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Maddaloni, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**,

l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. *"dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata [...] le seguenti porzioni immobiliari, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, **in piena proprietà (1/1)** ai predetti signori Omissis coniugi in regime di comunione dei beni [...]"*. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 33359– R.P. 27038 del 16.08.2024), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 a favore del creditore procedente e contro i coniugi eseguiti.

In merito al regime patrimoniale dei debitori, premesso che il CP non ha prodotto alcuna documentazione in merito, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Maddaloni), l'allegato certificato di matrimonio per estratto, da cui si desume che i sigg. Omissis hanno contratto matrimonio in data 12.06.1999, laddove il predetto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto i coniugi, all'atto dell'acquisto del cespite (ovvero nel 2011), si trovavano effettivamente in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:
*"[...] nel comune di Maddaloni alla via Roma e precisamente appartamento al piano quarto, composto da 5,5 vani catastali [...] riportato in C.F. del comune di Maddaloni al **foglio 9, part. 5200, sub 9** (già part. 3085, sub 9), via Roma, p.4, cat. A/2, cl. 2, vani 5,6, R.C. euro 355,06".* Nel merito si rappresenta che non sono presenti difformità formali dei dati di identificazione catastale, come descritte nel presente quesito.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è parzialmente difforme rispetto a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



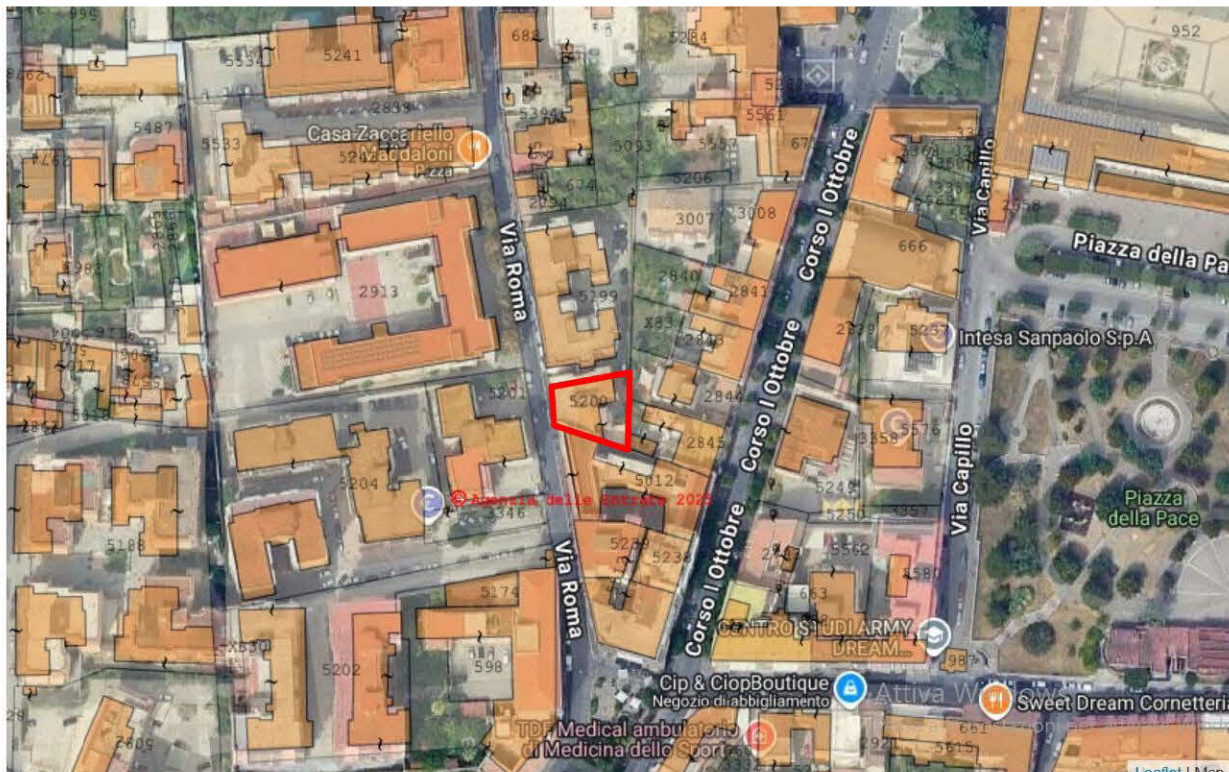


Foto satellitare con indicazione del cespite e sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la attuale configurazione catastale e la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento sub 9

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Vano scala ed altra u.i. foglio 9, p.lla 5200
Ovest	Via Roma
Est	Corte condominiale
Sud	Altre uu.ii. foglio 9, p.lle 2844 e 2845

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **appartamento** al piano quarto, sito in via Roma, 27, Maddaloni (CE), composto da 5,5 vani catastali, riportato in C.F. del comune di Maddaloni al **foglio 9, part. 5200, sub 9** (già part. 3085, sub 9), via Roma, p.4, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. euro 355,06.



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.

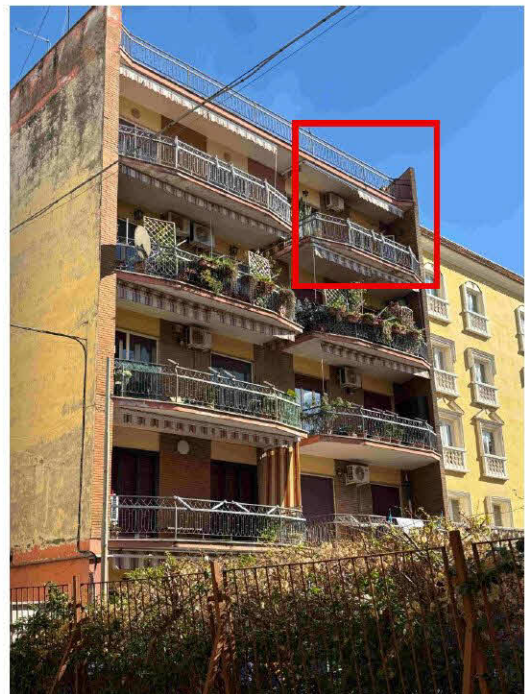
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano quarto **senza ascensore** facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Maddaloni (CE) alla via Roma, al civico n.27.

Maddaloni è un comune italiano di circa 36.500 abitanti della provincia di Caserta e costituisce un'appendice meridionale della città di Caserta con cui è strettamente conurbato. Parte del comune è situato lungo l'antico percorso della via Appia, nel tratto che dalla Capua d'epoca romana (oggi Santa Maria Capua Vetere) conduceva a Benevento. Il territorio comunale si estende per 36,67 km² con un'altitudine sul livello del mare di 73 m s.l.m.



I cespiti si trovano in via Roma, n.27, a circa 250 m dal Municipio, a circa 2,5 km dal casello autostradale di Maddaloni e a circa 6km dalla città di Caserta.

Il cespite è ricompreso in un edificio di cinque piani fuori terra e sottotetto di copertura realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso con affaccio diretto su via Roma. Dalla strada pubblica, mediante un portoncino in ferro, si accede all'androne condominiale sul quale è posizionata la scala di accesso ai vari piani; si evidenzia che **non sono presenti né ascensore, né montacarichi.**

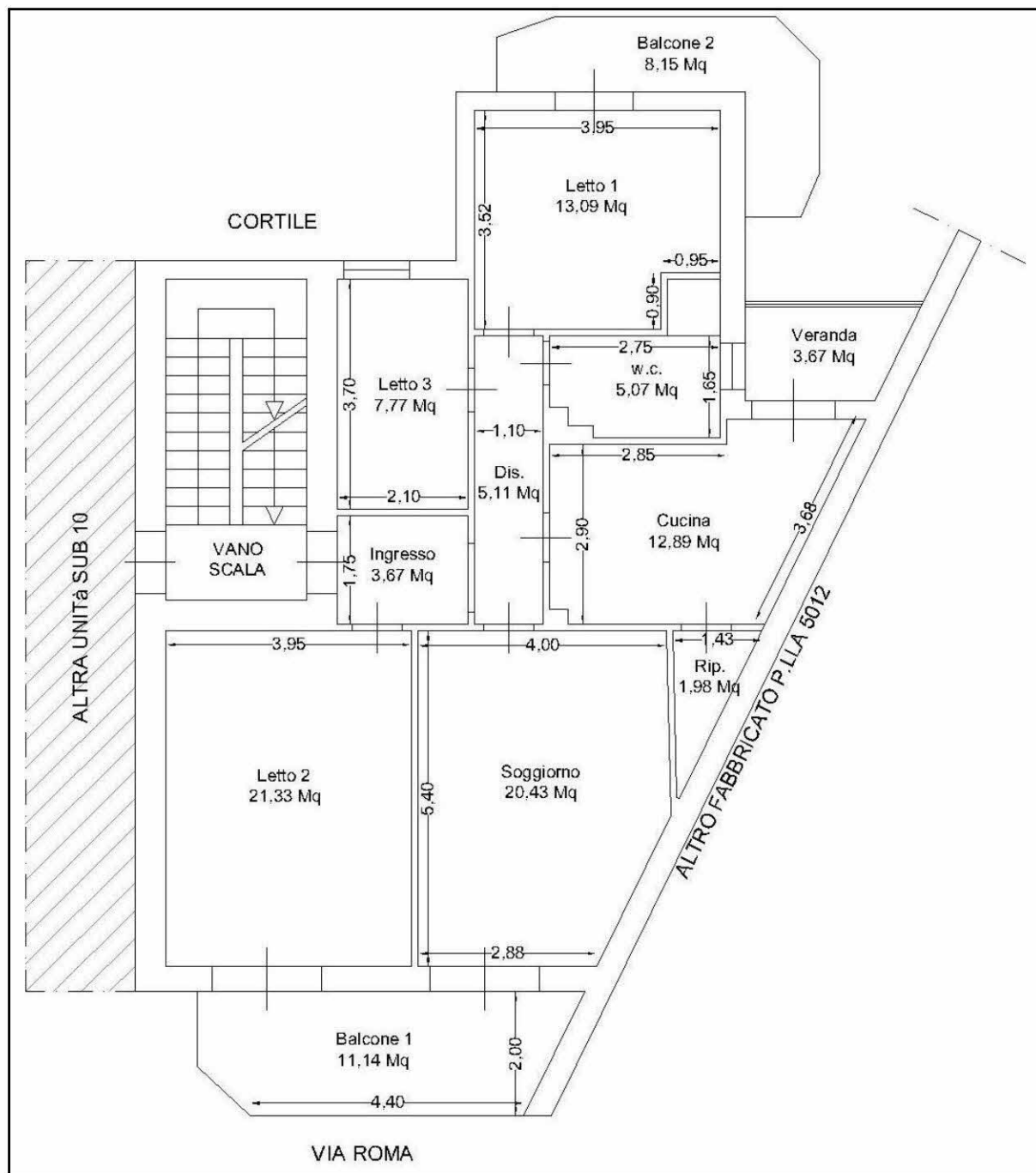
L'edificio di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento ha una struttura mista in muratura di tufo, con pilastri e solai in cemento armato, copertura in parte a falde e in parte piana.

