Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 98/2020 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppina Vecchione

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO - AGGIORNAMENTO

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

Sommario

1) Premessa 3
2) Svolgimento delle operazioni 4
2.1. Descrizione aggiornata del compendio pignorato, distribuzione e stato di conservazione 4
3) Dati identificativi catastali 7
4) Vincoli ed oneri giuridici 7
5) Disponibilità dell'immobile 8
6) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati 8
7) Valutazione complessiva del bene 8
7.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico 9
7.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima 9
7.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato 10
7.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE 10
8) Divisibilità del bene pignorato 10
9) Riepilogo sintetico 11
10) Conclusioni 12

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

Relazione di stima del Lotto Unico - Aggiornamento

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Procedimento di esecuzione n° **98/2020** del RGE

G.E. dott. Giuseppina Vecchione

ESPERTO a

1) Premessa

esecuzione forzata: "*Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* *ıbitazione di tipo popolare in Comune di Sessa Aurunca, Via delle Pertiche n. 32, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 500, part. 386, sub. 4, categoria A/4, vani 5, piano 2-3, immobile graffato gruppo n. 1; Piena proprietà per 1/1 della sig.ı* · *abitazione di tipo popolare in Comune di Sessa Aurunca, Via delle Pertiche n. 32, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 500, part. 390, sub. 6, categoria A/4, vani 5, piano n. 2-3, immobile graffato gruppo n. 1*".

i:

l

In data 09/11/2021 la scrivente ha depositato in atti della procedura la propria relazione di stima con allegati.

Con provvedimento del 29/04/2026, il G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione "OMISSIS *ravvisata la necessità che: OMISSIS - l'esperto* *- tenuto conto del tempo trascorso, nonché del mutato stato occupazionale dell'immobile (cfr., sul punto, relazione dell'Avv. Cantelli) provveda ad acquisire documentazione ipocatastale aggiornata e provveda – ove rilevi la sussistenza dei presupposti – ad attualizzare il valore di stima del compendio pignorato, ovvero a rimodularlo, provvedendo al deposito di nota*

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

scritta da depositarsi telematicamente almeno dieci giorni prima dell'udienza che di seguito verrà indicata; P.Q.M. ONERA gli ausiliari di ottemperare a quanto richiesto in parte motiva e relazionare mediante il deposito telematico di note scritte; RINVIA all'uopo all'udienza che verrà celebrata alla presenza delle parti, nonché degli ausiliari, alla data del 9.7.2026, ore 12,00".

A seguire, in stretto ossequio al mandato ricevuto, si provvede ad acquisire documentazione ipocatastale aggiornata e, rilevata la sussistenza dei presupposti come di seguito analiticamente esposto, ad attualizzare opportunamente il valore di stima del compendio pignorato.

Per tutti gli altri aspetti si rinvia integralmente alla Relazione di Stima già in atti della procedura.

2) Svolgimento delle operazioni

Il nuovo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Aldo Cantelli, è avvenuto il 14/05/2026, con rilievo fotografico di aggiornamento dell'appartamento. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni (Allegato C);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi fotografici (Allegato D).

2.1. Descrizione aggiornata del compendio pignorato, distribuzione e stato di conservazione

Inciso

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento - che alla data del 09/07/2021 era definibile buono (vedi pag. 8 della Relazione di Stima già in atti) - ad oggi è scarso, laddove l'immobile reca i segni dell'abbandono e di alcuni danni subiti in epoca successiva al sopralluogo *in illo tempore* effettuato, come meglio di seguito descritto.

Porta di accesso. La porta d'ingresso, ad anta singola a battente, è blindata ed è rivestita esternamente in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza, in buone condizioni.

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola, alcune con specchiatura in vetro, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestra sono in alluminio e vetrocamera; il tutto in buone condizioni di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono rivestiti con piastrelle in ceramica, al netto dell'ingresso, che è rivestito con piastrelle in graniglia; le pareti del bagno e parte di quelle della zona cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è generalmente buono, al netto di una piccola porzione di battiscopa in ceramica divelta dalla muratura, in prossimità della scala interna d'accesso al piano dell'appartamento, nonché l'assenza delle mattonelle sulla muratura del terrazzo dove prima era installata la caldaia a gas.

Murature. Le pareti di quasi tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di buona conservazione.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in buona condizione di conservazione, al netto di una zona interessata da muffe posta nell'angolo della camera 3.

Apparecchi sanitari. Nel bagno vi sono ora solo le tubature nel muro per l'allaccio di un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, le tubature nel muro di allaccio per un bidet (sanitario preesistente divelto dal pavimento e lasciato sul terrazzo alla data del sopralluogo), una vasca. I sanitari installati versano in sufficienti condizioni.







