

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

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 208/2024 promosso da
Omissis
contro
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° 208/2024 promosso da

Omissis
contro
Omissis

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elmelinda MERCURIO

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. 208/2024

La Omissis, è creditrice nei confronti della società Omissis della somma complessiva di **euro 33.286,10**, oltre interessi e spese, in forza di un decreto emesso dal Tribunale di Roma (decreto n. 7163 del 07.04.2023), reso nell'ambito del procedimento di convalida di sfratto per morosità rubricato al RG 14375/2023.

Il creditore procedente notificava, in data 13.04.2023, l'atto di precetto alla società esecutata e, rimasto infruttuoso tale atto, lo stesso creditore provvedeva a notificare, in data 25.07.2024, l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni:

“[...] intero e totale diritto di proprietà (100%) della debitrice Omissis [...] in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Omissis del seguente bene immobile in Comune di Roccamonfina (Caserta), censito come segue al Catasto Fabbricati del comune di Caserta, foglio 14, numero 5050, sub 74-75, strada Quirini Seconda, piano T-1-2, rendita € 379,60, cat. A/2, classe 2, vani 7, 165 m², totale escluse aree scoperte 156 m².”

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 15.10.2025, ponendolo all'attenzione di codesto 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, **erano presenti due denunce di successione (precedenti all'atto di acquisto del bene da parte della società esecutata) per cui non risultava trascritta accettazione di eredità.**

A seguito di detto deposito, codesto magistrato, con provvedimento del 21.11.2025, accordava al creditore pignorante termine di giorni 45 a decorrere dalla comunicazione del provvedimento ai fini della allegazione di note comprovanti l'avvenuta trascrizione, ai sensi dell'art.2648, terzo comma, e 2666 c.c., di un qualsivoglia atto pubblico ovvero di una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione del debitore esecutato che importasse accettazione dell'eredità devoluta *ex lege* ai danti causa del debitore esecutato e di cui alle trascritte denunce di successione, nonché documentazione ipocatastale o certificato notarile attestante, relativamente al cespite pignorato, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei confronti del *de cuius*. Allo stesso tempo, disponeva la sospensione delle operazioni peritali.

A seguito del deposito di documentazione da parte del CP, il GE, con provvedimento del 27.12.2025, disponeva la ripresa delle operazioni peritali, confermando la data della udienza di comparizione delle parti già fissata per il giorno 05.03.2026.

La presente perizia, come disposto, è stata consegnata nel termine di 45gg prima dell'udienza fissata per il giorno 05.03.2026.



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 05.11.2025, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 10:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Roccamonfina (CE), Via Alessandro Manzoni (già Strada Quirini Seconda), parco Dacomo. In tale data fu effettuato l'accesso congiuntamente al rappresentante della società esecutata 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 Roccamonfina, 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 1/3, 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/3; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 accatastrato 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.l.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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. "intende sottoporre ad esecuzione forzata l'intero e totale diritto di proprietà (100%) della debitrice Omissis

. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 33302– R.P. 26999 del 13.08.2024), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 a favore del creditore precedente e contro la società esecutata.

In merito al regime patrimoniale del soggetto debitore, si rappresenta che trattasi di una società a responsabilità limitata.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

"immobile in Comune di Roccamonfina (Caserta), censito come segue al Catasto Fabbricati del comune di Caserta, foglio 14, numero 5050, sub 74-75, strada Quirini Seconda, piano T-1-2, rendita € 379,60, cat. A/2, classe 2, vani 7, 165 m2, totale escluse aree scoperte 156 m2." Nel merito si rappresenta che non sono presenti difformità formali dei dati di identificazione catastale, come descritte nel presente quesito, salvo **una errata indicazione del catasto fabbricati di appartenenza contenuta nell'atto di pignoramento**; infatti, come sopra riportato, il predetto atto di pignoramento indica l'immobile pignorato come ubicato in Roccamonfina (CE), ma censito al CF del comune di Caserta. Si tratta verosimilmente di un mero errore di trascrizione, atteso che anche la nota di trascrizione del pignoramento riporta correttamente i cespiti come censiti al Catasto Fabbricati del comune di Roccamonfina (CE). Tanto si riporta per le eventuali valutazioni che codesto GE potrebbe formulare nel merito.

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 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:

Villetta sub 75 (graffato 74)

Orientamento	Confinante
Nord	Viale comune f. 14, p.lla 5050
Ovest	Viale comune f. 14, p.lla 5050
Est	Altra villetta interno n. 13
Sud	Cortile esclusivo

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

- **villetta** unifamiliare sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, sita in Roccamonfina, via Alessandro Manzoni (già strada Quirini Seconda), parco Dacomo, interno n. 15, composto da 7 vani catastali, riportato in C.F. del comune di Roccamonfina al



foglio 14, numero 5050, sub 75 (graffato 74), strada Quirini Seconda, piano T-1-2, rendita € 379,60, cat. A/2, classe 2, vani 7.



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 allegata 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.

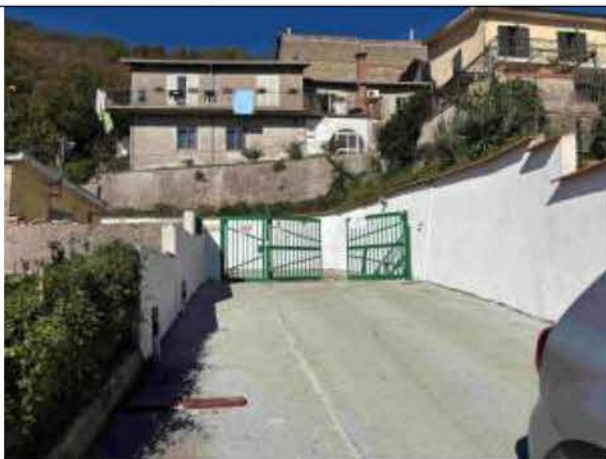
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la 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 una villetta unifamiliare (contraddistinta dal numero di interno 15) che si articola su tre piani fuori terra e uno seminterrato facente parte di un complesso immobiliare sito nel comune di Roccamonfina alla via Alessandro Manzoni (già strada Quirini II) denominato "Parco Dacomo".



Ingresso al parco dalla strada pubblica



Vista viale condominiale





Roccamonfina è un comune di circa 3100 abitanti che si trova a circa 600 m s.l.m., il cui territorio comunale si estende per circa 31 km² in un'area di grande interesse geologico e naturalistico che comprende il vulcano spento di Roccamonfina.

I cespiti si trovano a circa 250 m dal centro di Roccamonfina, a circa 10,0 km dal casello autostradale di Caianello e a circa 40km dalla città di Caserta. Il comune rientra nel Parco Regionale di Roccamonfina e Foce del Garigliano nonché della Comunità montana Monte Santa Croce.

Gli immobili fanno parte di un più ampio complesso immobiliare con viali comuni e piscina condominiale denominato "*Parco Dacomo*" composto da ventuno villette realizzate agli inizi degli anni '70 del secolo scorso e con accesso dalla via pubblica, attuale via Alessandro Manzoni, già via Quirini, II traversa. Da detta strada, mediante un cancello automatizzato, si accede ad un viale comune a doppio senso di marcia preceduto da un piccolo manufatto adibito a portineria. La villetta pignorata fa parte del penultimo blocco e rientra nella tipologia "B".





Planimetria del complesso residenziale con indicazione della villetta pignorata

Con riferimento alle pertinenze, si rappresenta che il cespite è dotato di un'area esclusiva pavimentata al piano terra ed un cortile esterno esclusivo posto al piano seminterrato (sottoposto rispetto al livello del viale condominiale attesa la morfologia collinare del terreno), come meglio dettagliato nel seguito e come riportato nelle allegate planimetrie catastali.

Con riferimento, invece, alle dotazioni condominiali, nell'atto di provenienza è riportato che il bene veniva acquistato dalla società esecutata *"nello stato di fatto e di diritto in cui si trova [...], con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti e quali risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi. Insieme all'unità immobiliare sopra descritta vengono altresì trasferite le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà"*. Pertanto, il cespite gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni, fra cui, come già anticipato, è ricompresa una piscina condominiale, posta sul lato sx percorrendo il viale interno del parco; la piscina presenta anche un'area esterna pavimentata, attrezzata, durante la stagione estiva, con ombrelloni e tavoli. La superficie della piscina è di circa 130mq, con profondità variabili che non è stato possibile determinare, in quanto, all'atto dell'accesso, la stessa risultava coperta con teli impermeabili. La piscina, per quanto è stato possibile verificare, versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

La villetta risale agli inizi degli anni '70 del secolo scorso ed è composta da:

- **PIANO TERRA:** cucina, soggiorno, disimpegno e un servizio igienico, aventi una superficie utile complessiva di circa 51 mq e un'altezza netta interna di circa 2,95m nella parte piana e variabile fra un minimo di 2,65m a un massimo di 3,85m nella parte inclinata; sono inoltre presenti un balcone, con accesso dal soggiorno di circa 4 mq, un'area esclusiva pavimentata di circa 21 mq e un box auto di circa 17 mq.