L'accesso all'appartamento avviene mediante un portoncino blindato che apre sul pianerottolo del quarto piano.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 3 camere da letto e un servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa 91 mq e un'altezza netta interna di 3,00m, oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 19 mq e una veranda di circa 4 mq collegata con la cucina.

Si riporta nel seguito, come richiesto, la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento al piano quarto elaborata dalla sottoscritta.





Gli immobili si trovano in sufficienti condizioni di conservazione e sono dotati degli impianti minimi indispensabili per unità immobiliari destinate ad uso residenziale (elettrico, idrico e igienico sanitario).

Con riferimento alle dotazioni condominiali, si rappresenta che, come riportato nell'atto di compravendita, *“La vendita è convenuta a corpo, nello stato di fatto attuale in cui la porzione immobiliare compravenduta si trova, noto alle parti contraenti ed è comprensiva di ogni eventuale*

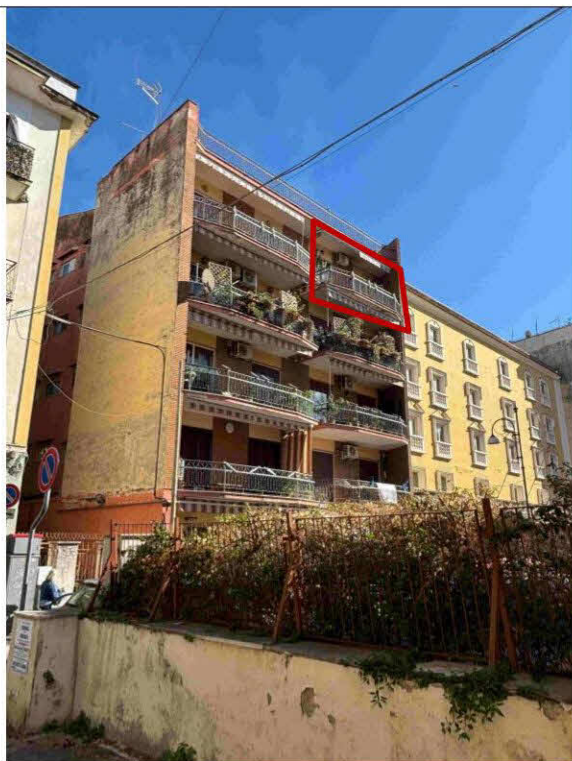


accessione, pertinenza, servitù, diritto accessorio od onere comunque inerente alla stessa, con particolare riferimento ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato di cui quanto venduto è parte come disposto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile".

Fra le dotazioni condominiali sono ricompresi la piccola corte interna pavimentata al piano terra, il terrazzo praticabile, il sottotetto comune utilizzato quale deposito da tutti i condomini.

Non sono presenti pertinenze del cespite, come desumibile anche dalla planimetria catastale dell'immobile.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.