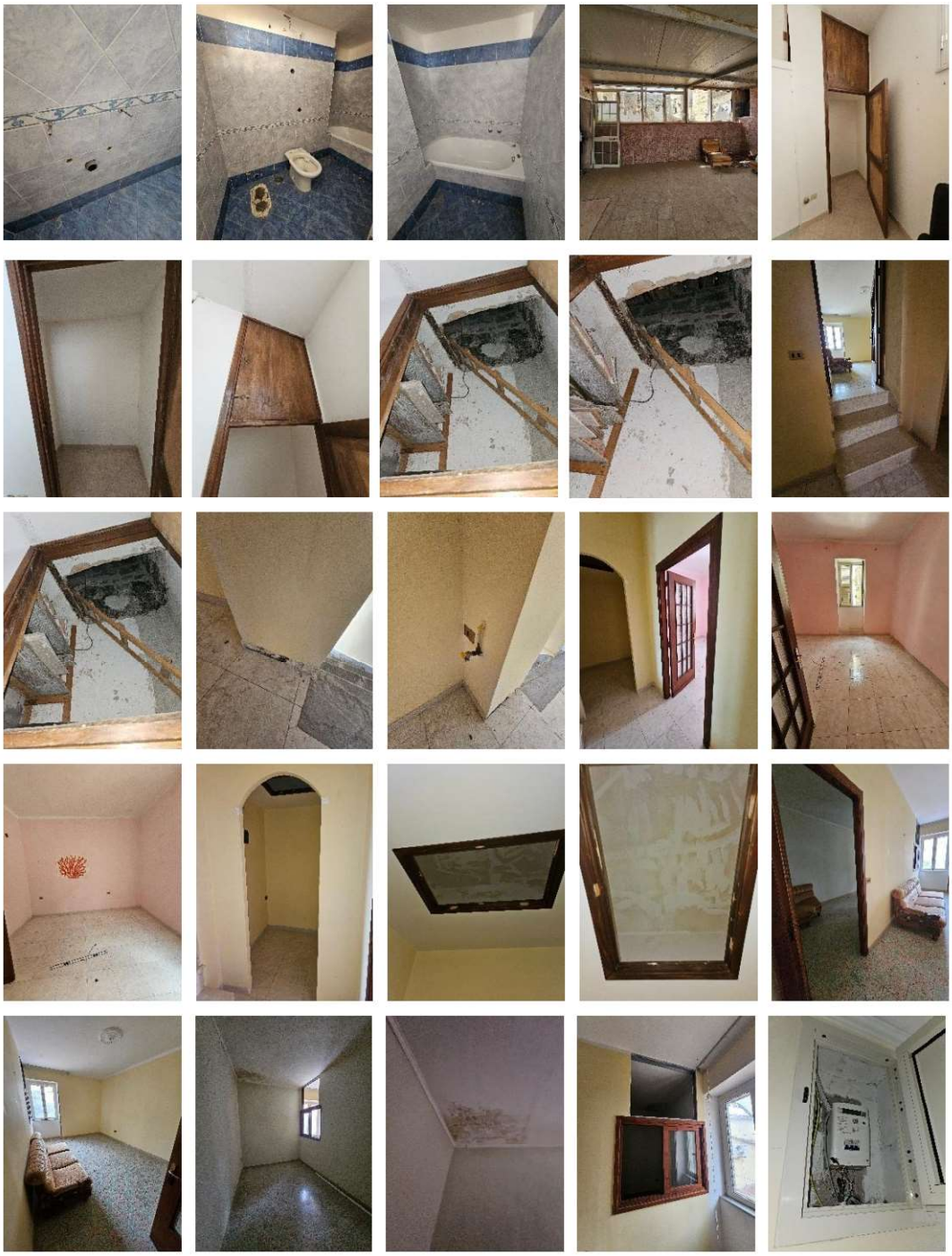









Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87



L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti (non in funzione): elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, privo di riscaldamento, gas metano, per l'acqua calda predisposto per caldaia a gas (la caldaia presente alla data del precedente sopralluogo non è più in loco), predisposto per la linea telefonica fissa. Si sono riscontrati danni alla centralina dell'impianto sanitario ubicata nella parete del terrazzo, dove sono all'attualità presenti solo le tubature. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

3) Dati identificativi catastali

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Sessa Aurunca** (**CE**).