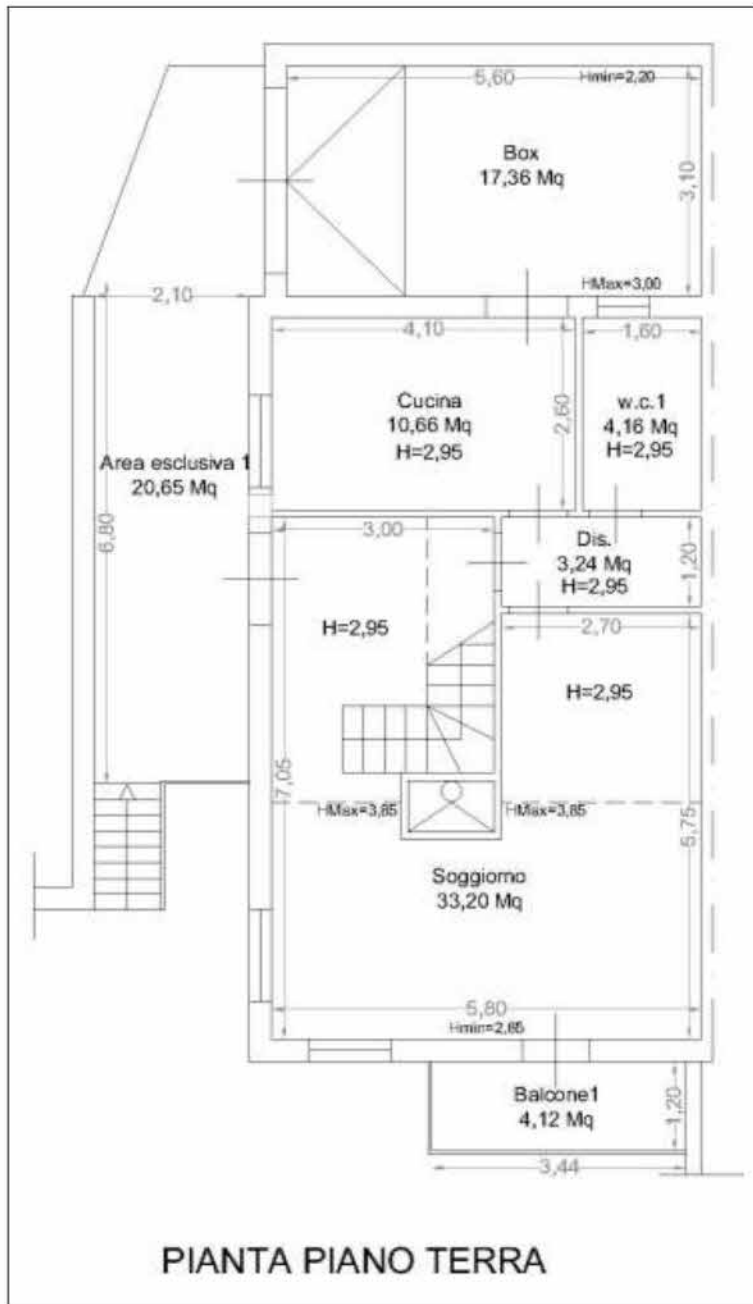
Inoltre, nel soggiorno sono presenti un camino e una rampa di scale per il collegamento al piano primo.

- PIANO PRIMO: n. 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio e un servizio igienico, aventi una superficie utile complessiva di circa 36 mq e un'altezza netta interna di circa 2,75m nella parte piana e variabile da un minimo di 2,50m a un massimo di 3,58m nella parte inclinata. Inoltre, nel disimpegno è presente una scala a chiocciola in ferro per il collegamento al piano secondo.
- PIANO SECONDO: n. 1 camera da letto e un servizio igienico, aventi una superficie utile complessiva di circa 20 mq e un'altezza variabile fra un minimo di 2,50m ad un massimo di 3,95m.
- PIANO SEMINTERRATO: n. 2 locali di deposito con altezza netta interna pari a 2,30 m. Uno dei due locali di deposito, privo di finestre, non risultava, al momento dell'accesso, praticabile in quanto all'interno erano presenti materiali di risulta (veddi foto di seguito riportate). E' altresì presente un cortile esterno esclusivo di circa 45 mq, il quale risulta sottoposto di circa 2,50m rispetto all'area esclusiva pavimentata precedentemente descritta posta al piano terra. Tale circostanza è dovuta al fatto che la villetta è posta in una zona collinare con un dislivello di circa 2-3m tra la parte nord (dove è ubicato l'accesso alla villetta stessa) e la parte sud dove giace il cortile esterno.

Il tutto versa in mediocri/sufficienti condizioni di conservazione.

Si riportano nel seguito, come richiesto, le planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi elaborate dalla sottoscritta

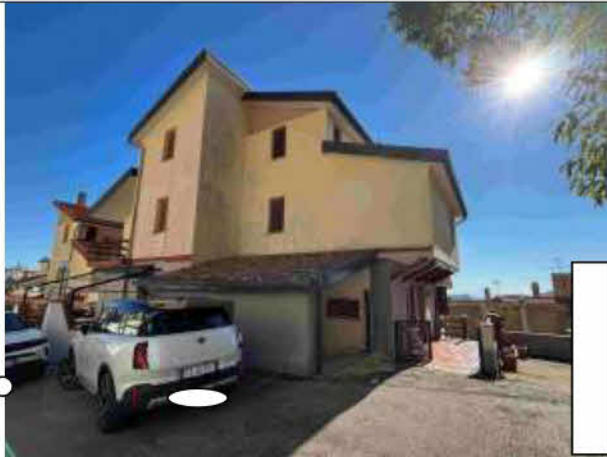






Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.