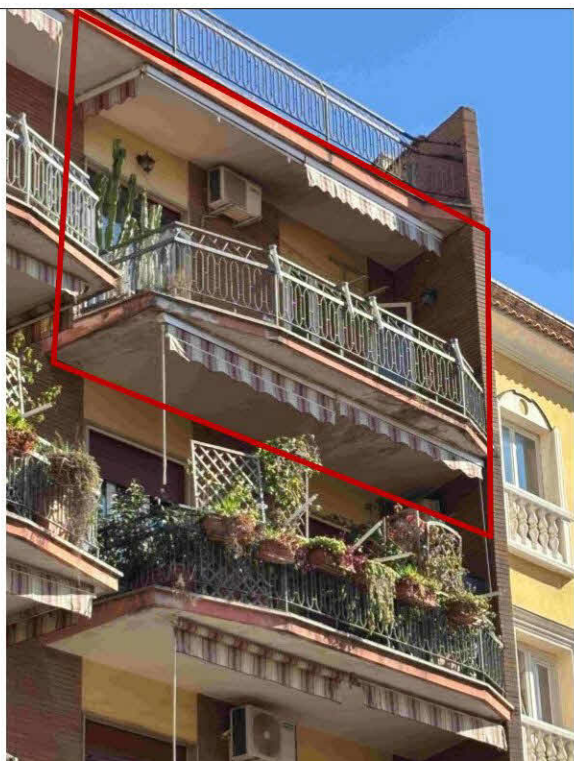


Vista esterna da via Roma

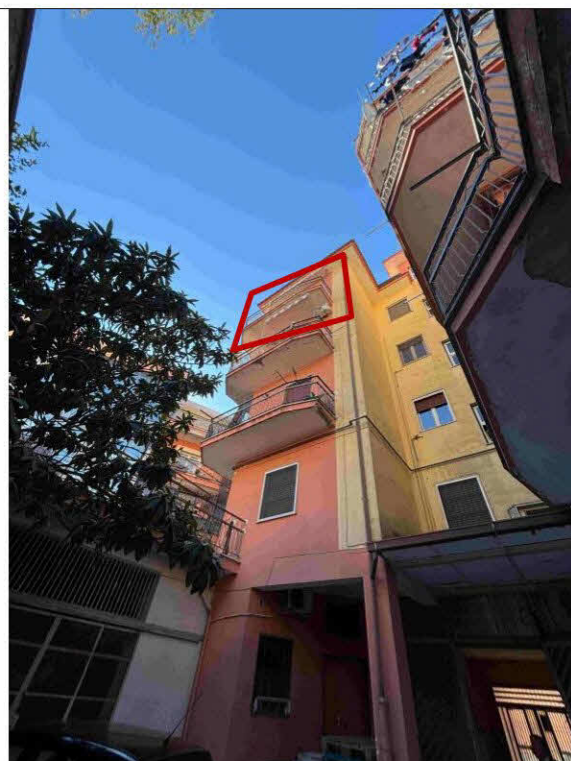


Vista esterna da via Roma

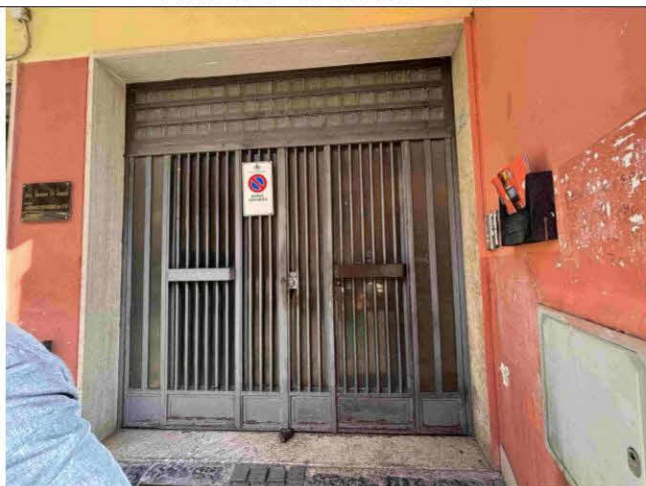




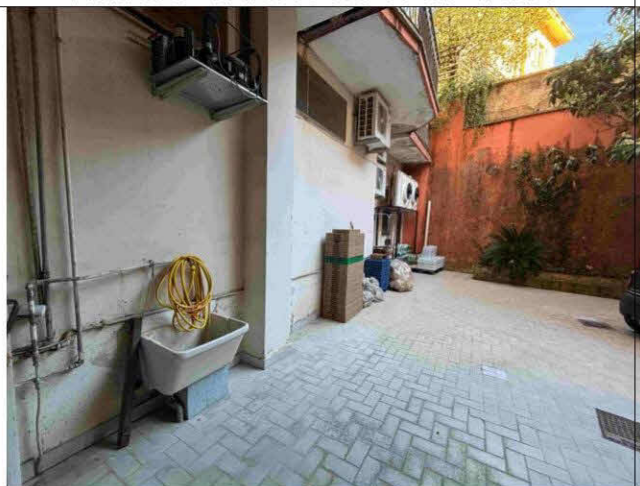
Vista esterna da via Roma



Vista esterna dal cortile condominiale

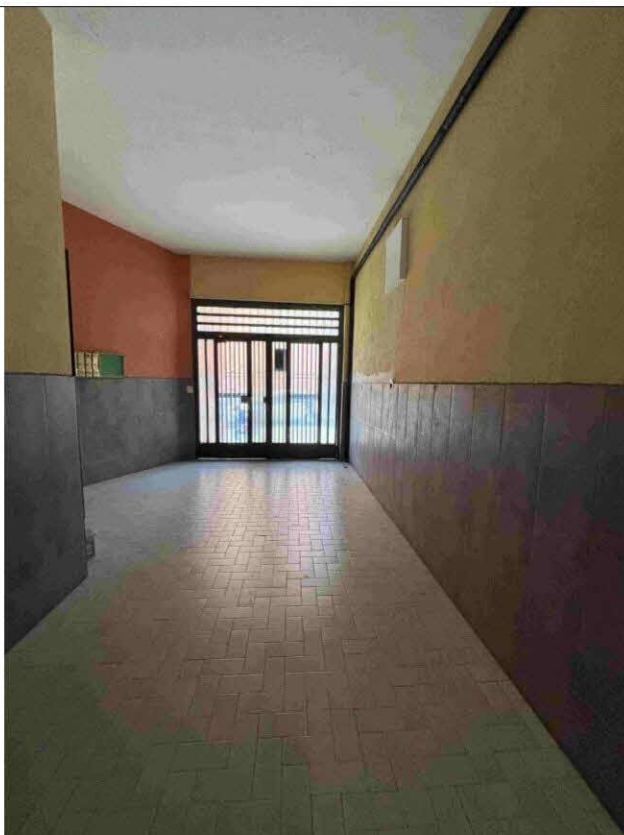


Piano terra – Ingresso comune

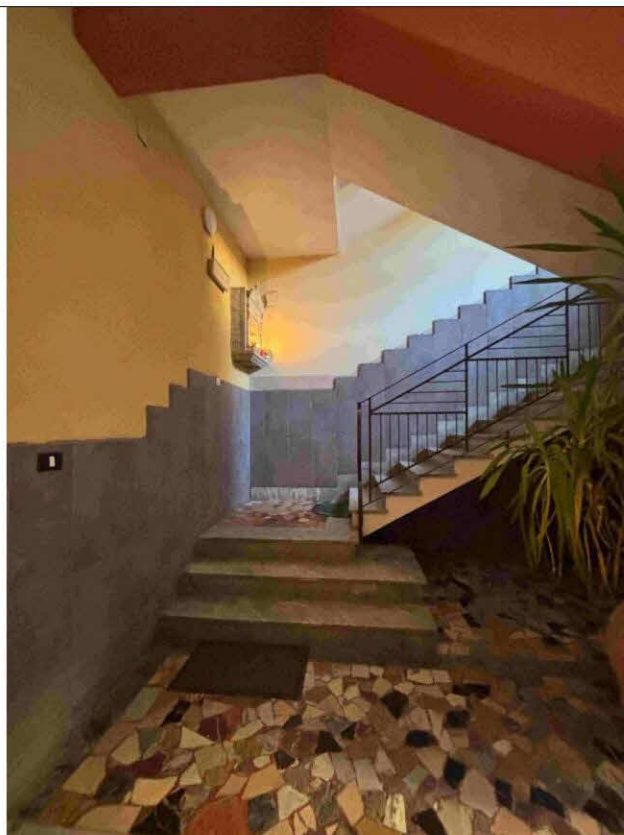


Piano terra - cortile

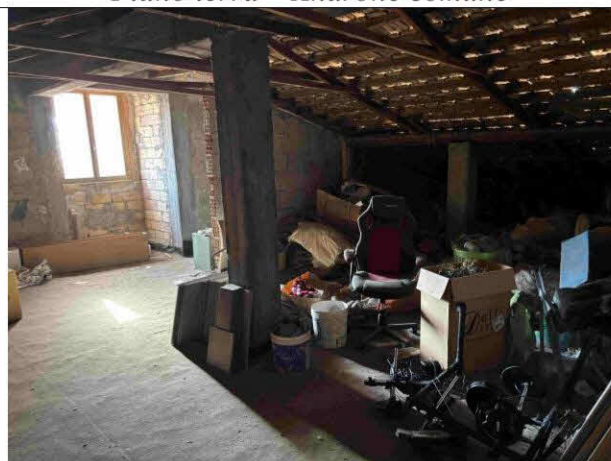




Piano terra – Androne comune



Piano terra – Scala comune

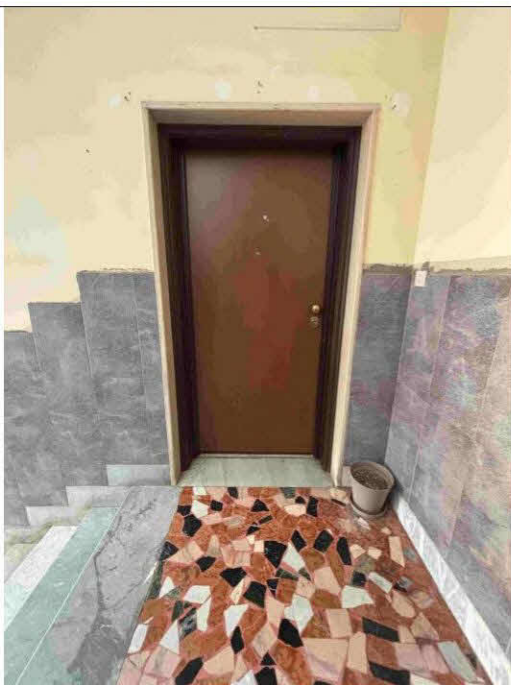


Piano Quinto-Sottotetto copertura comune



Piano Quinto- lastrico comune

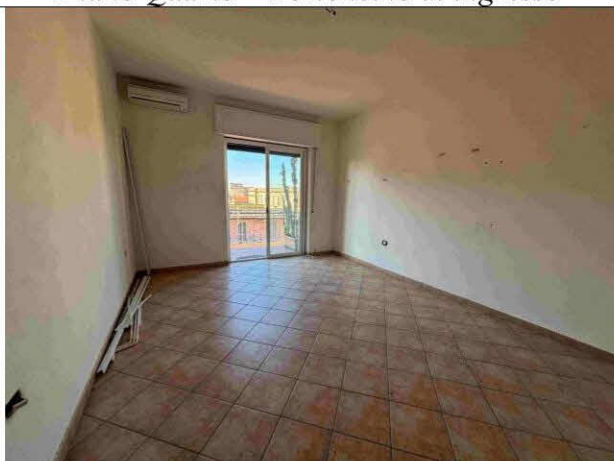




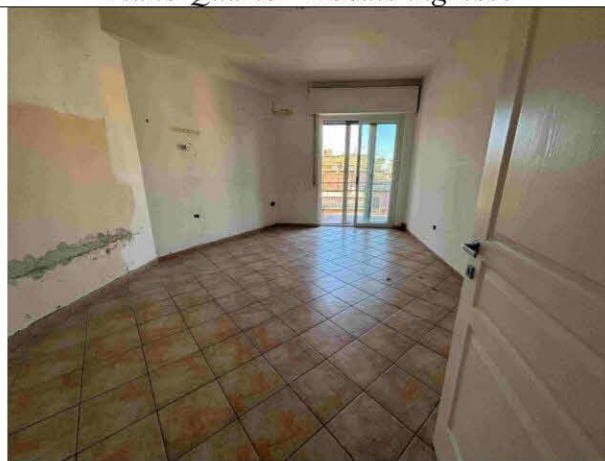
