

DOTT. ING. FRANCESCO ZINZI

SERVIZI DI INGEGNERIA CIVILE|AMBIENTALE|INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA AL N.2349 DAL 1999

ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.CON IL N.1002 DAL 2000

ISCRITTO ALL'ALBO DEI COLLAUDATORI DELLA REGIONE CAMPANIA AL N. 3676 SEZ. 2 E SEZ. 6 DAL 2004

ISCRITTO NELL'ELENCO DEL MINISTERO DEGLI INTERNI QUALE TECNICO ANTINCENDIO CON IL N. CE02349/00479 DAL 2000

DOCENTE DI SCIENZE E TECNOLOGIE APPLICATE- ELETTRTECNICA ED ELETTRONICA-SISTEMI AUTOMATICI-ROBOTICA INDUSTRIALE-INFORMATICA

DOCENTE IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E PREVENZIONE INCENDI CERTIFICATO INSVACECOP

I.P.E. INGEGNERE PER L'EMERGENZA-TECNICO RILEVATORE DANNI E AGIBILITATORE POST EVENTO CATASTROFICO

Studio in via San Giuliano, 282 (già 216) Marcianise (Ce)

tel/fax 0823 582032 cell personale 339 2164312 cell studio 3285596168

e-mail: ingfrancescozinzi@gmail.com _pec: francesco.zinzi@ordingce.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(con integrazioni del 18/03/2026)

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO n. 265/2024 R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDIMENTO n. 265/2024
R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

Il sottoscritto dott. ing. Francesco ZINZI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2349, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria C.V. al n°1002, residente a Marcianise in Via San Giuliano, 282, ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico-Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo, nella procedura espropriativa di cui all'oggetto.

1. Premessa

L'oggetto del procedimento è una procedura espropriativa derivata da un pignoramento immobiliare

sul seguente immobile:

- 1) **foglio 2 p.lla 5142 sub. 2 cat. A/4**, classe 4, cons. 4 vani, piano P1, sup. catastale 105 mq, Via Bolzano n. 16 catasto fabbricati Curti (Ce), rendita 216,91 € (nasce dalla soppressione del 2007 della p.lla 653 sub 2) ; **(vedasi nuovi identificativi catastali nel prospetto sintetico)**

Il pignoramento è stato notificato il 03/10/2024 con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate del 21/10/2024, Ufficio Provinciale di Caserta, con registro particolare 31582, generale 39497, ed istanza di vendita del 11/11/2024.

L'Ill.mo Giudice Dott. Emiliano Vassallo, ai fini dell'espletamento della procedura, ha disposto che il sottoscritto CTU risponda ai seguenti quesiti:

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

QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

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

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

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

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESITO n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

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

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

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

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

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

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.*



2. Accesso presso i luoghi di interesse

Il giorno 13/02/2025, è stato eseguito il sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario avv Nicoletta Clemente, presso il fabbricato in via Bolzano, civico 16 di Curti.
Era presente la sig.ra

Quanto riscontrato durante i sopralluoghi è stato al momento confrontato con la documentazione reperita presso gli uffici comunali e del catasto.

3. Risposta ai quesiti

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

Diritti reali

per gli immobili di cui in premessa

l'atto di pignoramento reca l'indicazione di una piena proprietà del sig.ri
sull'immobile così come effettivamente risulta in forza del
seguito atto:

Beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un edificio sito in via Bolzano 16, a Curti (CE). È censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 2 p.lla 5142 sub. 2 cat. A/4, classe 4, cons. 4 vani, piano 1, sup totale 105 mq , rendita € 216,91.** (vedasi nuovi identificativi catastali nel **prospetto sintetico**)

Si riscontrano difformità per la sagoma dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato rispetto alla **mappa catastale.** (la mappa è stata aggiornata con l'inserimento della sagoma della scala)

Il costo per l'aggiornamento della mappa, con procedura PREGEO, è pari a 128,00 euro per i versamenti all'Agenzia delle Entrate e 700,00 euro per le competenze professionali, per un totale di **828,00 euro.**



I beni **non** sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

Elencazione:

Lotto unico

Unità abitativa al piano primo di un edificio situato a Curti, in Via Bolzano, al civico 16.

Descrizione :

L'unità abitativa oggetto di pignoramento si sviluppa per intero al primo piano. È confinante ad ovest con la strada pubblica, via Bolzano, ad est con la corte comune, a nord con la p.lla 5143 e a sud con la p.lla 578.



Foto 1 – appartamento al primo piano di via Bolzano, prospetto ovest.

Dall'ingresso, posto al civico 16 di via Bolzano, si accede ad una corte interna condominiale che ha in fondo, ad est, un corpo di fabbrica contenente la scala che consente l'accesso al bene pignorato. Tale corpo di fabbrica, realizzato in un secondo momento, con una SCIA del 2021, confina con la p.lla 5199 e non è stato inserito ad oggi nella mappa catastale (foto 2).