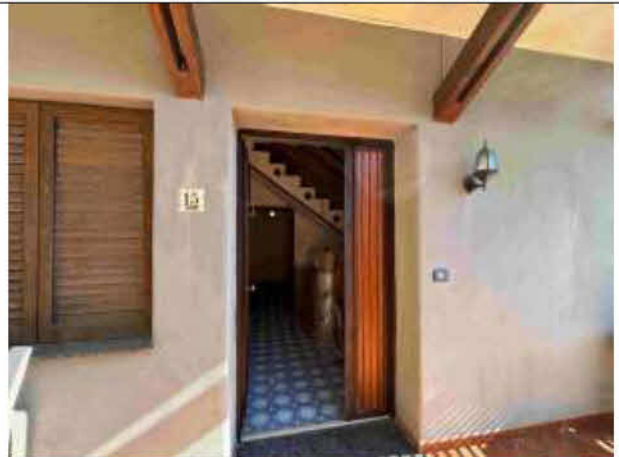
Vista esterna dal viale condominiale



Piano terra- Vista area esclusiva 1



Piano terra- Vista box auto



Piano terra- Vista ingresso

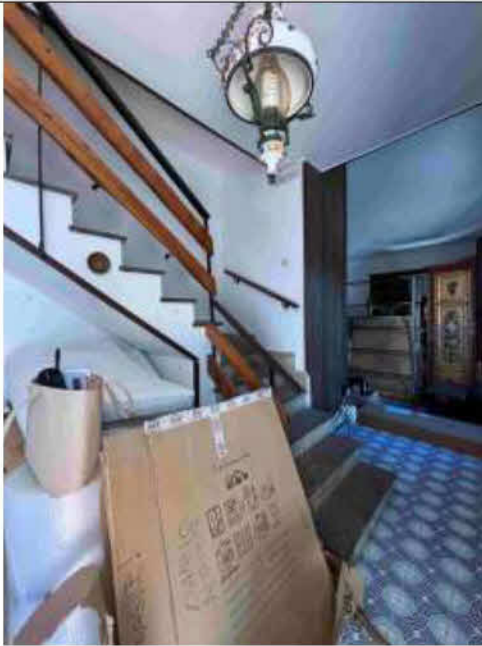


Piano terra -Vista cucina

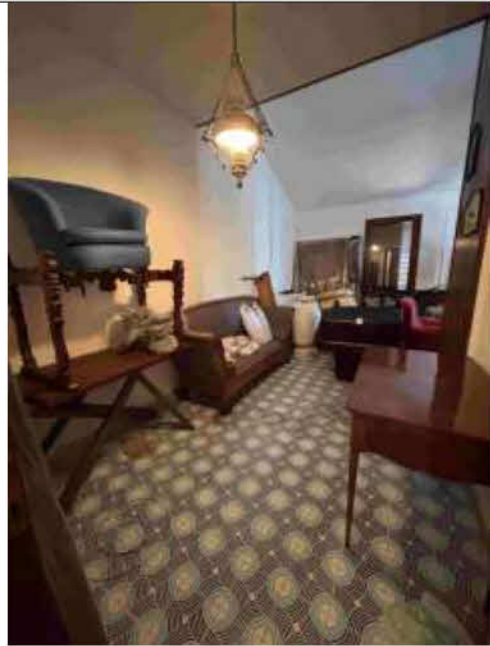


Piano terra – Vista w.c. 1

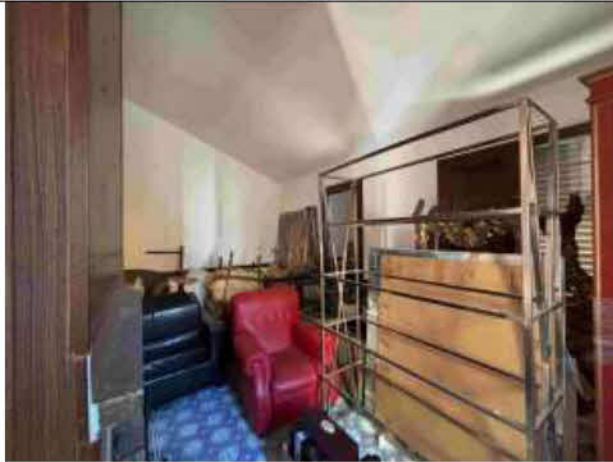




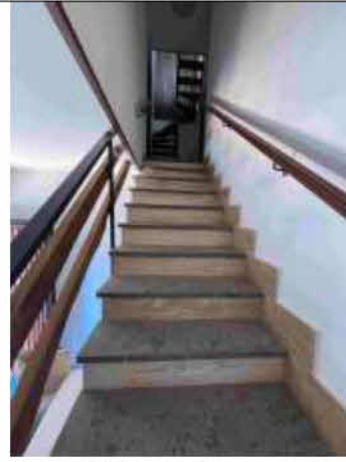
Piano terra – Vista soggiorno



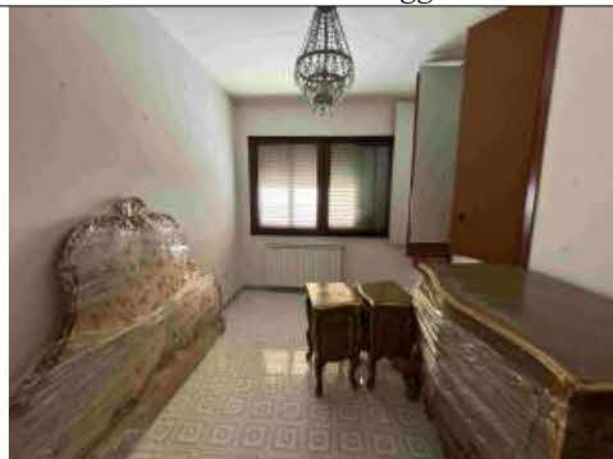
Piano terra – Vista soggiorno



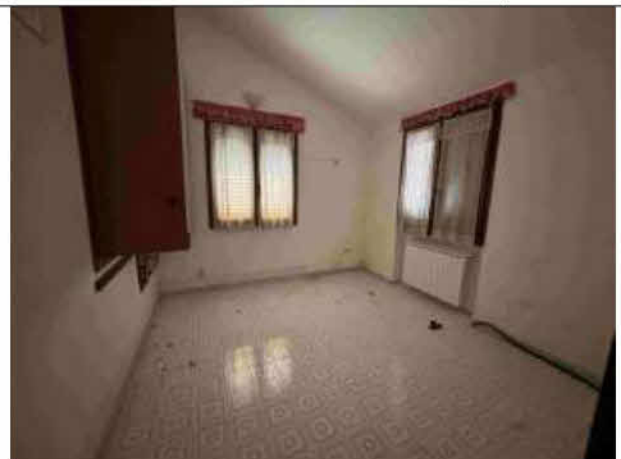
Piano terra – Vista soggiorno



Piano terra – Vista scala accesso al piano I



Piano Primo – Vista camera da letto 1



Piano Primo – Vista camera da letto 2





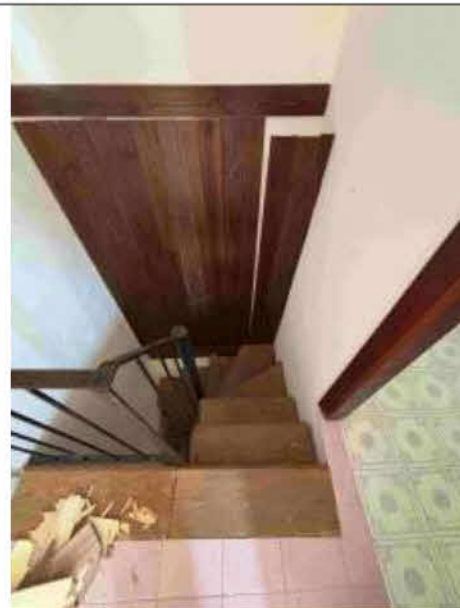
Piano Primo – Vista cabina



Piano Primo – Vista w.c. 2



Piano Primo – Vista scala di accesso al piano II



Piano Secondo – Vista scala dal piano II

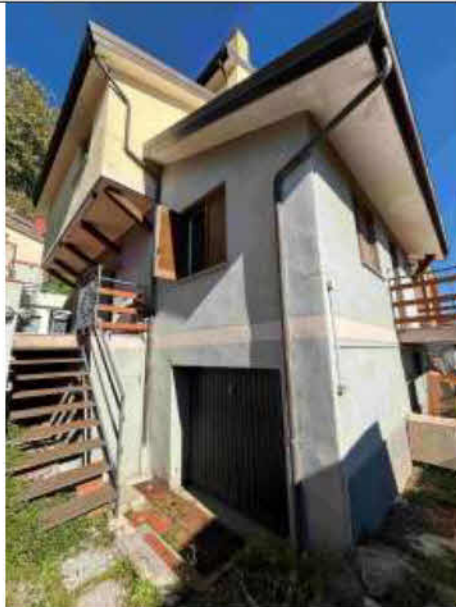


Piano Secondo – Vista camera da letto 3

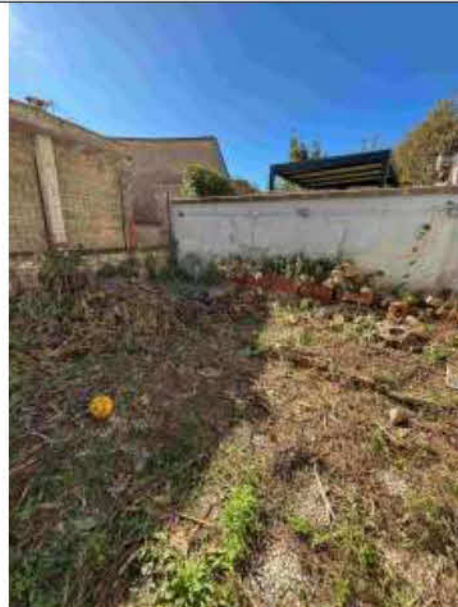


Piano Secondo – Vista w.c. 3





Piano seminterrato - Vista accesso al locale deposito e scala di accesso al piano terra



Piano seminterrato - Vista Area esclusiva 2



Piano seminterrato - Vista locale deposito 1



Piano seminterrato - Vista locale deposito 2

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>
Villetta			
Terra	Cucina	10,66	295
Terra	Disimpegno	3,24	295
Terra	w.c. 1	4,16	295
Terra	Soggiorno	33,20	Hmax 385 - Hmin 265



<i>Primo</i>	Letto 1	12,49	275
<i>Primo</i>	w.c. 2	3,87	275
<i>Primo</i>	Disimpegno	1,74	275
<i>Primo</i>	Cabina	8,32	H max 358 - Hmin 250
<i>Primo</i>	Letto 2	11,99	H max 358 - Hmin 250
<i>Secondo</i>	Letto 3	16,09	H max 395 - Hmin 250
<i>Secondo</i>	w.c. 3	3,99	H max 395 - Hmin 250
TOTALE		109,75 Mq	
Accessori (cortile esclusivo)			
<i>Terra</i>	Area esclusiva 1	20,65	---
<i>Seminterrato</i>	Area esclusiva 2	45,00	---
TOTALE		65,65 Mq	
Accessori (balcone)			
<i>Terra</i>	Balcone	4,12	---
TOTALE		4,12 Mq	
Accessori (box)			
<i>Terra</i>	Box auto	17,36	H max 300 - Hmin 220
TOTALE		17,36 Mq	
Accessori (deposito)			
<i>Seminterrato</i>	Deposito 1	17,45	230
<i>Seminterrato</i>	Deposito 2	33,60	230
TOTALE		51,05 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che le finiture risalgono all'epoca di realizzazione dell'intero stabile (inizio anni '70) ad eccezione degli infissi esterni che, invece, sono stati sostituiti con infissi in PVC. Sono presenti dei boiler elettrici in tutti i servizi igienici per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti caloriferi nelle varie stanze, ma essi non sono collegati ad alcuna caldaia. Il legale rappresentante della società esecutata rappresentava, nel corso dell'accesso, che sussistono problemi all'impianto idraulico del piano terra (cucina e bagno) per cui, al momento, la fornitura idrica su detto piano è chiusa mediante chiave di arresto perché si sono verificate perdite di acqua tuttora persistenti e non riparate.