Piano Quarto – Portoncino di ingresso



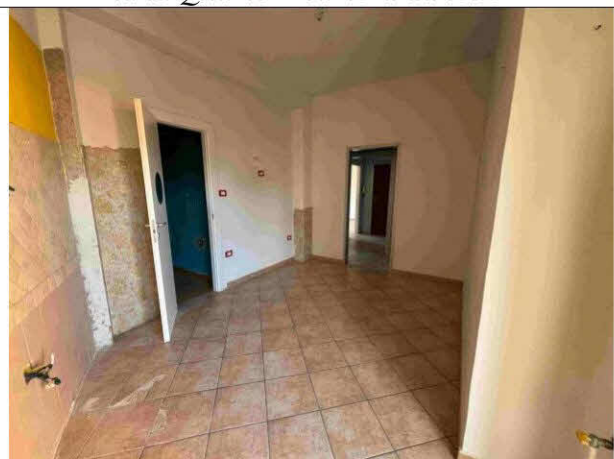
Piano Quarto – Locale ingresso



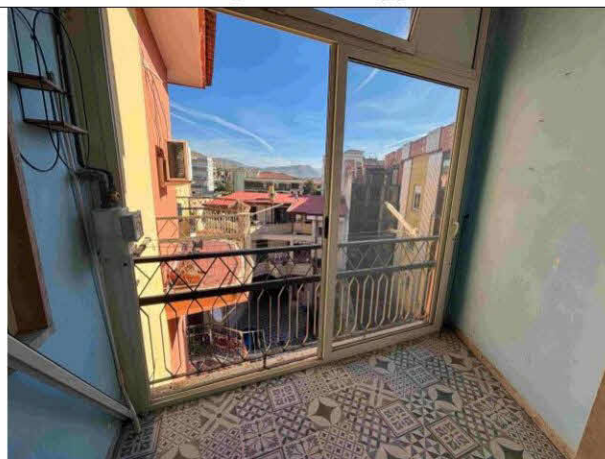
Piano Quarto – camera da letto 2



Piano Quarto – soggiorno

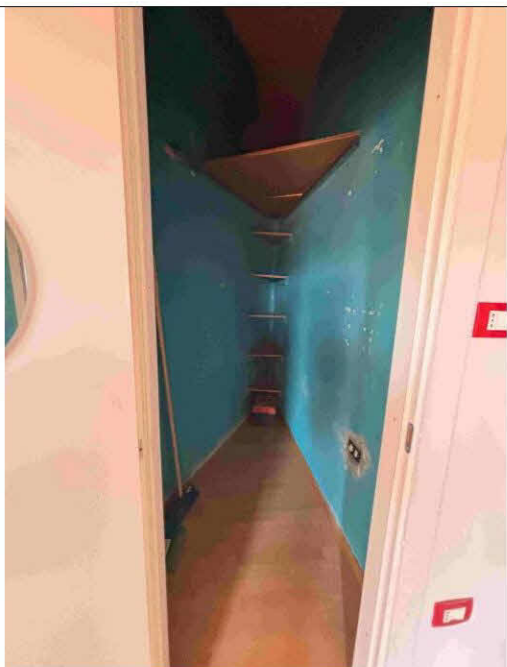


Piano Quarto – Cucina

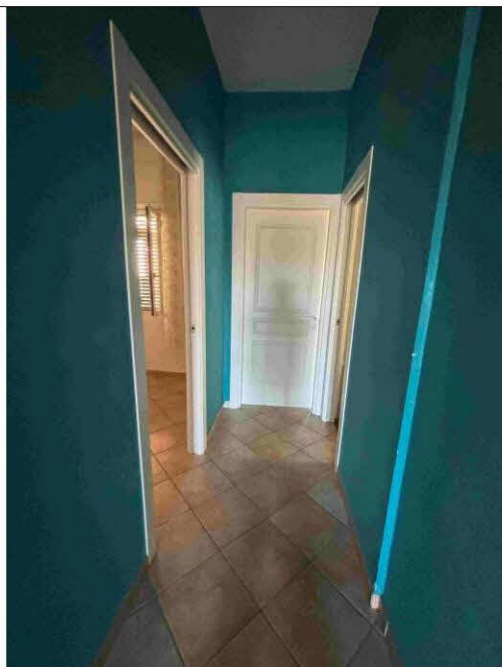


Piano Quarto – Veranda

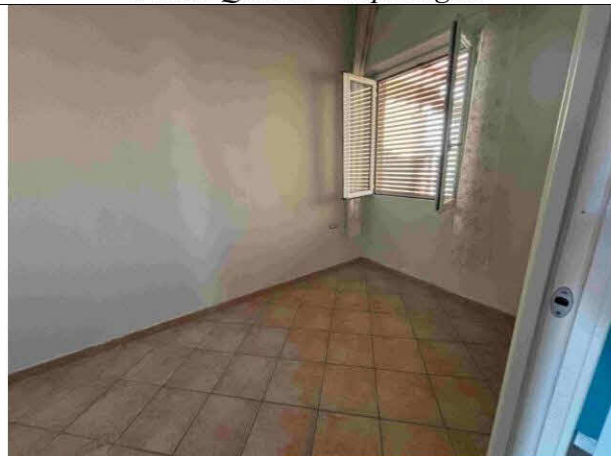




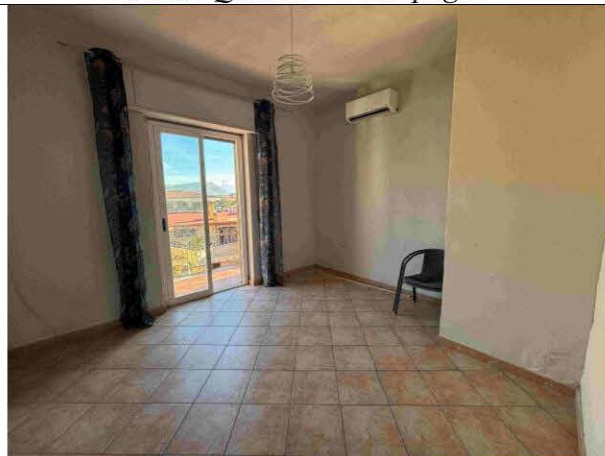
Piano Quarto – Ripostiglio



Piano Quarto – Disimpegno

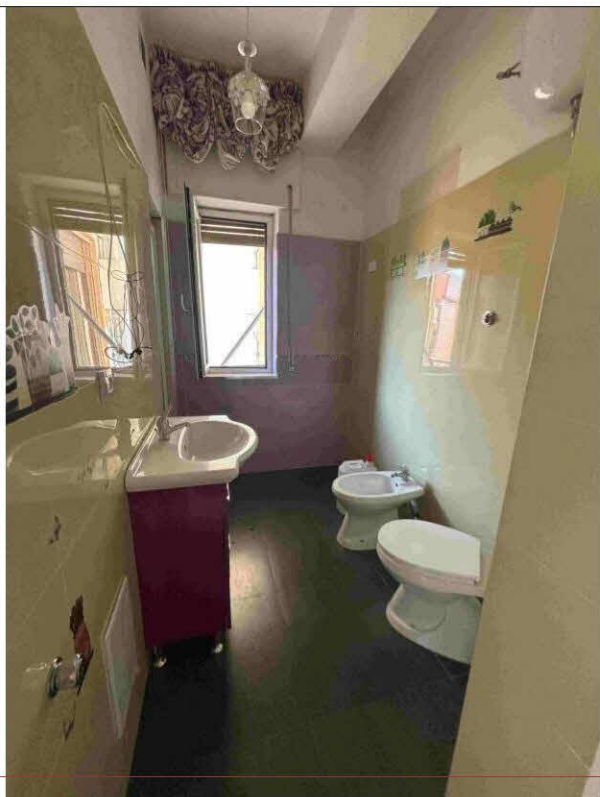


Piano Quarto – Camera da letto 3



Piano Quarto – Camera da letto 1

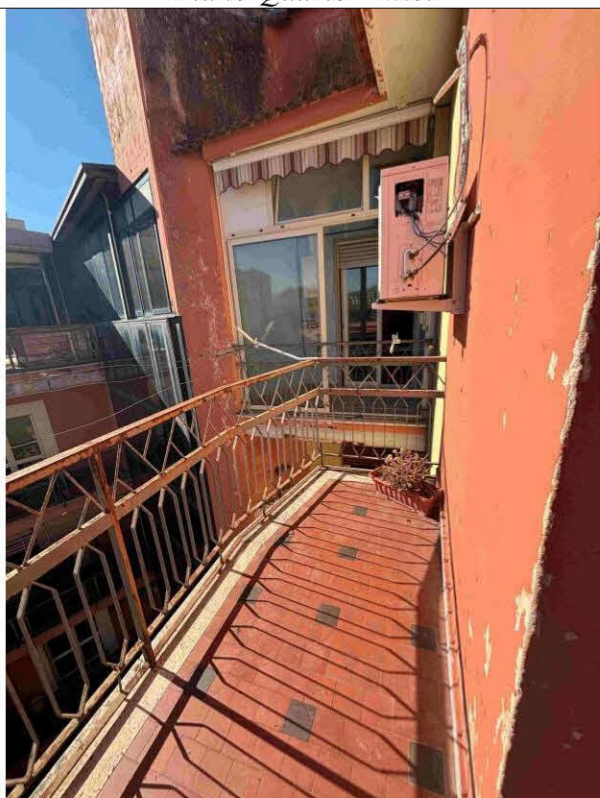




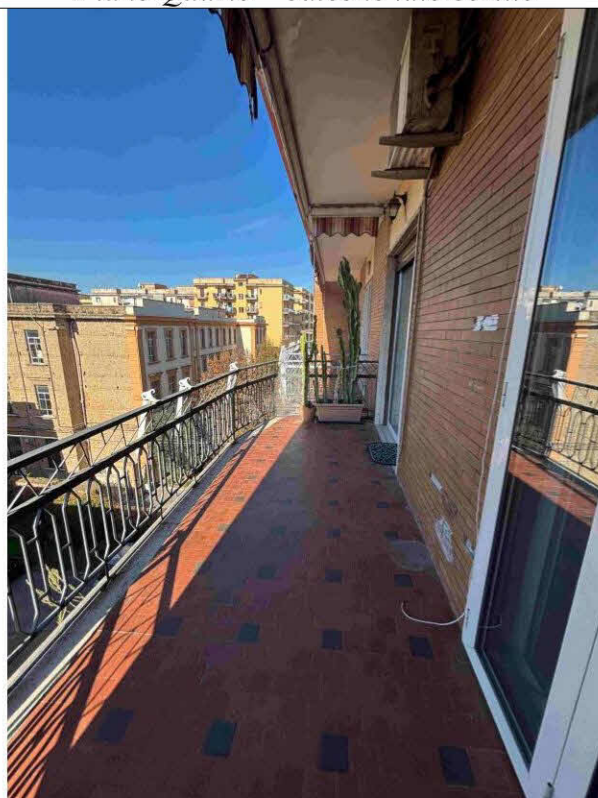
Piano Quarto – w.c.