Foto 2 androne con corte e scala di accesso al primo piano

La scala d'accesso è allo stato grezzo e consente, oltre all'accesso al bene pignorato, anche al piano copertura. (foto 3).



Foto 3



L'ingresso dell'appartamento pignorato è posizionato all'inizio di un corridoio che percorre l'intera abitazione e mette in collegamento tutti i vani che lo compongono (foto 4).



Foto 4 corridoio vista est



corridoio vista ovest

Percorrendo tale corridoio_disimpegno, la prima stanza che s'incontra (foto 4, vista est) è un vano che, prima delle modifiche avvenute in seguito alla SCIA del 2021, era destinato a cucinino ed oggi ha una destinazione, da progetto, quale camera da letto, ma in realtà ha un uso non definito (la stanza è vuota). Procedendo verso ovest, a destra, vi è un vano utilizzato come deposito e originalmente era il vano della scala di accesso (prima dei lavori previsti nella stessa SCIA) (foto 5)





Foto 5 – ex vano scala



Foto 6

Di seguito, lungo il corridoio, a destra, è posta la prima camera da letto (foto 6).

Procedendo verso ovest si raggiunge il corridoio perpendicolare al precedente che consente l'accesso alla seconda camera da letto (foto 7), al bagno con i servizi igienici (foto 8) e all'ampio soggiorno con angolo cottura (foto 9).



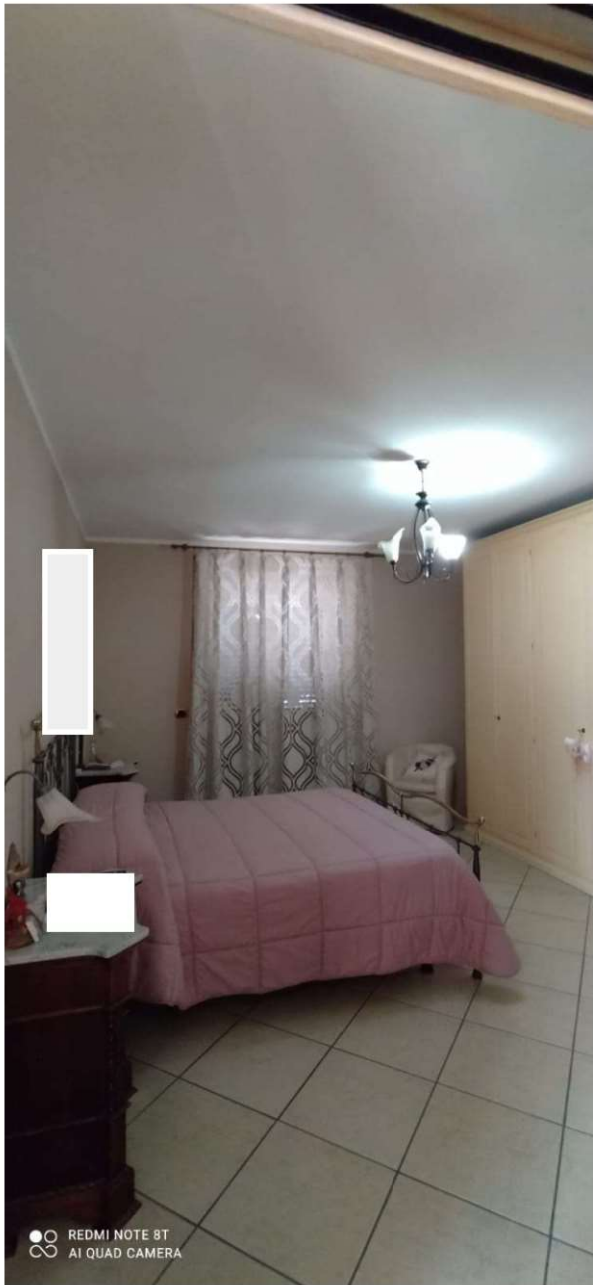


Foto 7 camera da letto



Foto 8 bagno con servizi igienici





Foto 9 soggiorno



Angolo cottura

L'appartamento prospetta sulla strada con un ampio balcone su cui si aprono le porte/finestre del soggiorno e della camera da letto principale (foto 10).



Foto 10



Come si evince dalle foto, l'unità immobiliare oggi si presenta in discreto stato manutentivo. Le finiture sono di tipo "standard": pavimenti in gres porcellanato 40x40 di colore chiaro, porte interne tamburate in laminato color noce, porte esterne con profilo in PVC bianco e vetro doppio con oscuranti in alluminio a lamelle mobili, porta d'ingresso blindata, impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni in alluminio, impianto elettrico da civile abitazione con quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici e salvavita, impianto videocitofonico e di adduzione di acqua potabile da rete idrica comunale e scarico in fogna pubblica.

Si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura e che interessano il soffitto della camera da letto (da cui proviene il giudizio "discreto" dello stato manutentivo) (foto 11).