La struttura della villetta è del tipo misto in muratura e calcestruzzo.

Relativamente agli impianti, le utenze risultano cessate (come rappresentato) e, pertanto, non è stato possibile accertare se gli stessi sono funzionanti; gli stessi risultano comunque tutti privi di dichiarazioni di conformità. L'impianto elettrico risale al 1974, secondo quanto dichiarato, e presenta anche parti con fili volanti in alcuni ambienti del cespite staggito.



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.

Il cespite, relativamente alla porzione residenziale, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, è dotato di un attestato di prestazione energetica presentato in data 28.10.2021 con scadenza al 31.12.2022. Pertanto, lo stesso attestato andrebbe aggiornato con costi stimati approssimabili a circa € 500,00.



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 Roccamonfina**, strada Quirini seconda, come di seguito indicato:

- **villetta unifamiliare** riportata al **foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, cons. 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60

e risultano intestati a:

- Omissis

Proprieta' 1/1.

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 23/05/2005**

- villetta unifamiliare riportata al **foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2016 Pratica n. CE0132496 in atti dal 29/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 60098.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 31/07/2014 Pratica n. CE0154067 in atti dal 31/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 42896.1/2014);
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/05/2005 Pratica n. CE0121698 in atti dal 23/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29369.53/2005).

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1982**

- villetta unifamiliare riportata al **foglio 14, p.lla 138** (graffato 139), **sub 4**, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, R.C. € 379,60;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - COSTITUZIONE del 02/04/1982 in atti dal 02/03/1992 (n. A02983.900/1982).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 12/11/2021**

- Omissis

, Proprieta' 1/1

- Atto del 12/11/2021 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 24975 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32629.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2021.

- **Situazione degli intestati dal 10/05/2007**

- Omissis

Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2021;

- Omissis

Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2021;

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2007 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 54 n. 876 registrato in data 24/07/2007 - Voltura n. 22179.1/2007 - Pratica n. CE0445525 in atti dal 05/10/2007.



- **Situazione degli intestati dal 07/09/2006**

- Omissis
Proprieta' 1/6 fino al 10/05/2007;
- Omissis
Proprieta' 1/6 fino al 10/05/2007;
- Omissis
Proprieta' 4/6 fino al 10/05/2007.
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/2006 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 47 n. 148 registrato in data 08/02/2007 - SUCCESSIONE DI Omissis Voltura n. 17467.1/2007 - Pratica n. CE0303742 in atti dal 16/07/2007.

- **Situazione degli intestati dal 02/04/1982**

- Omissis
Proprieta' 1/2 fino al 07/09/2006;
- Omissis
Proprieta' 1/2 fino al 07/09/2006.
 - del 23/05/2005 Pratica n. CE0121698 in atti dal 23/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29369.53/2005);
 - Atto del 02/04/1982 Pubblico ufficiale COLELLA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 3707 Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4471 registrato in data 19/04/1982 - Voltura n. 2983.1/1982 in atti dal 02/03/1992.

- **Situazione degli intestati fino al 02/04/1982**

- Omissis Proprieta' fino al 02/04/1982;
 - COSTITUZIONE del 02/04/1982 in atti dal 02/03/1992 (n. A02983.900/1982)

Dalla documentazione catastale reperita dalla sottoscritta (vedi allegati), come sopra riportato, si desume che l'unità riportata al CF al **foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74) deriva catastalmente dalla unità censita alla **p.lla 138** (graffato 139), **sub 4** del medesimo foglio 14, **costituita catastalmente al CF nel 1982**. Dalla allegata detta visura catastale storica a terreni, si evince che la p.lla 5050 del foglio 14 deriva dalla p.lla 84 del medesimo foglio, già presente all'impianto meccanografico (1985).

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.



Immobili pignorati CF Roccamonfina, f.14, p.lla 5050, sub. 75 (graffato 74)			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione – vedi nota**)	Atto di compravendita del 2021*	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Strada Quirini Seconda	Via Quirini II, int. 15	Strada Quirini Seconda
Località	Roccamonfina	Roccamonfina	Roccamonfina
Partita	---	---	---
Foglio n°	14	14	14
Particella n°	5050	5050	5050
Sub n°	74-75	75-74 (graffate)	75-74 (graffate)
Zona censuaria	-	-	-
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	2	2	2
Consistenza	7 vani	7 vani	7 vani

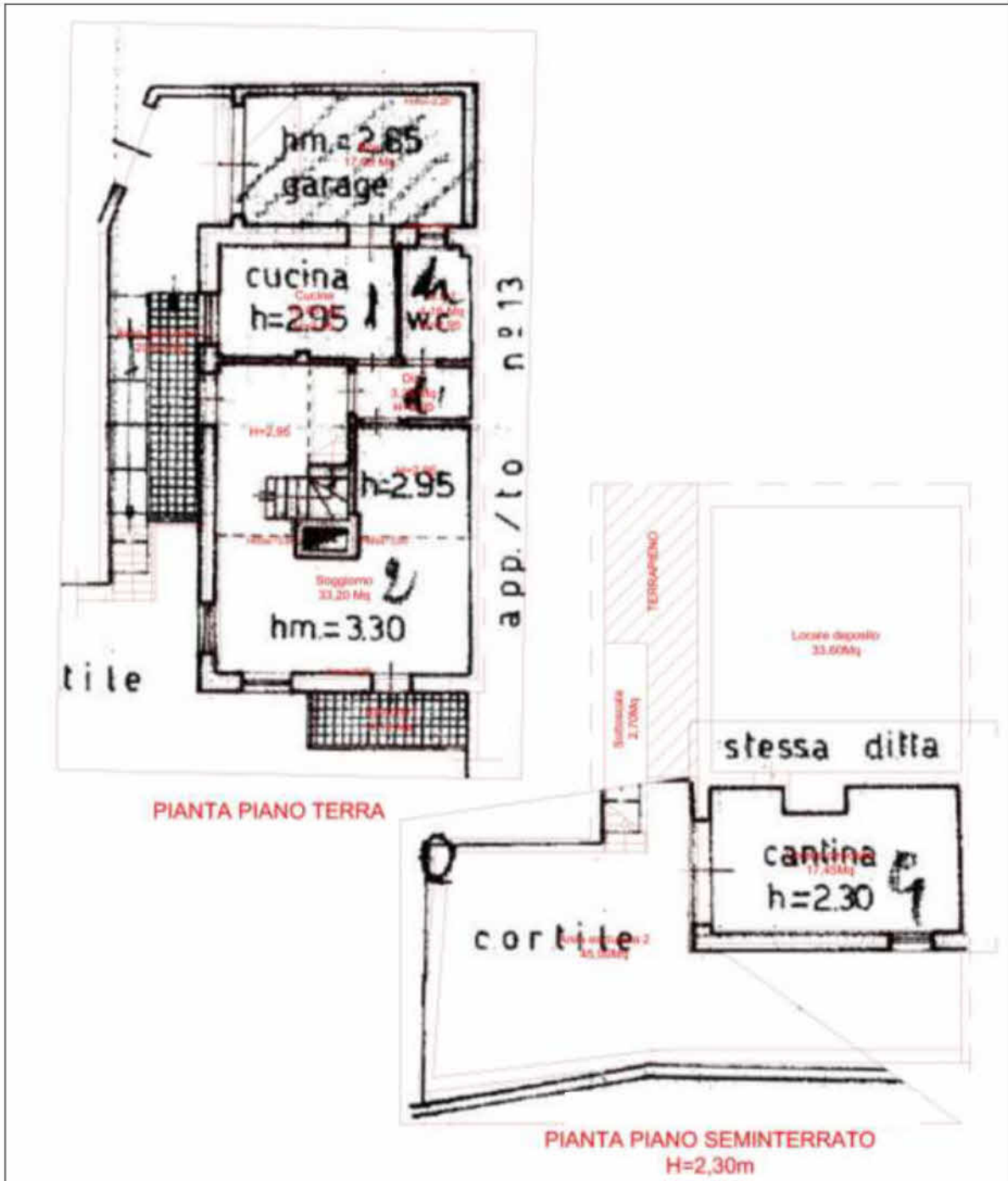
* **ATTO DI COMPRAVENDITA** (trascritto il 17.11.2021 al n. 32629)

Come già segnalato, si rappresenta che non sono presenti difformità formali dei dati di identificazione catastale, salvo **una errata indicazione del catasto fabbricati di appartenenza contenuta nell'atto di pignoramento; infatti, come sopra riportato, il predetto atto di pignoramento indica l'immobile pignorato come ubicato in Roccamonfina (CE), ma censito al CF del comune di Caserta. Si tratta verosimilmente di un mero errore di trascrizione, atteso che anche la nota di trascrizione del pignoramento riporta correttamente i cespiti come censiti al Catasto Fabbricati del comune di Roccamonfina (CE). Tanto si riporta per le eventuali valutazioni che codesto GE potrebbe formulare nel merito.