Piano Quarto – balcone lato cortile



Piano Quarto – balcone lato cortile con vista della veranda



Piano Quarto – balcone lato strada



I cespiti sono attualmente adibiti a scopo residenziale, compatibilmente con la natura catastale degli stessi che è "A/2 - Abitazioni di tipo civile".

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Appartamento piano quarto			
<i>Quarto</i>	Ingresso	3,67	300
<i>Quarto</i>	Disimpegno	5,11	300
<i>Quarto</i>	Cucina	12,89	300
<i>Quarto</i>	Soggiorno	20,43	300
<i>Quarto</i>	Letto 1	13,09	300
<i>Quarto</i>	Letto 2	21,33	300
<i>Quarto</i>	Letto 3	7,77	300
<i>Quarto</i>	Ripostiglio	1,98	300
<i>Quarto</i>	W.C.	5,07	300
TOTALE		91,34 mq	
Accessori appartamento			
<i>Quarto</i>	Veranda	3,67	300
TOTALE		3,67 mq	
Accessori appartamento			
<i>Quarto</i>	Balcone 1	11,14	
<i>Quarto</i>	Balcone 2	8,15	
TOTALE		19,29 mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione E-O.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, i beni si trovano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'appartamento presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portoncino di ingresso è blindato; gli infissi sono in alluminio con tapparelle esterne alcune in pvc e alcune in alluminio in sufficienti condizioni di manutenzione.

La predisposizione impiantistica dell'appartamento, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Relativamente al riscaldamento e raffrescamento sono presenti dei condizionatori in varie stanze di cui però non si è potuto accertare il reale funzionamento, atteso che le utenze risultavano cessate. E' presente uno scaldino a metano esterno che forniva, secondo quanto dichiarato, acqua calda sanitaria al bagno e alla cucina; non



sono presenti caloriferi. E' presente l'allaccio al gas metano con relativo contatore, ma l'utenza risultava staccata.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

I cespiti, per quanto è stato possibile verificare, non sono dotati dell'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi di elaborazione possono stimarsi in circa 500 euro.



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Maddaloni (CE)**, via Roma, n.27, piano 4, come di seguito indicato:

- appartamento riportato al **foglio 9, particella 5200, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 106 m², R.C. euro 355,06

e risultano intestati a:

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Omissis

;

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Omissis



In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2004**

- appartamento riportato al **foglio 9, particella 5200, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 106 m², R.C. euro 355,06.
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/07/2004 Pratica n. CE0187263 in atti dal 09/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36949.1/2004).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E791 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5200

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

- appartamento riportato al **foglio 9, particella 3085, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani.
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 15/12/2011**

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Omissis

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Omissis

- Atto del 15/12/2011 Pubblico ufficiale BUONO LUCIA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 1962 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30754.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 20/12/2011;

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- Omissis

Proprieta' 1000/1000 fino al 09/07/2004

- del 09/07/2004 Pratica n. CE0187263 in atti dal 09/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36949.1/2004);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



Dalla documentazione catastale reperita dalla sottoscritta (vedi allegati), come sopra riportato, si desume che l'immobile risulta già presente al CF all'impianto meccanografico; il mappale terreni di riferimento è la p.lla 5200 del foglio 9 (foglio 9, p.lla 3010 all'impianto meccanografico), di cui la scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato)

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

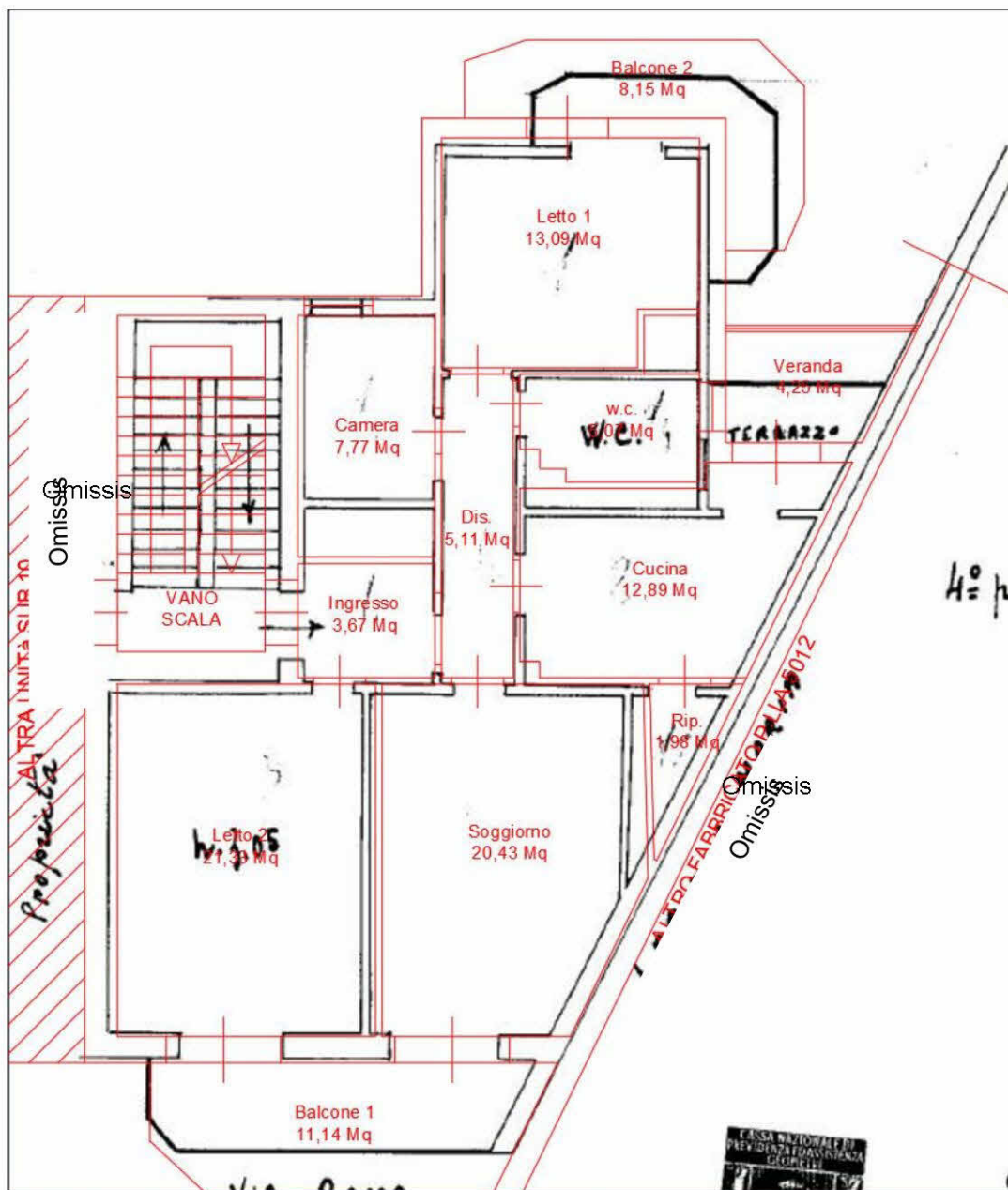
<i>Appartamento riportato al foglio 9, particella 5200, sub 9</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2011*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Roma, piano quarto	Via Roma, piano quarto	Via Roma, piano quarto
Località	Maddaloni	Maddaloni	Maddaloni
Partita	---	---	---
Foglio n°	9	9	9
Particella n°	5200	5200	5200
Sub n°	9	9	9
Zona censuaria	-	-	-
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	2	2	2
Consistenza	5,5 vani	5,5 vani	5,5 vani
Rendita [€]	355,06	355,06	355,06

* *Atto di compravendita (trascritto il 20.12.2011 ai nn. 43667/30754)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non sono presenti incongruenze fra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli dell'atto di provenienza, né rispetto a quelli catastali attuali

Si riportano le sovrapposizioni delle planimetrie catastali con i rilievi effettuati in sede di sopralluogo:





Planimetria di sovrapposizione piano 4

Dal confronto della planimetria catastale con la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità, ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni e della presenza della veranda (vedi anche quanto riportato anche al quesito n.6). In particolare, oltre alla realizzazione di una veranda di circa 4 mq sul terrazzino adiacente alla cucina, è presente una diversa distribuzione degli spazi interni con spostamenti di pareti (tra ingresso e camera da letto 3) e l'inserimento di nuove tramezzature (allargamento del w.c. a discapito della superficie della camera da letto 1); inoltre si rileva una diversa dimensione di alcune finestre e/o portefinestre.

Per regolarizzare tale situazione bisognerebbe presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni con un costo presunto di € 1,000,00, comprensivo di spese ed oneri, fermo restando quanto riportato al quesito n.6 relativamente alla regolarità urbanistica della veranda.



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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano quarto (senza ascensore), sito nel comune di Maddaloni (CE), via Roma, n.27; l'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 3 camere da letto e un servizio igienico, oltre a due balconi e una veranda; l'appartamento confina con vano scala ed altra u.i. foglio 9, p.lla 5200 a nord, con via Roma ad ovest, con corte condominiale ad est, con altre uu.ii. foglio 9, p.lle 2844 e 2845 a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Maddaloni**, al **foglio 9, particella 5200, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 106 m², R.C. euro 355,06; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione degli spazi interni e la presenza della veranda; premesso che l'UTC non ha riscontrato la richiesta documentale di titoli edilizi, si rappresenta che il lotto è da intendersi regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato sicuramente prima del 01.09.1967; rispetto alla planimetria catastale risalente al 1965 è presente una veranda che si ritiene non sanabile né condonabile ed una diversa disposizione di spazi interni sanabile ex art. 36 del D.P.R. n. 380/01.