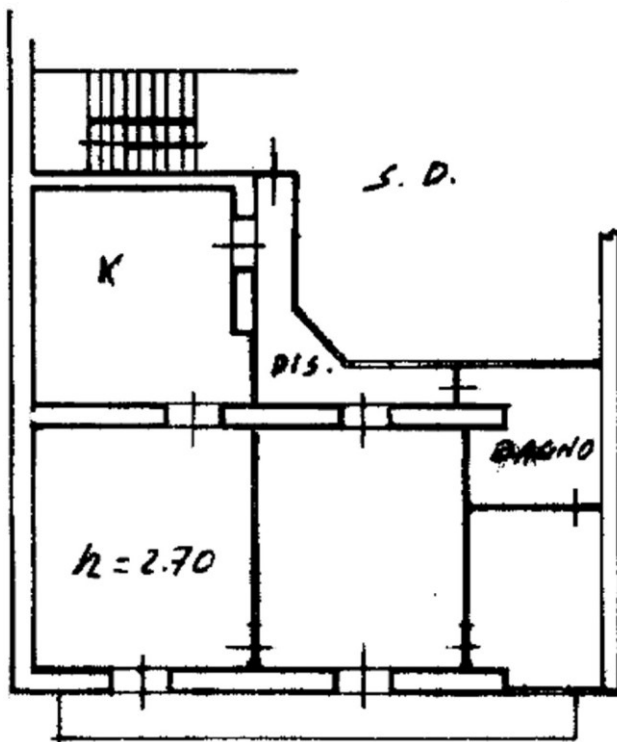
Foto 11

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.* Il cespite sottoposto a procedura ha i seguenti identificativi catastali (NB: modificati il 18/03/2026, vedasi prospetto sintetico):

foglio 2 p.lla 5142 sub. 2 cat. A/4, classe 4, cons. 4 vani, piano 1, sup. catastale 105 mq, Via Bolzano n. 16 catasto fabbricati Curti (Ce), rendita 216,91 €; tale p.lla proviene dalla soppressione per “allineamento mappe” della p.lla 653 sub 2 oggetto di pignoramento.



PIANO PRIMO

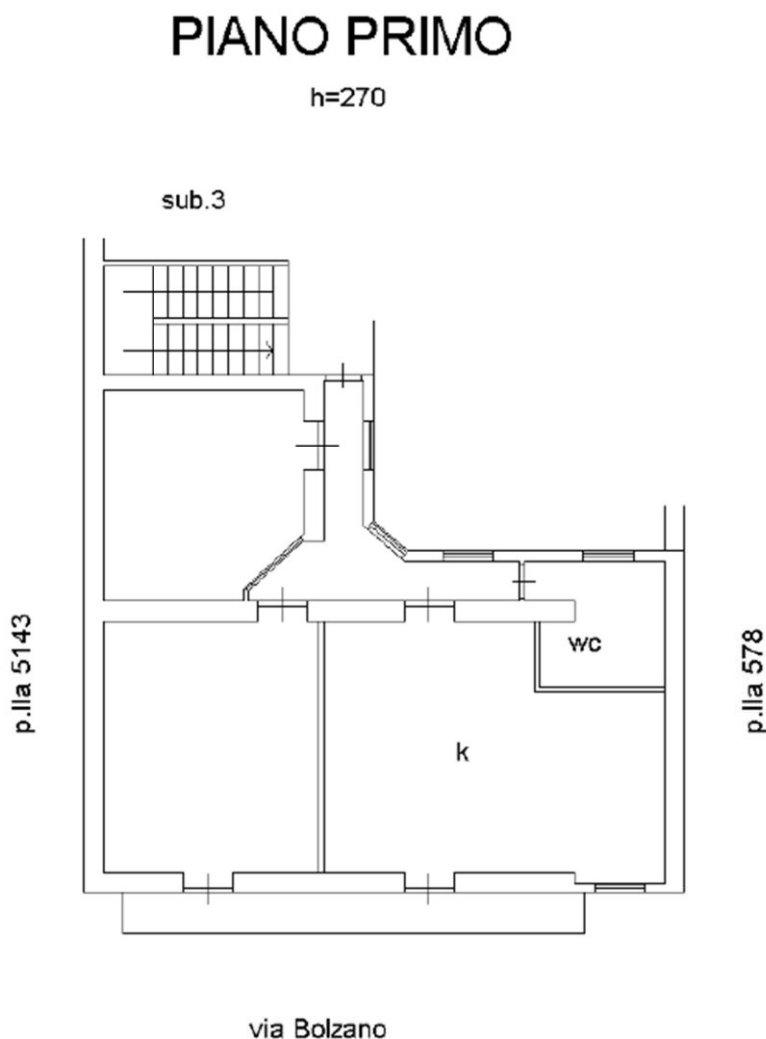


VIA BOLZANO



La p.lla 653 sub 2 al foglio 2 è stata **soppressa il 30/04/2007** con la **generazione** della p.lla 5142 sub 2, dello stesso foglio, per **“allineamento mappe”**.

planimetria catastale della **p.lla 5142 del foglio 2 sub 2**



La p.lla 5142 sub 3, evidente nella planimetria, posta ad est del sub 2, è stata soppressa il 21/05/2015 con la generazione della p.lla 5142 sub 5.