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esistono incongruenze fra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli dell'atto di provenienza, né rispetto a quelli catastali attuali, salvo quanto sopra evidenziato.

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





Planimetria di sovrapposizione piani seminterrato e terra





Planimetria di sovrapposizione piani primo e secondo



Dalle planimetrie di sovrapposizione si desume che esistono delle difformità dello stato dei luoghi rispetto ai grafici catastali; in particolare, al fine di regolarizzare la situazione catastale, fermo restando quanto riportato al successivo quesito n. 6 in ordine alla regolarità urbanistica del cespite, sarebbe necessario presentare un DOCFA con planimetrie catastali aggiornate con la previsione di un ampliamento al piano seminterrato ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo. Il costo stimato per la redazione e presentazione del DOCFA può assumersi pari a circa € 1.000,00, comprensivo di spese ed oneri.



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 villetta unifamiliare ubicata in un complesso residenziale con piscina denominato parco “Dacomo”, sito nel comune di Roccamonfina (CE), Via Alessandro Manzoni (già Strada Quirini II), interno 15; la villetta è composta, al piano terra, da cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, balcone, area esclusiva pavimentata e box auto, al piano primo, da n. 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio e servizio igienico, al piano secondo, da camera da letto e servizio igienico e, al piano seminterrato, da n. 2 locali di deposito e cortile esterno esclusivo; l'immobile confina con viale comune f. 14, p.lla 5050 a nord e ad ovest, con altra villetta interno n. 13 ad est, con cortile esclusivo a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Roccamonfina, al foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, cons. 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60; il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un ampliamento al piano seminterrato ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo; è presente Licenza Edilizia n. 476 del 24.05.1972, cui è difforme lo stato dei luoghi per cambio di prospetti e diversa distribuzione di spazi interni per cui si ritiene ottenibile sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n.380/01, oltre ad ampliamento del piano primo (non sanabile né condonabile); non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 91.000,00



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 una compravendita del 2021.

I. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 17.11.2021 al n. 32629)

Con atto di compravendita per notaio Giuseppe Ronza del 12.11.2021 (rep. 24975/17564), la società esecutata acquistava l'immobile staggito dai sigg. Omissis ed Omissis

In particolare, in detto atto la società esecutata *“accetta ed acquista il diritto di piena proprietà sulla porzione di fabbricato facente parte del complesso edilizio denominato “Parco Dacomo”, sito in Roccamonfina (CE), via Quirini II, distinto dal numero di interno 15, della consistenza catastale di sette (7,0) vani dislocati tra i piani terra, primo e secondo con antistante corte in proprietà esclusiva [...], riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 14, particella 5050, sub 74, piano T-1-2, categoria A2, classe 2, consistenza vani 7, con rendita di euro 379,60 ed al foglio 14, particella 5050, sub 75 (graffate tra loro)”*

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/2005
 - o villetta unifamiliare riportata al foglio 14, p.lla 5050, sub 75 (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, cons. 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2016 Pratica n. CE0132496 in atti dal 29/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 60098.1/2016);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 31/07/2014 Pratica n. CE0154067 in atti dal 31/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 42896.1/2014);



- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/05/2005 Pratica n. CE0121698 in atti dal 23/05/2005*
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29369.53/2005).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 12/11/2021

o **Omissis**

Proprieta' 1/1

- *Atto del 12/11/2021 Pubblico ufficiale RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 24975 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32629.1/2021 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/11/2021.*

II. DENUNCIA di SUCCESSIONE (trascritta il 10.09.2007 ai nn. 52259/27409)

Con denuncia di successione in morte del sig. Omissis

, i beni staggiti pervengono ai figli Omissis

ed Omissis

per la quota loro

spettante.

A seguito del provvedimento di codesto GE del 21.11.2025, il creditore pignorante, nel termine accordato di 45 giorni, ha prodotto la documentazione attestante l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius sig. Omissis; in particolare, è stata prodotta la nota di trascrizione (Registro generale n. 42951, Registro particolare n. 33548 del 04/11/2025) della predetta accettazione tacita dell'eredità a favore dei figli sigg. Omissis, in forza dell'atto di compravendita di cui al punto I. E' stata inoltre allegata la certificazione notarile aggiornata, come richiesto da codesto magistrato.

Corrispondente storia catastale

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 10/05/2007

o **Omissis**

Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2021;

o **Omissis**

Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2021;

- *DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2007 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 54 n. 876 registrato in data 24/07/2007 - Voltura n. 22179.1/2007 - Pratica n. CE0445525 in atti dal 05/10/2007.*

III. DENUNCIA di SUCCESSIONE (trascritta il 10.03.2007 ai nn. 17079/8258)

Con denuncia di successione in morte della sig. Omissis

, i beni staggiti pervengono ai figli

Omissis

per la quota loro

spettante.

A seguito del provvedimento di codesto GE del 21.11.2025, il creditore pignorante, nel termine accordato di 45 giorni, ha prodotto la documentazione attestante l'accettazione tacita dell'eredità della de cuius sig. Omissis; in particolare, è stata prodotta la nota di trascrizione (Registro



generale n. 42950, Registro particolare n. 33547 del 04/11/2025) della predetta accettazione tacita dell'eredità a favore dei figli sigg. Omissis , in forza dell'atto di compravendita di cui al punto I. E' stata inoltre allegata la certificazione notarile aggiornata, come richiesto da codesto magistrato.

Corrispondente storia catastale

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 07/09/2006
 - o Omissis Proprieta' 1/6 fino al 10/05/2007;
 - o Omissis Proprieta' 1/6 fino al 10/05/2007;
 - o Omissis Proprieta' 4/6 fino al 10/05/2007.
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/09/2006 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 47 n. 148 registrato in data 08/02/2007 - SUCCESSIONE DI Omissis Voltura n. 17467.1/2007 - Pratica n. CE0303742 in atti dal 16/07/2007.

IV. ATTO DI COMPRAVENDITA (trascritto il 29.04.1982 ai nn. 10791/9820)

Con atto di compravendita per notaio Mario Colella del 02.04.1982 (rep. 3707/709) i coniugi sigg. Omissis e Omissis acquistavano i beni staggiti dal sig. Omissis

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1982
 - o villetta unifamiliare riportata al foglio 14, p.lla 138 (graffato 139), sub 4, cat. A/2, cl. 2, cons. 7 vani, R.C. € 379,60;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - COSTITUZIONE del 02/04/1982 in atti dal 02/03/1992 (n. A02983.900/1982).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 02/04/1982
 - o Omissis Proprieta' 1/2 fino al 07/09/2006;
 - o Omissis Proprieta' 1/2 fino al 07/09/2006.
 - del 23/05/2005 Pratica n. CE0121698 in atti dal 23/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29369.53/2005);
 - Atto del 02/04/1982 Pubblico ufficiale COLELLA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 3707 Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 4471 registrato in data 19/04/1982 - Voltura n. 2983.1/1982 in atti dal 02/03/1992.
- Situazione degli intestati dal 02/04/1982
 - o Omissis
 - COSTITUZIONE del 02/04/1982 in atti dal 02/03/1992 (n. A02983.900/1982)

Relativamente al regime patrimoniale del soggetto esecutato, si segnala che trattasi di una società a responsabilità limitata.

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. _____; DLA 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 **Pesistenza 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:
 - art. 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 l'UTC del comune di Roccamonfina è emerso che il complesso immobiliare, di cui fa parte la villetta pignorata, insiste nella zona "B2 – di completamento" del P.R.G. vigente e risulta realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 476 del 24.05.1972 rilasciata alla società Omissis che ha poi realizzato l'intero complesso edilizio intorno al 1974. Tale licenza prevedeva la realizzazione di villini residenziali divisi nelle tipologie "A", "B" e "C" laddove il villino pignorato risulta appartenere alla tipologia "B".

Successivamente a tale titolo edilizio risulta presentata, dal sig. Omissis (dante causa della società esecutata), una Comunicazione di inizio Attività di Edilizia Libera (prot. n.6397 dell'11.09.2014) per lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella riparazione delle grondaie, tinteggiatura delle pareti esterne, previa preparazione del sottofondo con opere annesse e connesse a tali interventi.

Non risultano ulteriori titoli edilizi rilasciati a nome della società esecutata e dei suoi danti causa.



Pertanto, la sottoscritta ha reperito copia dell'ultimo titolo edilizio rilasciato e, precisamente, della Licenza Edilizia n. 476 del 24.05.1972 (in quanto la Comunicazione di inizio Attività di Edilizia Libera con prot. 6397 del 11.09.2014 riguarda opere di manutenzione ordinaria che non hanno comportato modifiche interne o dei prospetti), i cui grafici progettuali sono stati confrontati con i rilievi dello stato di fatto elaborati in sede di sopralluogo.