PREZZO BASE euro 79.000,00



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un atto di compravendita del 2011.

I. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 20.12.2011 ai nn. 43667/30754)

Ai coniugi sigg. Omissis

e Omissis

, in regime di comunione legale dei beni, il bene è pervenuto con atto di compravendita per notaio Lucia Buono di S.Maria C.V. del 15.12.2011 (rep. n. 1962, racc. n. 1323) da potere dei coniugi sigg. Omissis

e Omissis

In particolare, in detto atto, *“La signora Omissis con il consenso del marito Omissis prestato ad ogni effetto di legge, vende e trasferisce ai signori Omissis che, in regime di comunione legale dei beni, accettano ed acquistano, la piena proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di Maddaloni (CE), alla via Roma, 27, e precisamente:*

-appartamento al piano quarto, composto da n. 5,5 [...] vani catastali, [...]. Riportato in C.F. del comune di Maddaloni al Foglio 9, particella 5200, sub 9 (già particella 3085 sub 9), via Roma, piano 4, categoria A/2, classe 2, vani 5,5 e rendita di euro 355,06 [...].”

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2004
 - o appartamento riportato al foglio 9, particella 5200, sub 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 106 m², R.C. euro 355,06.
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/07/2004 Pratica n. CE0187263 in atti dal 09/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36949.1/2004).*

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E791 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5200

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 15/12/2011
 - **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di comunione
dei beni con **Omissis**
 - **Omissis** Proprieta' 1/2 in regime di
comunione dei beni con **Omissis**
 - *Atto del 15/12/2011 Pubblico ufficiale BUONO LUCIA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 1962 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 30754.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 20/12/2011;*

II. ATTO DI DONAZIONE con vincolo dotale in contemplazione di matrimonio (trascritto il 19.12.1963 ai nn. 43280/39517)

Alla sig. **Omissis** l'immobile staggito è
 pervenuto dai genitori sigg. **Omissis** e
Omissis in forza di un atto di donazione con vincolo dotale in
 contemplazione di matrimonio a rogito del notaio Carlo Barletta del 12.12.1963. In detto
 atto si stabiliva espressamente che i futuri coniugi sigg. **Omissis**
e **Omissis** potessero
 procedere all'alienazione dei cespiti dotali senza autorizzazione giudiziale ma con
 l'obbligo del reimpiego. Per tale motivo, gli stessi coniugi **Omissis** hanno
 richiesto ed ottenuto apposito provvedimento dal Tribunale di Livorno in data
 03.11.2011 (n. 2449/11V.G. cron. 3343/11) di autorizzazione a procedere alla vendita *de*
qua con esonero dall'obbligo di reimpiego delle somme ricavate dalla vendita stessa.

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - appartamento riportato al foglio 9, particella 3085, sub 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani.
 - *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - **Omissis** Proprieta' 1000/1000 fino al
09/07/2004
 - *del 09/07/2004 Pratica n. CE0187263 in atti dal 09/07/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 36949.1/2004);*
 - *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Dalla documentazione catastale reperita dalla sottoscritta (vedi allegati), come sopra riportato, si desume che l'immobile risulta già presente al CF all'impianto meccanografico; il mappale terreni di riferimento è la p.lla 5200 del foglio 9 (foglio 9, p.lla 3010 all'impianto meccanografico), di cui la scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato)



Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è un atto non antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *inter vivos* (atto di compravendita del 2011); pertanto, come segnalato nel modulo di controllo della documentazione, la scrivente rappresentava al GE la necessità di integrare la certificazione notarile al fine di individuare un atto di natura *inter vivos* antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento. A seguito di specifica disposizione del GE, il creditore procedente provvedeva a presentare la certificazione notarile aggiornata, in cui veniva riportato l'atto di donazione con vincolo dotale del 1963 descritto al precedente punto II, avente natura *inter vivos* a carattere traslativo.

In merito al regime patrimoniale dei debitori, premesso che il CP non ha prodotto alcuna documentazione in merito, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Maddaloni), l'allegato certificato di matrimonio per estratto, da cui si desume che i sigg. **Omissis** hanno contratto matrimonio in data 12.06.1999, laddove il predetto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto i coniugi, all'atto dell'acquisto del cespite (ovvero nel 2011), si trovavano effettivamente in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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. _____ ; DILA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 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);
 - 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);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto e presso la conservatoria dei registri immobiliari è emerso che il fabbricato in oggetto è stato edificato dai coniugi **Omissis**

tra il **1962** (data contenuta nell'atto di donazione del 12.12.1963 nel quale i coniugi **Omissis**, nelle dichiarazioni sulla provenienza, asserivano di aver acquistato il terreno sul quale avevano poi realizzato il fabbricato con precedente atto per notaio Barletta del 25.07.1962) e il **1965** (data di presentazione della planimetria catastale dell'unità in oggetto).

Pertanto, la scrivente ha inoltrato una richiesta presso l'UTC del comune di Maddaloni per il reperimento dei titoli eventualmente rilasciati ai coniugi sigg. **Omissis** (originari proprietari del terreno dal 25.07.1962 che hanno dichiarato di aver materialmente realizzato l'intero edificio) nonché a nome dei coniugi **Omissis** (divenuti proprietari dell'appartamento al quarto piano con atto del 12.12.1963).



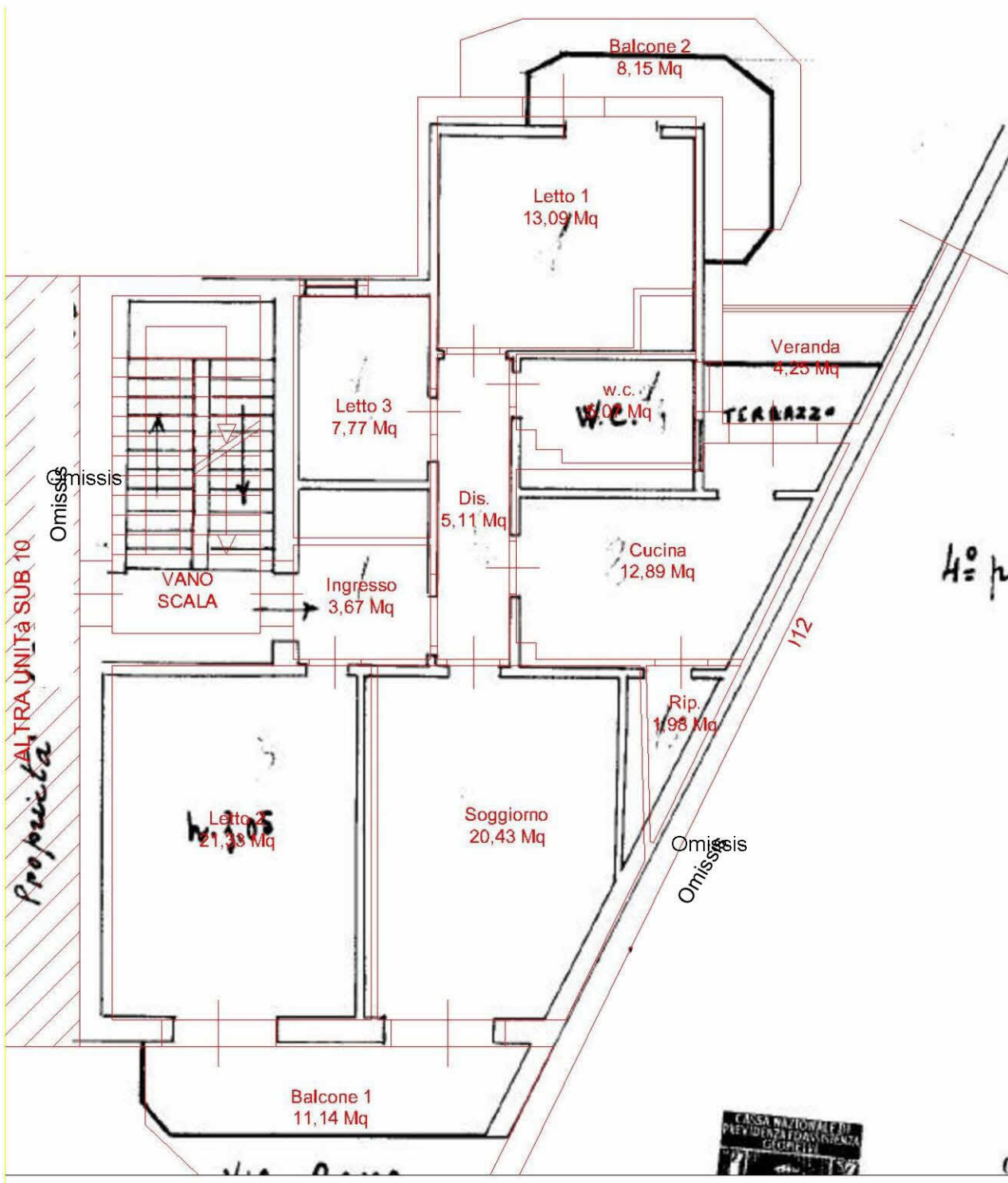
L'U.T.C., in riscontro alla predetta richiesta di accesso agli atti, con apposita nota prot. 40194 del 22.07.2026, comunicava quanto segue: *"Con la presente si riscontra l'istanza indicata in oggetto, con la quale la S.V. richiedeva l'accesso e la copia della licenza rilasciata nell'anno 1960-1965 relativo all'immobile sito in Maddaloni (CE) in via Roma. Al riguardo, questo Ufficio comunica che sono state esperite approfondite e ripetute ricerche di archivio, sia mediante la consultazione dei registri storici e cartacei, sia all'interno dei locali di deposito della documentazione d'archivio. Nonostante le verifiche effettuate, la documentazione richiesta non è stata rinvenuta. Tale irreperibilità è da porsi in relazione al notevole tempo trascorso e ai successivi riordini fisici subiti dall'archivio storico nel corso dei decenni. Pertanto l'istanza di accesso atti deve intendersi conclusa con esito negativo"*.