La **p.lla 5142 sub 5** è di proprietà degli esecutati per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Essa fa parte del bene pignorato, in quanto lo stesso è rivolto a tutte le aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori del sub 2. Il sub 5 fa parte dell'ampliamento del sub 2 eseguito con la SCIA del 2021.

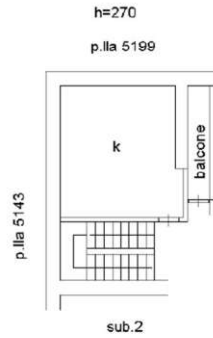


planimetria catastale della p.lla 5142 del foglio 2 sub 5

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



Si specifica che la scala e la copertura rientrano tra i beni comuni non censiti. La copertura ha un suo identificativo catastale, il sub 6, insieme alla corte e alla scala demolita.

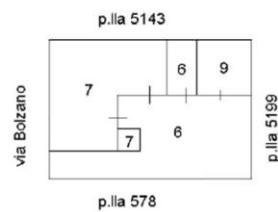
La scala di recente costruzione non ha ancora identificativo.

Elaborato planimetrico della p.lla 5142 del foglio 2

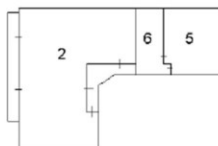
PIANO SEMINTERRATO



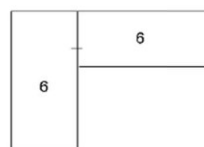
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ATTENZIONE:
al 18/03/2026 risultano modificate la mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico
- si veda la relazione integrativa -

Storia catastale :

Indirizzo

dall'impianto al 23/04/1992

Immobile predecessore
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653
VIA BOLZANO Piano TS1
Partita: 983
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 23/04/1992 al 30/04/2007

Immobile predecessore
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653 Subalterno 2
VIA BOLZANO n. 16
Partita: 983
VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 17/05/1994 VAR
DEST ,VAR DEST , (n. 827/B/1992)

dal 30/04/2007 al 16/12/2011

Immobile attuale
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2
VIA BOLZANO n. 16
Partita: 1001142
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
30/04/2007 Pratica n. CE0217354 in atti dal 30/04/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21529.3/2007)

dal 16/12/2011

Immobile attuale
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2
VIA BOLZANO n. 16 Piano 1
(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. CE0654514 in atti
dal 16/12/2011 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA
(n. 18043.1/2011)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653
Rendita: Lire 399
Categoria A/6c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Partita: 983
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 23/04/1992

Immobile predecessore



Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653
Rendita: Lire 199.500
Categoria A/6c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Partita: 983
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 23/04/1992 al 23/04/1992

Immobile predecessore
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653 Subalterno 2
Partita: 983
VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 17/05/1994 VAR
DEST ,VAR DEST , (n. 827/B/1992)

dal 23/04/1992 al 30/04/2007

Immobile predecessore
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 653 Subalterno 2
Rendita: Euro 216,91
Rendita: Lire 420.000
Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 4,0 vani
Partita: 1001142
VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 21/05/1999
CLASSAMENTO (n. 827/B.1/1992)

dal 30/04/2007 al 13/07/2011

Immobile attuale
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2
Rendita: Euro 216,91
Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 4,0 vani
Partita: 1001142
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
30/04/2007 Pratica n. CE0217354 in atti dal 30/04/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21529.3/2007)

dal 13/07/2011 al 16/12/2011

Immobile attuale
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2
Segue
VARIAZIONE del 13/07/2011 Pratica n. CE0389202 in
atti dal 13/07/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
26102.1/2011) Soppressa
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

dal 16/12/2011 al 05/10/2012

Immobile attuale
Comune di CURTI (D228) (CE)
Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2
Rendita: Euro 216,91
Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 4,0 vani
(ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. CE0654514 in atti



dal 16/12/2011 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA

(n. 18043.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 05/10/2012

Immobile attuale

Comune di CURTI (D228) (CE)

Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2

Rendita: Euro 216,91

Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 4,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2012

Pratica n. CE0367710 in atti dal 05/10/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30391.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CURTI (D228) (CE)

Foglio 2 Particella 5142 Subalterno 2

Totale: 105 m2

Totale escluse aree scoperte : 103 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

16/12/2011, prot. n. CE0654514

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: **Immobile predecessore** - Comune di CURTI (D228)(CE) **Foglio 2 Particella 653**

Dati identificativi: **Immobile predecessore** - Comune di CURTI (D228)(CE) **Foglio 2 Particella 653**
Sub. 2



ATTO 2. VARIAZIONE del 23/04/1992 in atti dal 17/05/1994
VAR DEST ,VAR DEST , (n. 827/B/

ATTO 3. Atto del 18/02/1993 Pubblico ufficiale PERRONE
Sede ROCCAMONFINA (CE) Repertorio n. 7849 -
DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 2416.1/1993 in
atti dal 22/02/1997

4. Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale MARZANO
MARIA Sede CAPUA (CE) Repertorio n. 25510 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 36673.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/10/2004)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CURTI (D228)(CE) Foglio 2 Particella 5142
Sub. 2**



5. Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale MARZANO
MARIA Sede CAPUA (CE) Repertorio n. 25510 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 36673.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/10/2004

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario
dell'attuale CURTI (D228) (CE) Foglio 2 Particella 653 Subalterno 2

6. (ALTRE) del 16/12/2011 Pratica n. CE0654514 in atti
dal 16/12/2011 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA
(n. 18043.1/2011)

Si precisa che:

- **esiste la corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- **c'è difformità sostanziale** tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali. Sull'edificio di cui fa parte il bene pignorato, a seguito dei lavori denunciati con la SCIA del 19/06/2021, protocollo comunale n. 9742, gli esecutati hanno realizzato i seguenti lavori: “variazione della destinazione d'uso da locale autorimessa ad abitazione (n.d.r. : al piano terra); demolizione della scala esistente e recupero volumetria (n.d.r. : scala di collegamento del piano terra con il piano primo esecutato – foto 4 e 5); realizzazione copertura terrazzo (n.d.r. : a copertura del bene esecutato-foto 11); realizzazione del nuovo vano scala (foto 2 e 3).
- **Pertanto, a lavori conclusi, doveva seguire la variazione catastale riportante le modifiche comunicate con la SCIA. Sono trasformazioni non di poco conto, in quanto si tratta**



dell'ampliamento dell'unità abitativa eseguita e della costruzione di un corpo di fabbrica ospitante la nuova scala a servizio della stessa.

(variazione eseguita d'ufficio agli atti dal 18/03/2026)

- Il costo per la variazione catastale, con procedura DOCFA (modelli D per nuova costruzione, modello 1N per la modifica della consistenza) è pari a 140,00 euro per i versamenti all'Agenzia delle Entrate (due planimetrie) e 500,00 euro per le competenze professionali, per un totale di **640,00 euro**.

QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (vedasi le integrazioni in rosso).* **Lotto unico**

- **intera quota** dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione costituita dall'intero primo piano dell'edificio sito in via Bolzano 16 del comune di Curti. L'attuale identificazione catastale è la seguente: foglio 2, p.lla 5142, sub. 2, categoria A/4, 4 vani, 105,00 mq di superficie catastale, rendita di € 216,91, del catasto fabbricati del comune di Curti;
- Il descritto stato dei luoghi **NON CORRISPONDE** alla consistenza catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, in quanto l'immobile è stato **ampliato e modificato**;
- (Lo stato dei luoghi, **AL 18/03/2026 CORRISPONDE** alla consistenza agli atti dell'Agenzia del Territorio. Con procedura PREGEO e DOCFA, per incarico del Giudice dott. Vassallo, il sottoscritto ha provveduto ad adeguare la mappa e le planimetrie catastali con la rimodulazione dei subalterni, come segue:
- **Unità immobiliare adibita a civile abitazione costituita dall'intero primo piano dell'edificio sito in via Bolzano 16 del comune di Curti identificata con: a) sub 2 del foglio 2, p.lla 5142, cat. A/4, vani 4, 109 mq, rendita 216,91 €; b) sub 10 del foglio 2 p.lla 5142, cat A/4, vani 1,5, 29 mq, rendita 81,34 €; c) sub 13 del foglio 2 p.lla 5142 cat A/4, vani 1, 17 mq, rendita 54,23 €)**
- L'intero fabbricato è stato edificato, per il piano terra, anteriormente al 01/09/1967, e poi per gli ampliamenti successivi grazie alla C.E. n°5 del 30/01/1988, a cui sono seguite la C.E. in sanatoria n° 125 del 06/04/1988, la Concessione Edilizia per Condono n° 467 del 10/12/2013 ed infine la SCIA al protocollo n. 9742 del 19/06/2021 (unico atto edilizio sottoscritto dagli esecutati), tutti provvedimenti che fanno capo al comune di Curti; lo stato dei luoghi presenta modifiche interne rispetto allo stato di progetto di cui la SCIA del 2021
- **PREZZO BASE euro = € 82.500,00 (euro)**

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

LOTTO UNICO

trascrizione pignoramento del 21/10/2004 -> intervallo d'interesse 2004 - 2024 (20 anni)

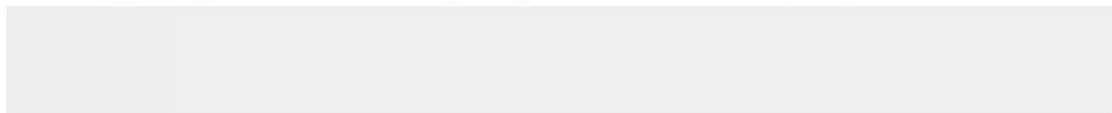
23/1/2007 - iscrizione ipoteca legale registro generale n. 5159 registro particolare n. 1762 del 23/1/2007 di



Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 653 sub. 2 natura A4 di 4 vani.