Dalla sovrapposizione planimetrica è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme alla L.E. n.476 del 24.05.1972 in ordine a:



- **PIANO TERRA**
 - Diversa conformazione della tettoia di collegamento tra il viale condominiale e il villino. Essa risulta ruotata di 90 gradi e trasformata in un posto auto coperto (vedi riquadro blu) che risulta privo di serranda.
 - Realizzazione di un balcone lungo il lato sud (vedi riquadro verde) e di una scala in ferro (vedi riquadro arancione) per superare il dislivello tra l'area esclusiva 1 e la sottoposta area esclusiva 2. Si precisa che il progettista dell'epoca ha rappresentato gli immobili come giacenti su di un terreno pianeggiante laddove, invece, il complesso immobiliare è posizionato su un pendio che, tra il viale condominiale a nord e l'area esclusiva 2 a sud, presenta un dislivello di circa 3m. Pertanto, il villino, nella zona nord, si trova a livello con il viale condominiale, mentre la zona sud risulta sottoposta, rispetto al viale condominiale, di circa 3 m. Per questo motivo è stata realizzata una scala in ferro dalla quale si scende verso l'area esclusiva 2; inoltre è stato realizzato un balconcino nel soggiorno del piano terra.
 - Cambio dei prospetti dovuto a spostamenti di finestre e/o a trasformazione di finestre in portefinestre.

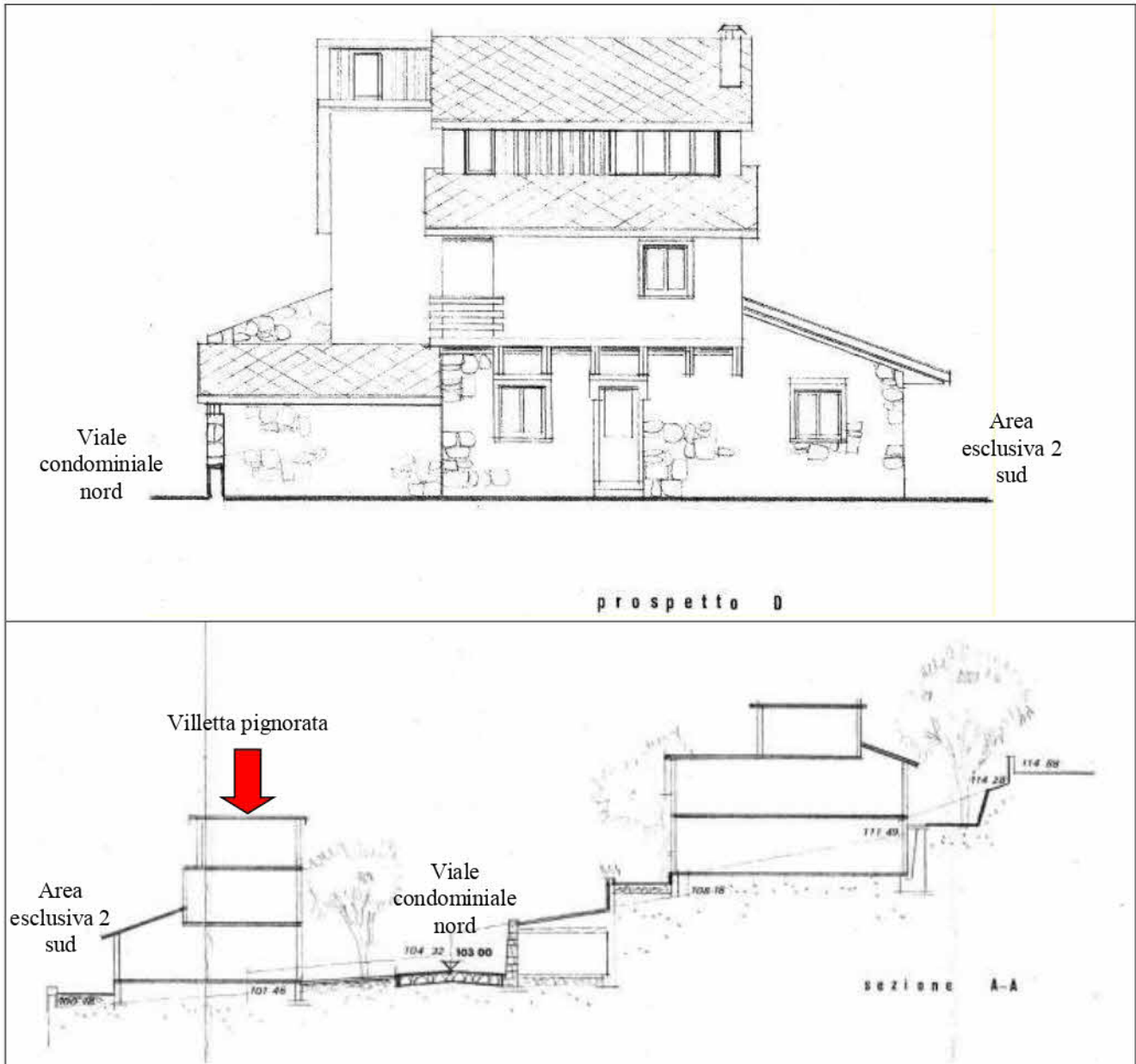
- **PIANO PRIMO:**
 - Ampliamento dell'unità abitativa con lo spostamento della tompagnatura esterna sul perimetro del balcone. Tale ampliamento ha portato all'aumento della superficie utile e della volumetria dell'immobile.
 - Cambio dei prospetti dovuto a spostamenti, chiusure e/o aperture di nuove di finestre.
 - Diversa disposizione degli spazi interni con allargamento della scala in ferro per l'accesso al piano superiore e la conseguente diminuzione della superficie utile della camera da letto 1 e del w.c. 2.

- **PIANO SECONDO:**
 - Cambio dei prospetti dovuto a spostamenti, chiusure e/o aperture di nuove di finestre.

- **PIANO SEMINTERRATO:**
 - Tutto il piano seminterrato non risulta riportato nei grafici di progetto. Come precedentemente segnalato, il progettista dell'epoca ha rappresentato gli immobili come giacenti su di un terreno pianeggiante laddove, invece, il complesso immobiliare è posizionato su un pendio che, tra il viale condominiale a nord e l'area esclusiva 2 a sud, riporta un dislivello di circa 3m. Pertanto, il villino, nella zona nord, si trova a livello con il viale condominiale, mentre la



zona sud risulta sottoposta, rispetto al viale condominiale, di circa 3 m. Si riporta il prospetto laterale riportato nei grafici di progetto e una sezione dell'intero complesso.



A parere dell'esperto, è possibile ottenere sanatoria per tutte le difformità riscontrate attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n.380/01 per cambio di prospetti, diversa conformazione degli spazi interni, realizzazione di un balcone non previsto e diversa conformazione della tettoia. Inoltre, è da precisare le NTA del vigente PRG prevedono di computare esclusivamente i volumi fuori terra e quelli entroterra solo se destinati a residenze, uffici e attività produttive. Pertanto, atteso che i locali al piano seminterrato



costituiscono un volume interrato con destinazione non residenziale (deposito), gli stessi risultano verosimilmente sanabili attraverso la presentazione del suddetto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR n.380/01, al quale dovrà essere necessariamente allegata anche la pratica di sanatoria strutturale da consegnare alla Regione Campania - Genio Civile. I costi presunti per la presentazione di dette pratiche possono essere approssimabili, in prima battuta, a circa €10.000,00, salvo diversi e maggiori oneri, al momento non quantificabili, in quanto sarebbero necessari approfondimenti tecnici e di indagine sullo stato della struttura edilizia, non effettuabili in questa sede.

Non vi è possibilità di sanatoria, invece, per l'ampliamento del piano primo che ha comportato un aumento della superficie utile e della volumetria dell'unità immobiliare. Tale volumetria aggiuntiva non può essere né condonata né sanata secondo i criteri riportati nel presente quesito; si osserva, inoltre, al proposito, che, dal punto di vista urbanistico, la eventuale residua volumetria dell'intero complesso immobiliare risulterebbe comunque un diritto comune a tutti i condomini e non potrebbe in ogni caso essere utilizzato dal singolo condomino. Pertanto, dovrà prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi con l'arretramento della tompagnatura e il ripristino dell'originario balcone. I costi presunti per detto ripristino possono essere stimati in circa €5.000,00, i quali non verranno detratti dalla stima in quanto non vi è ordine di demolizione del volume abusivo.

L'UTC di Roccamonfina, su specifica richiesta della scrivente, non ha comunicato nulla circa la eventuale presenza di aree demaniali, vincoli, livelli, censi interessanti l'area di sedime del cespite pignorato.



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, sebbene all'epoca non occupato da alcun soggetto, era oggetto di un contratto di locazione (registrato presso l'ufficio DPCE UT CASERTA -anno 2025 serie 3T, n. 9778, vedi allegato) stipulato fra la società esecutata ed il sig. Omissis (amministratore unico della stessa società), decorrente dall'01.09.2025 con durata di 3+2 anni. Successivamente all'accesso, la stessa società esecutata ha fornito la ricevuta telematica di risoluzione di detto contratto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, acquisita in data 06/11/2025 al protocollo 25110634523013059 – 000001 (vedi allegato).