Come indicato nel presente quesito, nel caso in cui l'Ufficio Tecnico comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi, l'esperto dovrà verificare la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato e, al riguardo, la scrivente ha appurato che

- nell'atto di donazione per notaio Carlo Barletta del 12.12.1963 (rep. 31401, racc. 7510, trascritto il 19.12.1963 ai nn. 43280/39517) viene donato *"...il seguente immobile sito in Maddaloni in via Roma al quarto piano del fabbricato di nuova costruzione..."*;
- la planimetria catastale dell'unità pignorata risulta presentata in data 11.01.1965.

Quindi, come da indicazioni contenute nel presente quesito, l'intero immobile è da intendersi regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato sicuramente prima del 01.09.1967. La scrivente ha provveduto ad effettuare un confronto tra la planimetria catastale presentata in data 11.01.1965 e il rilievo dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo, al fine di individuare eventuali difformità per interventi successivamente realizzati.





Da detto confronto emerge che, rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale del 1965, al netto di piccole modifiche nella sagoma rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34 bis, comma 1 bis, lettera d) del D.P.R. n.380/2001 sono emerse le seguenti difformità:

- a) realizzazione di una veranda di circa 4 mq sul terrazzino adiacente alla cucina;



- b) diversa distribuzione degli spazi interni con spostamenti di pareti (tra ingresso e camera da letto 3) e inserimento di nuove tramezzature (allargamento del w.c. a discapito della superficie della camera da letto 1)
- c) diversa dimensione di alcune finestre e/o portefinestre.

In conclusione, ad eccezione della veranda che si ritiene non sanabile né condonabile ai sensi della vigente normativa (nonché alla luce di quanto riportato nel presente quesito) e di cui dovrà prevedersi la demolizione, le difformità riportate ai precedenti punti b) e c) potranno essere sanate attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 con dei costi approssimabili a circa € **5.000,00**, comprensivi delle spese tecniche, salvi diversi e maggiori importi, al momento non quantificabili.

I costi per la demolizione della veranda possono approssimarsi a circa € 4000,00, che non saranno detratti dal valore di stima, in quanto non è presente alcun ordine di demolizione della stessa.

Il lotto ricade nella zona *BI-“Urbana satura”* del P.R.G. (approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 620 del 23.06.1988) e ricade in zona *A-“Storica centrale” del P.U.C.* (adottato con delibera della Giunta Comunale n.19 del 27/01/22, ma non ancora approvato).



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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli, è emerso che il cespite pignorato era nella disponibilità degli esecutati sebbene, all'atto dell'accesso, lo stesso fosse libero e quasi del tutto privo di arredi; secondo quanto dichiarato dall'esecutato (presente al sopralluogo), lo stesso non occuperebbe più l'immobile, essendosi trasferito presso altro bene con il proprio nucleo familiare.

La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico degli esecutati, da cui si desume che entrambi, dal 24.03.2025, risultano residenti in **Omissis**

ovvero presso un cespite diverso da quello staggito.



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 gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Diffformità 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) *Diffformità 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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:



a) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2026 - Registro Particolare 15375 Registro Generale 19653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 108 del 06/11/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Immobili siti in MADDALONI(CE)

La trascrizione è relativa alla sentenza del Tribunale di S.Maria C.V. n. 108/2025, pubblicata in data 06.11.2025, da cui è scaturito l'atto di intervento spiegato nella presente p.e. n. 204/24 dall'avv. Omissis nella qualita' di liquidatore giudiziale nominato dal Tribunale di S.M.C.V. nella procedura di liquidazione controllata del patrimonio dei debitori.

b) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/08/2024 - Registro Particolare 27038 Registro Generale 33359

Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6237 del 16/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MADDALONI(CE)

La trascrizione è relativa all'atto di pignoramento che ha generato la presente P.E. n. 204/24

c) ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2011 - Registro Particolare 5853 Registro Generale 43668

Pubblico ufficiale BUONO LUCIA Repertorio 1963/1324 del 15/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MADDALONI(CE)

SOGGETTO DEBITORE

L'iscrizione è relativa al titolo esecutivo da cui ha avuto origine la presente P.E. n. 204/24

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente alcun regolamento di condominio trascritto.



Come previsto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha effettuato le ricerche ipocatastali a nome dell'esecutato nonché sui dati catastali, i cui esiti sono sintetizzati nella seguente tabella:

<i>Ispezioni ipotecarie</i>			
<i>Nominativo</i>	<i>Qualità</i>	<i>Periodo</i>	<i>Esiti - formalità</i>
Omissis	Esecutato	Dal 15.12.2011 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b) e c)
Omissis	Esecutata	Dal 15.12.2011 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b) e c)
Omissis	Dante causa	Dal 12.12.1963 al 15.12.2011	Nessuna delle formalità riportate ai precedenti punti
<i>Dati catastali</i>			
Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni (CE) - foglio 9, particella 5200, sub 9		Dal 09/07/2004 ad oggi	Formalità di cui ai punti a), b) e c)

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, oltre alle formalità già riportate in precedenza, limitatamente alla tipologia indicata nella sezione B del presente quesito, si rappresenta che sono altresì presenti difformità catastali e urbanistiche aventi un costo stimato di regolarizzazione pari complessivamente a circa **6.000,00 euro**.



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.

Da quanto rappresentato dall'UTC di Maddaloni è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i 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.

Da quanto rappresentato dall'UTC di Maddaloni, nonché dal competente ufficio della Regione Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli gravati 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.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è accertato che risulta costituito un condominio amministrato dall'arch. Omissis che la sottoscritta ha provveduto a contattare per fornire risposta al presente quesito.

Come desumibile dall'allegato riscontro inviato via PEC dal predetto amministratore, la quota condominiale ordinaria mensile relativa all'appartamento dei sigg. Omissis è pari a 27,80 euro mensili; secondo quanto riferito dall'arch. Omissis non sarebbero presenti spese condominiali straordinarie. Le quote condominiali ordinarie, secondo quanto comunicato, sarebbero state pagate fino al mese di gennaio 2025, per cui, ad oggi, ci sarebbe una insolvenza di circa 560 euro.

L'amministratore si è altresì riservato di inviare alla scrivente altra documentazione condominiale richiesta (regolamento di condominio e tabelle millesimali), ad oggi non inviata.

Pertanto, in conclusione, la scrivente provvederà a detrarre, in via precauzionale, **€ 1.000,00** dal valore di stima per le debenze condominiali presenti.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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.



La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.



ACTASTIME Gratis 9.2.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com1-09-2026 • 17:44:46

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

GENERALE

ID 2Riferim. Stima 1

Creazione 1-09-2026Modifica 1-09-2026

Stima per

Comparazione con borsini Immobiliari

Appartamento in via Roma, 27 - Maddaloni - Caserta - Campania (piano 4)

Perizia 1Riferimento

Data redazione perizia

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Data di stima

luglio 2026

Valore di mercato della proprietà EUR

95.392

Oscillazione

UBICAZIONE

PLANIMETRIA

CATASTO

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

Mapa

Imposta la mapa

Tipo immobile

Appartamento

Legame con indirizzo

In

Esclud

Indirizzo

via Roma, 27

Cap

Comune

Maddaloni

Provincia

Caserta

Esclud

Regione

Campania

Esclud

Nazione

Scala

Piano

4

Esclud

Interno

Zona di riferimento

Latitudine

Longitudine

Ottieni le coordinate

Trova le coordinate

ACTASTIME Gratis 9.2.0 - ACTA Area Software - www.actaarea.com

1-09-2026 • 17:44:46

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE

2

Riferim. Stima

1

DUPLICA STIMA IMMOBILE

Creazione

1-09-2026

Modifica

1-09-2026

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Stima per:

Comparazione con borsini immobiliari

Appartamento in via Roma, 27 - Maddaloni - Caserta - Campania (piano 4)

Data di stima

luglio 2026

Valore di mercato della proprietà EUR

95.392

Oscillazione

Perizia

Riferimento

Data redazione perizia

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

UBICAZIONE

PANIMETRIA

CATASTO

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

Planimetria

Consultazione rendite catastali

L'oggetto della stima...

Provincia

Caserta

Comune amministrativo

Maddaloni

Codice Comune

Comune Catastale

DATI CATASTALI: 1

1 - Tipo unità

Fabbricati

Sezione

Foglio

9

Particella

5200

Subalterno

9

Zone Censuarie

Micro Zona

Categoria

A/2

Classe

2

Consistenza

5,5 vani

Superficie Catastale

Rendita Catastale

€ 355,06

DATI TAVOLARI

Parcella Tavolare

Corpo Tavolare

Porzione Materiale

Denominatore

Tipo particella

Prima casa

Quota di possesso

100%

Indirizzo

via Roma, 27, Piano 4

Intestati

Valore catastale

€ 44.737,56

Annotazioni

Escludi valore catastale dalla stampa

DATI CATASTALI

Valore catastale

€ 44.737,56

Rendita catastale

€ 355,06

ACTASTIME Grabs 9.2.0 - ACTA Area Software - www.actaarea.com1-09-2026 - 17:44:46

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 1

NUOVA STIMA IMMOBILE

21

Creazione Modifica

1-09-20261-09-2026

APPLICAZIONE

PLANIMETRIA

CATASTO

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

GENERALI

SUPERFICIE

Appartamento in via Roma, 27 - Maddaloni - Caserta - Campania (piano 4)

Valore di mercato della proprietà F.I.R.