Annotazioni:

- registro generale n. 25793 registro particolare n. 3688 del 4/6/2008, in virtù di atto



23/1/2007 - iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione registro generale n. 40969 registro

3365. A garanzia della somma di euro 44.348,59. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Curti, alla Via Bolzano n. 16, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 5142 sub. 2 natura A4 di 4 vani.

23/9/2024 - iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 35631 registro particolare n. 4273 del

Formalità di riferimento: iscrizione del 5/10/2004 registro particolare n. 8155. Mutuo di euro 61.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Curti, alla Via Bolzano n. 16, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 5142 sub. 2 natura A4 di 4 vani, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

21/10/2024 - trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 39497 registro particolare n. 31582 del 21/10/2024 **a favore**

contro

intera proprietà dell'unità immobiliare in Curti, alla Via Bolzano n. 16, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 653 sub. 2 natura A4 di 4 vani al piano 1, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Nel quadro 'D' è riportato integralmente quanto segue: " CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE RELATIVE ADERENZE, PERTINENZE, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI ED ACCESSORI. SI PRECISA INOLTRE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA RISULTA CATASTALMENTE SOPPRESSA DAL 30/04/2007 ED ATTUALMENTE E' IDENTIFICATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURTI AL FOGLIO 2 PARTICELLA 5142 SUBALTERNO 2, VIA BOLZANO N. 16, PIANO 1, CATEGORIA A/4, CLASSE 4, VANI 4, RENDITA EURO 216,91

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967. Sono seguiti, in successione, i seguenti titoli edilizi: la **Concessione Edilizia n.5 del 30/01/1988** (sopraelevazione del primo piano) e la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 125 del 06/04/1988**, entrambi con richiedenti

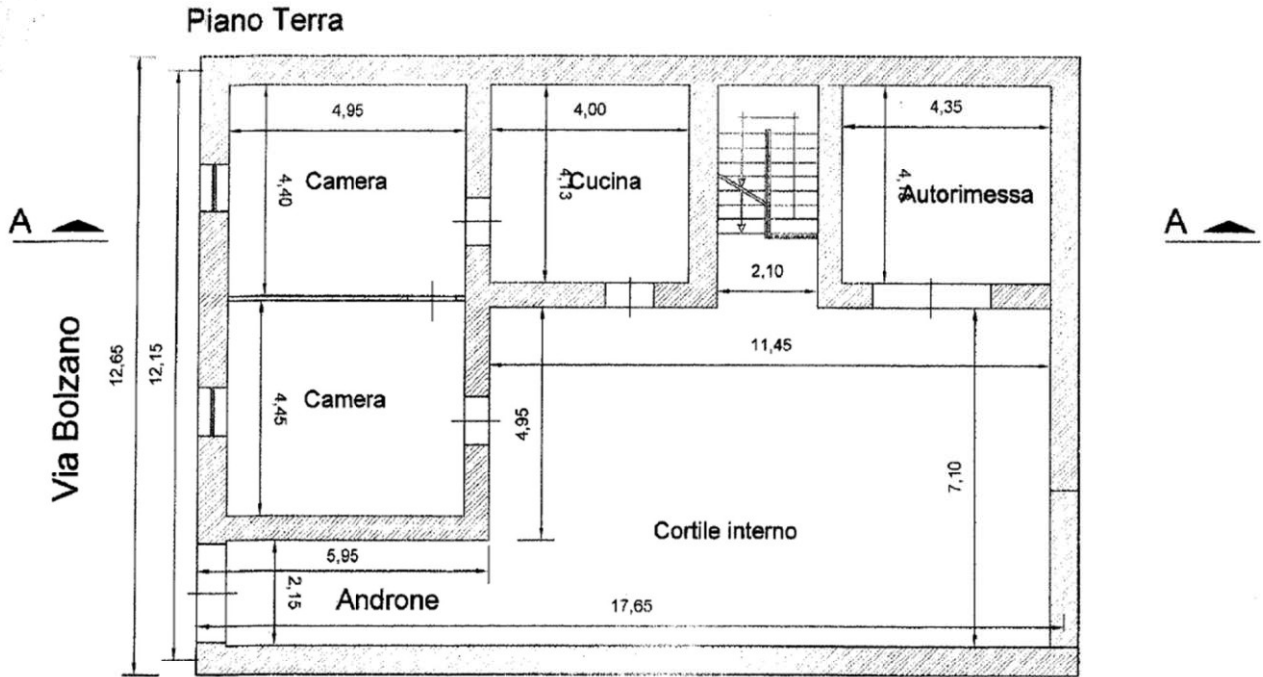
Gli esecutati hanno ottenuto il **10/12/2013 un Condono Edilizio con protocollo 467** e successivamente con la **SCIA (alternativa al permesso a costruire) al protocollo n. 9742 del 19/06/2021** hanno operato le modifiche che hanno determinato la configurazione attuale dell'immobile.