Dati identificativi: foglio **500**, particella **386**, subalterno **4** graffata con particella **390**, subalterno **6**;

Dati di classamento: zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 258,23;

partita: -;

Indirizzo: via delle Pertiche n. 32;

piano: 2-3:

Intestatari:

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali a meno dell'inesattezza degli intestatari attuali che risultano essere lo stesso soggetto (rif. Atto amministrativo per cambio di cognome emesso dal Prefetto di Caserta il 10/06/2013 e trascritto il 09/07/2019 ai nn. 23467/18043 – cfr ispezioni ipotecarie in Allegato C).

4) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 13/06/2026 in Allegato C):

1. **Iscrizione** del **24/05/2005**

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

2. **Trascrizione** del **11/06/2020**

a Capua Vetere

3. **Iscrizione** del **08/04/2025**

5) Disponibilità dell'immobile

Il bene alla data del sopralluogo è libero da cose e da persone (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

6) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice esecutata e sull'immobile pignorato, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

7) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

7.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito ha registrato una diminuzione nei prezzi minimi e massimi al metro quadrato rispetto al semestre preso a riferimento per la stima immobiliare in atti della procedura (1° semestre 2021), laddove all'attualità oscilla da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 625,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione			Anno: 2025		Semestre: 2
Provincia:	CASERTA				
Comune:	SESSA AURUNCA				
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO				
Codice di zona:	B5				
Microzona catastale n.:	0				
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni civili	normale	Min 500,00 Max 750,00	L	2,2 3,3	L
• 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)					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 109,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m, è:

$$V_m = 109{,}00 \times 625{,}00 = € \ 68.125{,}00$$

7.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima

L'indeterminatezza di riferire sulla conformità urbanistico-edilizia, l'esistenza di carenze ed incompletezze impiantistiche per immobile privo di riscaldamento, per i segni dell'abbandono e di danni subiti, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per le migliorie impiantistiche e per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 35%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

$$V_{st} = V_m - V_m \times 35\% = € 68.125,00 - € 23.843,75 = € 44.281,25$$

Valore di stima Lotto Unico = € 44.281,25

7.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

7.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st}*10\% = € 44.281,25 - € 4.428,13 = € 39.853,13$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

PREZZO BASE Lotto Unico = € 39.900,00 (Trentanovemilanovecento/00)

8) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

9) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Pertiche n. 32, e precisamente: appartamento sito al piano secondo, composto da tre vani, una cucina/soggiorno, un ingresso, un disimpegno, un bagno, due piccoli ripostigli, un terrazzo coperto, oltre ad un sottotetto non abitabile (non rilevato). Confina a sud-est con Vico Pertiche, a nord-est con altra u.i. della p.lla 390 e con corte comune di cui al f. 500 p.lla 391, a sud-ovest con p.lla 386 del f. 500 al Catasto del Comune di Sessa Aurunca. **L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) al foglio 500 particelle graffate 386 sub. 4 e 390 sub. 6,** categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, VIA DELLE PERTICHE n. 32 piano: 2-3**,** Rendita Euro 258,23, il cui descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione delle partizioni interne (presenza di divisorio tra le camere 2 e 3; presenza di vano ripostiglio, all'interno del soggiorno/cucina, con accesso al soprastante sottotetto; chiusura botola superiore ed eliminazione della scala a chiocciola nel vano a fine disimpegno); eliminazione del ripostiglio sul terrazzo e copertura dello stesso con tettoia. Nell'atto di compravendita del 19/05/2005, rogato dal notaio Luigi Sorgente degli Uberti di Sessa Aurunca, nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che "*la costruzione delle unità immobiliari oggetto del presente atto è stata intrapresa ante 1 settembre 1967 e che non sono stati realizzati nelle stesse interventi per i quali sono necessari provvedimenti di licenza o concessione edilizia*". A fronte della richiesta di accesso agli atti presentata dall'esperto, l'ufficio Tecnico Comunale, per tutti i nominativi indicati nella richiesta, ha certificato che "*non risultano rilasciate concessioni edilizie, autorizzazioni, permessi di costruire e dia"*. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti. Non vi è Certificato di Agibilità. Da cui, stante l'assenza di documentazione urbanistico-edilizia abilitativa, non è possibile riferire sulla conformità dell'immobile staggito.

PREZZO BASE = *€ 39.900,00 (Trentanovemilanovecento/00)*

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87

10) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo e di incarico;

Allegato B: Visure degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Documentazione fotografica;

Allegato E: Attestazione d'invio di copia della Relazione di Stima aggiornata alle parti.

Caserta, 14/06/2026

Firmato Da: CAMPO RAFFAELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75f4edb729a8cdd571e5b23feb31c87