95.392

Parcchia

Riferimento

Data redazione perizia

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Uscellazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato

UNI 10750:2005

UNI 10750:2005

DPR 138/98

SIM

Personale

Netta per locazione

Terreni

Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	91,34	Superficie calpestabile e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.
Superficie al 60%	3,67	Verande, depositi, garage.
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.
Superficie al 35%	15,29	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini.
Sup. al		
	114,30	Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento

Superficie commerciale netta mq

Superficie commerciale mq

100,00

ACTASTIME Gratis 9.2.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 1

1-09-2026 • 17:44:46

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

GENERALE

ID Riferim. Stima

2 1

Creazione Modifica

1-09-2025 1-09-2026

Stima per

Comparazione con borsari immobiliari

UBICAZIONE

PLANIMETRIA

CATASTO

CONSTATAZION

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

Appartamento in via Roma, 27 - Maddaloni - Caserta - Campania (piano 4)

Perizia Riferimento

Data redazione perizia

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Oscillazione

Data di stima

Luglio 2026

Valore di mercato della proprietà EUR

95.392

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore

Piano senza ascensore

Orientamento

Esposizione

Affaccio

Taglio

Balconi

Distribuzione

Luminosità

Velustà

Finitura

Manutenzione: immobile

Riscaldamento

Efficienza energetica

Localazione

Stabile

Parcheggio

Trasporti

Traffico

Zona

Produttività

Altro

Quarto: 0,80

Medio, favorevole solo parzialmente: 0,98

Su due lati: 1,00

Su strada: 1,00

> mq 100 con 1 bagno: 0,90

Con due balconi: 1,05

Medio, vani principali razionalmente distribuiti e

Medio, alcuni vani con poca luce naturale: 0,90

10 anni VET inserito

Ordinaria: 1,00

Medio, richiede + stabile Normale: 1,00

Nella media: 1,00

Libero: 1,00

Civile: 1,00

Normale: 1,00

Nella media della zona: 1,00

Normale: 1,00

Nella media della zona: 1,00

1,20

PCA

PSA

ORI

ESP

AFF

TAG

BAL

DIS

LUM

VET

FIN

MAN

RIS

EFF

LCC

STA

PAR

TRAS

TRAF

ZON

PROD

ALT

Prezzi margine

0,794934

0,794934

-24.606

ACTASTIME Gratis 9.2.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 1

Ometti

Trova

Tutti

Primo

Preced.

1° di 1/2

Succ.

Ultimo

MENU

1-09-2026 • 17:44:46

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

ID

Riferim. Stima

2

1

Creazione

Modifica

1-09-2026

1-09-2026

Appartamento in via Roma, 27 - Maddaloni - Caserta - Campania (piano 4)

Perizia

Riferimento

Data redazione perizia

Proprietà

Destinazione

Foglio

Particella

Subalterno

Categoria

Valore di mercato della proprietà EUR

95.392

Oscillazione

Stima per

Comparazione con borsini immobiliari

UBICAZIONE

PLANIMETRIA

CATASTO

CONSTATAZION

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGNAZIONE

RICERCA RAPIDA

FORMATI DI STAMPA

CENTRO STAMPA

STAMPA STIMA IMMOBILE

Metodo

Valori di riferimento

Stima per comparazione

Stima per capitalizzazione

Stima per trasformazione

Stima analitica

Diritto

Stima della locazione

STIMA PER COMPARAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI

Valore di riferimento

Valore zona per mq EUR

1.200,00

Ricevuto da borsini immobiliari e/o indagini di mercato

Coefficiente correttivo

0,794634

Ricevuto dai coefficienti correttivi del valore di riferimento

Valore per mq EUR

953,92

Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

Superficie commerciale mq

100,00

Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Valore di comparazione EUR

95.392

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile Arrotondato all'unità

Valore zona per mq EUR

1.200,00

Valore medio immobili comparati per mq

Selezionare il valore di riferimento da utilizzare

Valore medio richieste di prezzi per mq EUR

Prezzo marginale per mq EUR

-246,08

Stima per comparazione con borsini immobiliari

GENERALE

STIMA PER COMPARAZIONE

Firmato Da: MRLGPP72T51234W/7430010029066572.MIF0B9HY38KBTLM/LZYG0AWF7RC/ Emesso Da: ARUBAPEC.EU AUTHENTICATION CERTIFICATES CA G1 Serial#: 468f68289cffe21e9ec6031f68a28353

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MADDALONI (E791)

Fascia: Semicentrale

Zona: URBANIZZAZIONE A RIDOSSO CENTRO URBANO E CENTRO ANTICO

Codice zona: C3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	2,5	3,7

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.200, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 95.392,00, approssimabili a: **€ 95.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o



limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano complessivamente a circa euro 6.000,00; sono presenti spese condominiali insolute, il cui importo è pari ad euro 1.000,00.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 79.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
95.000,00 €	7.000,00 €	88.000,00 €	8.800,00 €	79.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 79.000,00



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso della quota indivisa in quanto il pignoramento riguarda la quota di piena ed intera proprietà in capo ai coniugi esegutati, in regime di comunione dei beni.



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico dei coniugi esecutati, da cui si desume che entrambi, dal 24.03.2025, risultano residenti in Maddaloni, in via S.Maria della Consolazione n. 2, ovvero presso un cespite diverso da quello staggito.

In merito al regime patrimoniale dei debitori, premesso che il CP non ha prodotto alcuna documentazione in merito, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Maddaloni), l'allegato certificato di matrimonio per estratto, da cui si desume che i sigg. Omissis hanno contratto matrimonio in data 12.06.1999, laddove il predetto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto i coniugi, all'atto dell'acquisto del cespite (ovvero nel 2011), si trovavano effettivamente in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto.



3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano quarto **senza ascensore** facente parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Maddaloni (CE) alla via Roma, al civico n.27

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 3 camere da letto e un servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa 91 mq e un'altezza netta interna di 3,00m, oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 19 mq e una veranda di circa 4 mq collegata con la cucina.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Maddaloni (CE)**, via Roma, n.27, piano 4, come di seguito indicato:

- appartamento riportato al **foglio 9, particella 5200, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 106 m², R.C. euro 355,06

e risultano intestati a:

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
Omissis

- Omissis

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
Omissis

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in un atto di compravendita del 2011. E' stata ricostruita la storia ipocatastale con l'individuazione di un ulteriore atto a carattere traslativo di natura *inter vivos* risalente ad epoca antecedente di un ventennio rispetto alla notifica del pignoramento.

In merito al regime patrimoniale dei debitori, premesso che il CP non ha prodotto alcuna documentazione in merito, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Maddaloni), l'allegato certificato di matrimonio per estratto, da cui si desume che i sigg. Omissis hanno contratto matrimonio in data 12.06.1999, laddove il predetto estratto non riporta alcuna annotazione. Pertanto i coniugi, all'atto dell'acquisto del cespite (ovvero nel 2011), si trovavano effettivamente in regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nell'ambito del predetto atto.



Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli, è emerso che il cespite pignorato era nella disponibilità degli esecutati sebbene, all'atto dell'accesso, lo stesso fosse libero e quasi del tutto privo di arredi; secondo quanto dichiarato dall'esecutato (presente al sopralluogo), lo stesso non occuperebbe più l'immobile, essendosi trasferito presso altro bene con il proprio nucleo familiare.

La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storico degli esecutati, da cui si desume che entrambi, dal 24.03.2025, risultano residenti in Omissis
ovvero presso un cespite diverso da quello staggito.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano quarto (senza ascensore), sito nel comune di Maddaloni (CE), via Roma, n.27; l'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 3 camere da letto e un servizio igienico, oltre a due balconi e una veranda; l'appartamento confina con vano scala ed altra u.i. foglio 9, p.lla 5200 a nord, con via Roma ad ovest, con corte condominiale ad est, con altre uu.ii. foglio 9, p.lle 2844 e 2845 a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Maddaloni**, al **foglio 9, particella 5200, sub 9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 106 m², R.C. euro 355,06; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una diversa disposizione degli spazi interni e la presenza della veranda; premesso che l'UTC non ha riscontrato la richiesta documentale di titoli edilizi, si rappresenta che il lotto è da intendersi regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato sicuramente prima del 01.09.1967; rispetto alla planimetria catastale risalente al 1965 è presente una veranda che si ritiene non sanabile né condonabile ed una diversa disposizione di spazi interni sanabile ex art. 36 del D.P.R. n. 380/01.

PREZZO BASE euro 79.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.



Si allegano alla presente:

- All. n°1:* verbale di sopralluogo;
- All. n°2:* rilievo fotografico;
- All. n°3:* rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4:* visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5:* nota inviata dall'UTC di Maddaloni;
- All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;
- All. n°7:* copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8:* documentazione stato civile e anagrafe;
- All. n°9:* riepilogo spese sostenute;
- All. n°10:* richiesta liquidazione;
- All. n°11:* ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