Pertanto, ad oggi, il cespite risulta nella disponibilità della società esecutata, sebbene, come già rappresentato, non risulti occupato materialmente da nessun soggetto.



QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*
- c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;*
- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Differmità 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) *Differmità 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) ISCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 2234 Registro Generale 20065

Pubblico ufficiale Omissis
17/05/2024

Repertorio 47906/32396 del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

L'iscrizione è relativa ad una ipoteca volontaria a favore della Omissis

gravante sul cespite pignorato; per tale iscrizione è presente nel fascicolo l'avviso ex art. 498 c.p.c. effettuato dal creditore procedente in data 16.09.2024.

b) TRASCRIZIONE del 13/08/2024 - Registro Particolare 26999 Registro Generale 33302

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SMCV Repertorio 6374 del 25/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffiati

La trascrizione è relativa al pignoramento de quo, rubricato al RGE n. 208/24

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

Come previsto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta ha effettuato le ricerche ipocatastali a nome della società eseguita (e dei danti causa) nonché sui dati catastali, i cui esiti sono sintetizzati nella seguente tabella:

Ispezioni ipotecarie			
Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
Omissis	Esecutato	Dal 12.11.2021 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Omissis	Dante causa	Dal 07.09.2006 al 12.11.2021	Nessuna formalità pregiudizievole relativa al cespite pignorato
Omissis	Dante causa	Dal 07.09.2006 al 12.11.2021	Nessuna formalità pregiudizievole relativa al cespite pignorato
Omissis	Dante causa	Dal 02.04.1982 al 07.09.2006	Nessuna formalità pregiudizievole relativa al cespite pignorato



<i>Dati catastali</i>		
C. F. del comune di Roccamonfina, foglio 14, p.lla 5050, sub 75 (graffato 74)	Dal 23/05/2005 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C. F. del comune di Roccamonfina, foglio 14, p.lla 138, sub 4	Dal 02/04/1982 al 23/05/2005	Stampa negativa
C. F. del comune di Roccamonfina, foglio 14, p.lla 139, sub 4	Dal 02/04/1982 al 23/05/2005	Stampa negativa

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.

ONERIE 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.

ONERIE 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 **11.000,00 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 Roccamonfina 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 Roccamonfina, 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 il condominio "Parco Dacomo", amministrato dal **Omissis**, con studio in Sessa Aurunca (CE).

La sottoscritta ha provveduto a contattare detto amministratore per acquisire le informazioni ed i dati necessari a fornire risposta al presente quesito. Detto amministratore ha fornito l'allegato riscontro, rappresentando che la quota condominiale ordinaria relativa all'immobile di cui al procedimento epigrafato ammonta, ai dati del bilancio preventivo dell'esercizio 2025 ultimo approvato, a € 2.000,00 (duemila/00) annui, ripartita in nr. 4 rate quadrimestrali, pari a circa 167 euro mensili; l'amministratore ha altresì comunicato che non sussistono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla presente data.

Inoltre, è stato evidenziato che non sussistono, alla data odierna, delibere condominiali che abbiano approvato lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ovvero delibere che abbiano valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese. Alla data odierna, tuttavia, è in corso una lite per impugnativa di un deliberato assembleare del 20/07/2024, pendente presso il Tribunale di S. Maria C. Vetere (R.G.N. 501/2025, Dott.ssa **Omissis**), in relazione alla quale il Giudice, nell'udienza del 28.05.2025, ha rinviato la causa per la decisione all'11/02/2026. Inoltre, il Condominio "Parco Dacomo" è risultato soccombente in un altro giudizio (RG. 10061/2021), sempre per impugnativa di una delibera assembleare del 18/07/2021, con conseguente condanna alle spese per € 916,75. Detta somma, secondo quanto dichiarato dall'amministratore, non è stata ancora messa all'incasso, per cui l'importo a carico del Condomino **Omissis** non è stato ancora determinato. In merito a detta pendenza, stante la attuale mancata determinazione dell'importo a carico della società esecutata, seppur si volesse considerare una mera suddivisione dell'importo per i 21 condomini presenti, si giungerebbe ad una cifra inferiore a 50€, che si può comunque ritenere assorbibile nell'ambito delle approssimazioni di stima effettuate per la determinazione del prezzo di mercato del bene pignorato.

Infine, lo stesso amministratore ha comunicato che il Condominio non ha attivato, nei confronti del cespite di cui all'oggetto, procedimenti monitori e/o di altra natura.

Su richiesta della scrivente, sono stati altresì forniti il regolamento condominiale (trascritto nel 1974 ai nn. 16931/14545) con relativa planimetria e tabelle millesimali (vedi allegati).



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



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 0.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 17-01-2026 - 11:19:35

STIMA IMMOBILE ID 206 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 206 di 206/206 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center; background-color: #f4a460;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Villetta in via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo - Roccamonfina - Caserta - Campania (int.15)</td> </tr> <tr> <td>206</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Creazione: 15-01-2026</td> <td colspan="3">Modifica: 17-01-2026</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td colspan="2">Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td>Data di stima: gennaio 2026</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Destinazione: Residenziale</td> </tr> <tr> <td>Foglio</td> <td>Parcella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>5050</td> <td>75</td> <td>A/2</td> <td style="text-align: right;">112.040</td> </tr> </table> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td colspan="2">Tipo immobile</td> <td colspan="2">Legame con indirizzo</td> </tr> <tr> <td>Villetta</td> <td>in</td> <td><input type="checkbox"/> Escludi</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Indirizzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo</td> </tr> <tr> <td>Cap</td> <td colspan="3">Comune</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Roccamonfina</td> </tr> <tr> <td>Provincia</td> <td colspan="3">Caserta</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/> Escludi</td> </tr> <tr> <td>Regione</td> <td colspan="3">Campania</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/> Escludi</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nazione</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Scala</td> <td>Piano</td> <td colspan="2">Interno</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">15 <input type="checkbox"/> Escludi <input type="checkbox"/> Estendi</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zona di riferimento</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Latitudine</td> <td style="width: 50%;">Longitudine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">RICAVA COORDINATE</td> <td style="text-align: center;">TROVA COORDINATE</td> </tr> </table> </div>	ID	Riferimento	Villetta in via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo - Roccamonfina - Caserta - Campania (int.15)			206	1				Creazione: 15-01-2026		Modifica: 17-01-2026			Perizia		Riferimento		Data redazione perizia					Data di stima: gennaio 2026	Proprietà					Destinazione: Residenziale					Foglio	Parcella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	14	5050	75	A/2	112.040	Tipo immobile		Legame con indirizzo		Villetta	in	<input type="checkbox"/> Escludi		Indirizzo				via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo				Cap	Comune				Roccamonfina			Provincia	Caserta				<input type="checkbox"/> Escludi			Regione	Campania				<input type="checkbox"/> Escludi			Nazione								Scala	Piano	Interno				15 <input type="checkbox"/> Escludi <input type="checkbox"/> Estendi		Zona di riferimento								Latitudine	Longitudine	RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE
ID	Riferimento	Villetta in via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo - Roccamonfina - Caserta - Campania (int.15)																																																																																																																
206	1																																																																																																																	
Creazione: 15-01-2026		Modifica: 17-01-2026																																																																																																																
Perizia		Riferimento		Data redazione perizia																																																																																																														
				Data di stima: gennaio 2026																																																																																																														
Proprietà																																																																																																																		
Destinazione: Residenziale																																																																																																																		
Foglio	Parcella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																														
14	5050	75	A/2	112.040																																																																																																														
Tipo immobile		Legame con indirizzo																																																																																																																
Villetta	in	<input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																
Indirizzo																																																																																																																		
via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo																																																																																																																		
Cap	Comune																																																																																																																	
	Roccamonfina																																																																																																																	
Provincia	Caserta																																																																																																																	
	<input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																	
Regione	Campania																																																																																																																	
	<input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																	
Nazione																																																																																																																		
Scala	Piano	Interno																																																																																																																
		15 <input type="checkbox"/> Escludi <input type="checkbox"/> Estendi																																																																																																																
Zona di riferimento																																																																																																																		
Latitudine	Longitudine																																																																																																																	
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE																																																																																																																	

75 Usa

Dott. Ing. Giuseppina Merola
 Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
 Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Gratia 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 17-01-2026 • 11:19:35

STIMA IMMOBILE ID 206 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 206 di 206/206 >> |> MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

UBICAZIONE

CATASTO

PLANIMETRIA

CONSTATAZIONI

FOTO

SUPERFICIE

CORRETTIVI

STIMA

RELAZIONE

ALLEGATI

IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

GENERALE

ID Riferimento
206 1

Creazione Modifica
15-01-2026 17-01-2026

Villetta in via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo - Roccamonfina - Caserta - Campania (int.15)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
[] [] [] gennaio 2026

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
Residenziale 14 5050 75 A/2 **112.040**

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Comune amministrativo
[] Caserta Roccamonfina

Sezione Foglio Particella Subalterno
[] 14 5050 75

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
[]	[]	A/2	2	7 vani	[]	€ 379.6

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Quantità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
[]	[]	[] [] []	[]	[]

DATI

Partita Tavoliere Corpo Tavoliere Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune
[] [] [] [] []

Foglio Particella Denominatore Tipo particella
14 5050 [] []

Intestazioni Annotazioni

STAMPA DATI CATASTALI

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Grafica 5.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 17-01-2026 - 11:19:35

STIMA IMMOBILE ID 206 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 206 di 206/206 >> |> ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID Riferimento
206 1

Citazione Modifica
15-01-2026 17-01-2026

Villetta in via A. Manzoni (già strada Quirini II), parco Dacomo - Roccamonfina - Caserta - Campania (int.15)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
[] [] [] gennaio 2026

Proprietà

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **14** Particella: **5050** Subalterna: **75** Categoria: **A/2** Valore di mercato della proprietà EUR: **112.040**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO **SUPERFICIE** CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: **UNI 10750:2005**

Modalità di rilevamento delle misure Non mostrare in stampa

UNI 10750:2005	DPR 136/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie al 100%	109,75	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti		
Superficie al 60%	68,41	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo non residenziali oltre accessori)		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Superficie al 35%	4,12	Balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti		
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti		
Superficie al 10%	65,65	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati		
Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750-2005 mq				158,80

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento: **unità** Superficie commerciale netta mq: **159,00** Superficie commerciale mq: **159,00**

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME - Grati 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actaarea.com 17-01-2026 - 11:19:35

STIMA IMMOBILE ID 206 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 206 di 206/206 immagini > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento: **206** **1**

DUPLOCA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica: 15-01-2026 17-01-2026

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

UBICAZIONE **CATASTO** **PLANIMETRIA** **CONSTATAZIONI** **FOTO** **SUPERFICIE** **CORRETTIVI** **STIMA** **RELAZIONE** **ALLEGATI** **IMPAGINAZIONE**

RICERCA RAPIDA Metodo di stima Valori di riferimento **Stima per comparazione** Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Altro

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

STIMA PER COMPARAZIONE

Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR
800.00	0.880817	704.65	159.00	112.040
Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.	Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.	Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.	Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750 2005	Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.

Valore zona per mq EUR: 800.00

Prezzo marginale per mq EUR: 95.35

Valore medio immobili comparati per mq: []

GENERALE **STAMPA STIMA COMPARAZIONE**

75 Usa

Dott. Ing. Giuseppina Merola
 Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
 Cell.: 338/8136324

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testé 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 1

Provincia: CASERTA

Comune: ROCCAMONFINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO ED URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 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)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	820	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,6	2	L

- 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 €800, 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 € 112.040,00, approssimabili a: **€112.000,00**

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 11.000,00; non sono presenti spese condominiali insolute.

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 91.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
112.000,00 €	11.000,00 €	101.000,00 €	10.100,00 €	90.900,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 91.000,00



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 alla società esecutata, ricevuta in forza di atto di compravendita del 2021.



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.

Atteso che il soggetto esecutato è una società a responsabilità limitata, la sottoscritta ha reperito l'allegata visura camerale storica; da detto documento, si desume che la società Omissis e ha quale amministratore unico il sig. Omissis . La P.IVA è Omissis e lo stato della società è attivo; la stessa società risulta costituita con atto di costituzione del 30/09/2020. L'attività prevalente è la ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle altre scienze naturali e dell'ingegneria (Codice ATECO 72.10.29).



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 una villetta unifamiliare (contraddistinta dal numero di interno 15) che si articola su tre piani fuori terra e uno seminterrato facente parte di un complesso immobiliare con piscina sito nel comune di Roccamonfina (CE) alla via Alessandro Manzoni (già strada Quirini II) denominato "*Parco Dacomo*".

Il cespite gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni, fra cui è ricompresa una piscina condominiale, posta sul lato sx percorrendo il viale interno del parco; la piscina presenta anche un'area esterna pavimentata, attrezzata, durante la stagione estiva, con ombrelloni e tavoli. La superficie della piscina è di circa 130mq, con profondità variabili che non è stato possibile determinare, in quanto, all'atto dell'accesso, la stessa risultava coperta con teli impermeabili.

La villetta è composta, al piano terra, da cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, balcone, area esclusiva pavimentata e box auto, al piano primo, da n. 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio e servizio igienico, al piano secondo, da camera da letto e servizio igienico e, al piano seminterrato, da n. 2 locali di deposito e cortile esclusivo. In sintesi, la villetta presenta una superficie residenziale di circa 110mq, oltre a circa 68mq adibiti a box auto e depositi, un balcone di circa 4mq ed aree scoperte esclusive aventi una superficie complessiva di circa 66mq.

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 Roccamonfina**, strada Quirini seconda, come di seguito indicato:

- villetta unifamiliare riportata al **foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, cons. 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60

e risultano intestati a:

- Omissis

, Proprieta' 1/1.

Come già segnalato, si rappresenta che non sono presenti difformità formali dei dati di identificazione catastale, salvo **una errata indicazione del catasto fabbricati di appartenenza contenuta nell'atto di pignoramento**; infatti, come sopra riportato, il predetto atto di pignoramento indica l'immobile pignorato come ubicato in Roccamonfina (CE), ma censito al CF del comune di Caserta. Si tratta verosimilmente di un mero errore di trascrizione, atteso che anche la nota di trascrizione del pignoramento riporta correttamente i cespiti come censiti al Catasto Fabbricati del comune di Roccamonfina (CE). Tanto si riporta per le eventuali valutazioni che codesto GE potrebbe formulare nel merito



Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* consistente in una compravendita del 2021. In riferimento agli immobili pignorati, sono presenti due denunce di successione (precedenti all'atto di acquisto del bene da parte della società esecutata) per cui non risultava trascritta accettazione di eredità. A seguito del deposito del modulo di controllo della documentazione da parte della scrivente, codesto magistrato, con provvedimento del 21.11.2025, accordava al creditore pignorante termine di giorni 45 ai fini della allegazione di note comprovanti l'avvenuta trascrizione tacita dell'eredità. A seguito del deposito di detta documentazione da parte del CP, il GE, con provvedimento del 27.12.2025, disponeva la ripresa delle operazioni peritali, confermando la data della udienza di comparizione delle parti già fissata per il giorno 05.03.2026.

Relativamente al regime patrimoniale del soggetto esecutato, si rappresenta che trattasi di una società a responsabilità limitata.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli, è emerso che il cespite pignorato, sebbene all'epoca non occupato da alcun soggetto, era oggetto di un contratto di locazione (registrato presso l'ufficio DPCE UT CASERTA -anno 2025 serie 3T, n. 9778, vedi allegato) stipulato fra la società esecutata ed il sig. Omissis (amministratore unico della stessa società), decorrente dall'01.09.2025 con durata di 3+2 anni. Successivamente all'accesso, la stessa società esecutata ha fornito la ricevuta telematica di risoluzione di detto contratto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, acquisita in data 06/11/2025 al protocollo 25110634523013059 – 000001 (vedi allegato).

Pertanto, ad oggi, il cespite risulta nella disponibilità della società esecutata, sebbene, come già rappresentato, non risulti occupato materialmente da nessun soggetto.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare** ubicata in un complesso residenziale con piscina denominato parco “*Dacomo*”, sito nel comune di Roccamonfina (CE), Via Alessandro Manzoni (già Strada Quirini II), interno 15; la villetta è composta, al piano terra, da cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, balcone, area esclusiva pavimentata e box auto, al piano primo, da n. 2 camere da letto, disimpegno, cabina armadio e servizio igienico, al piano secondo, da camera da letto e servizio igienico e, al piano seminterrato, da n. 2 locali di deposito e cortile esclusivo; l'immobile confina con viale comune f. 14, p.lla 5050 a nord e ad ovest, con altra villetta interno n. 13 ad est, con cortile esclusivo a sud; il lotto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Roccamonfina**, al **foglio 14, p.lla 5050, sub 75** (graffato 74), cat. A/2, piani T-1-2, cl. 2, cons. 7 vani, sup. catastale totale 165 mq, R.C. € 379,60; il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un ampliamento al



piano seminterrato ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo; è presente Licenza Edilizia n. 476 del 24.05.1972, cui è difforme lo stato dei luoghi per cambio di prospetti e diversa distribuzione di spazi interni per cui si ritiene ottenibile sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR n.380/01, oltre ad ampliamento del piano primo (non sanabile né condonabile); non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 91.000,00

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 planaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4:* visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5:* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Roccamonfina;
- All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;
- All. n°7:* copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8:* visura camerale storica;
- All. n°8 bis:* documentazione condominiale;
- All. n°8 ter:* contratto di locazione con ricevuta di risoluzione;
- 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
Ing. Giuseppina MEROLA