Con la SCIA hanno segnalato i seguenti lavori:

- 1) variazione della destinazione d'uso da locale autorimessa ad abitazione (*n.d.r. : al piano terra*);
- 2) demolizione della scala esistente e recupero volumetria (*n.d.r. : scala di collegamento del piano terra con il piano primo eseguito - foto 4 e 5*);
- 3) realizzazione copertura terrazzo (*n.d.r. : a copertura del bene eseguito-foto 11*);
- 4) realizzazione del nuovo vano scala (*- foto 2 e 3*).

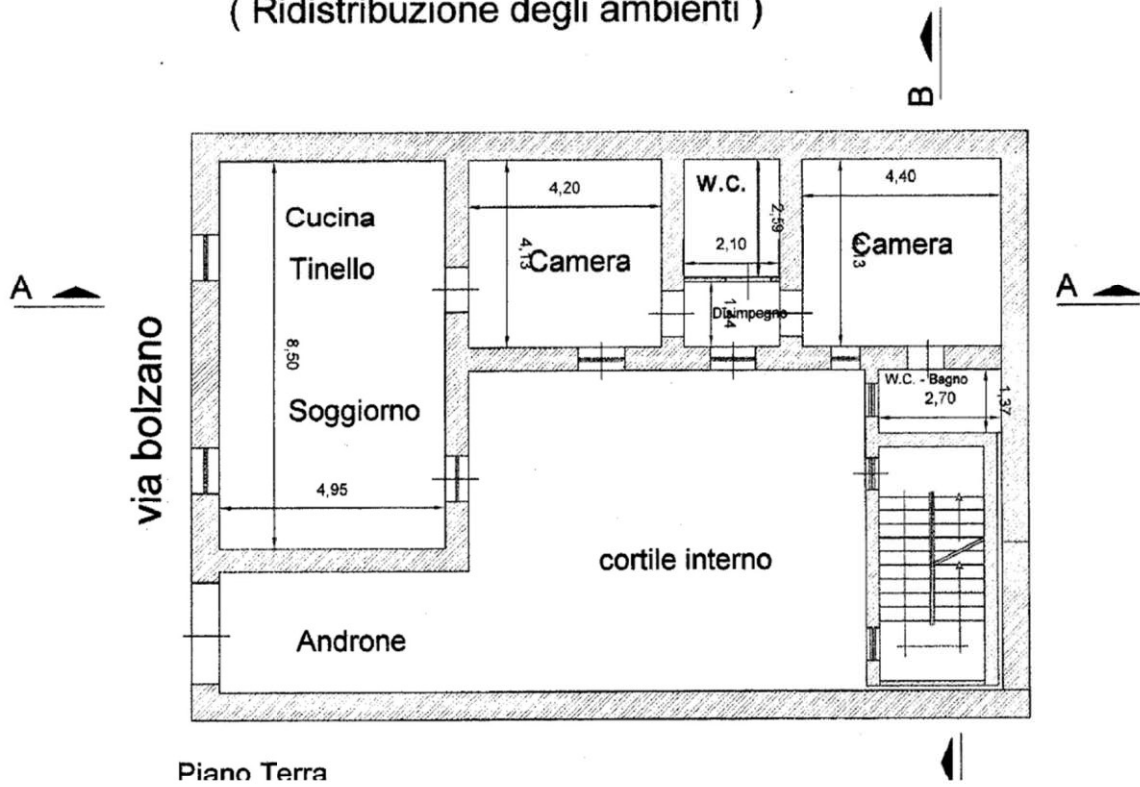


STATO DI FATTO AL PIANO TERRA

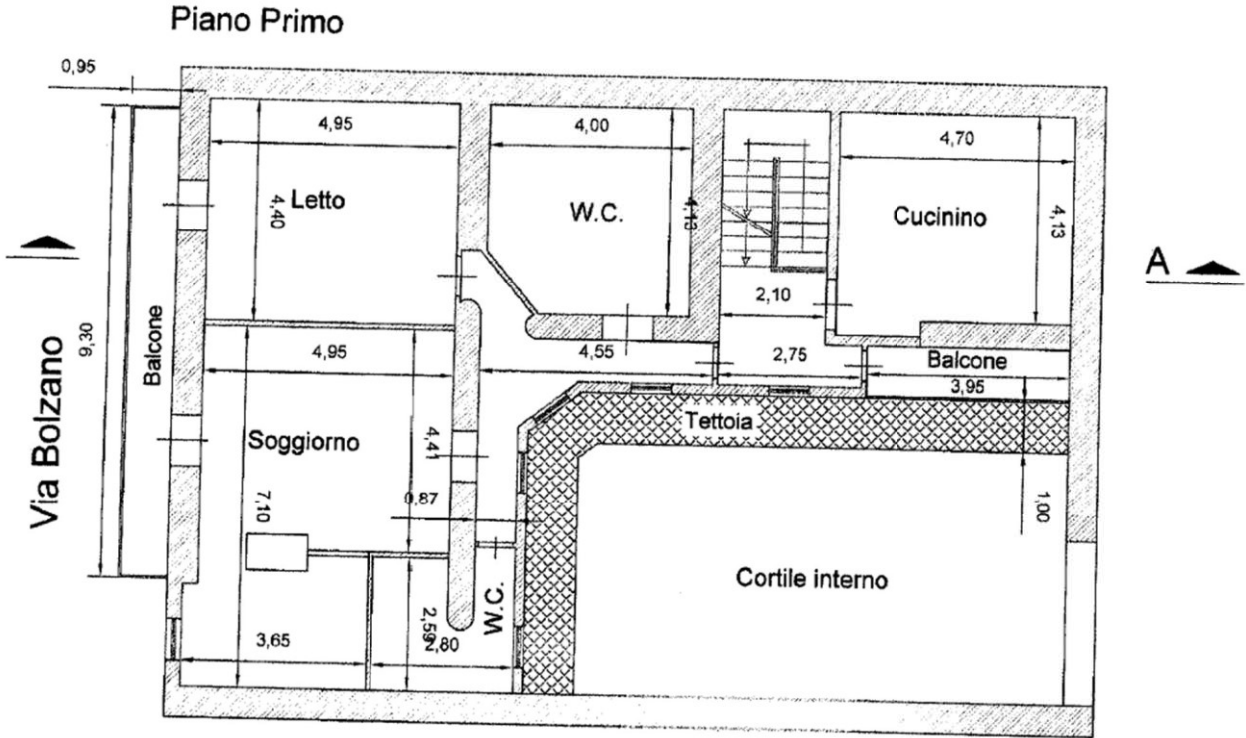


STATO DI PROGETTO AL PIANO TERRA

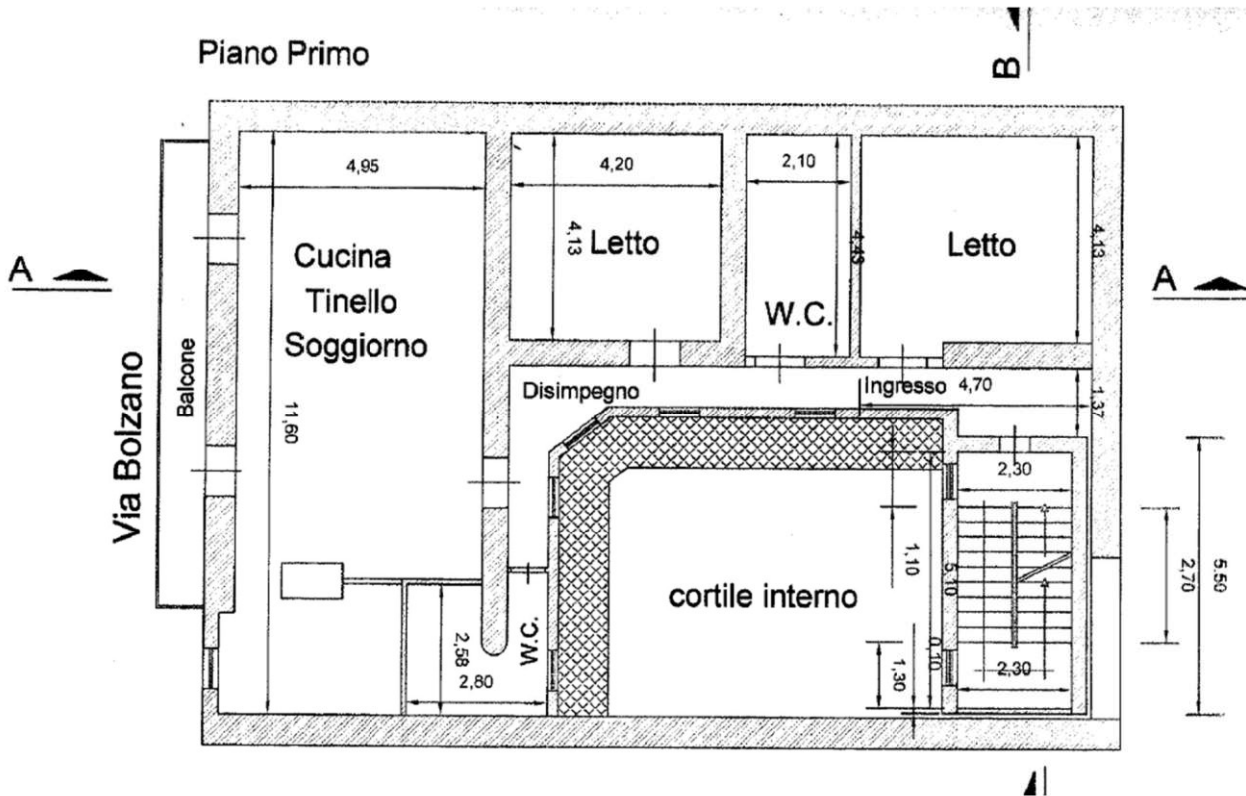
(Inserimento di nuovo vano scala)
(Ridistribuzione degli ambienti)



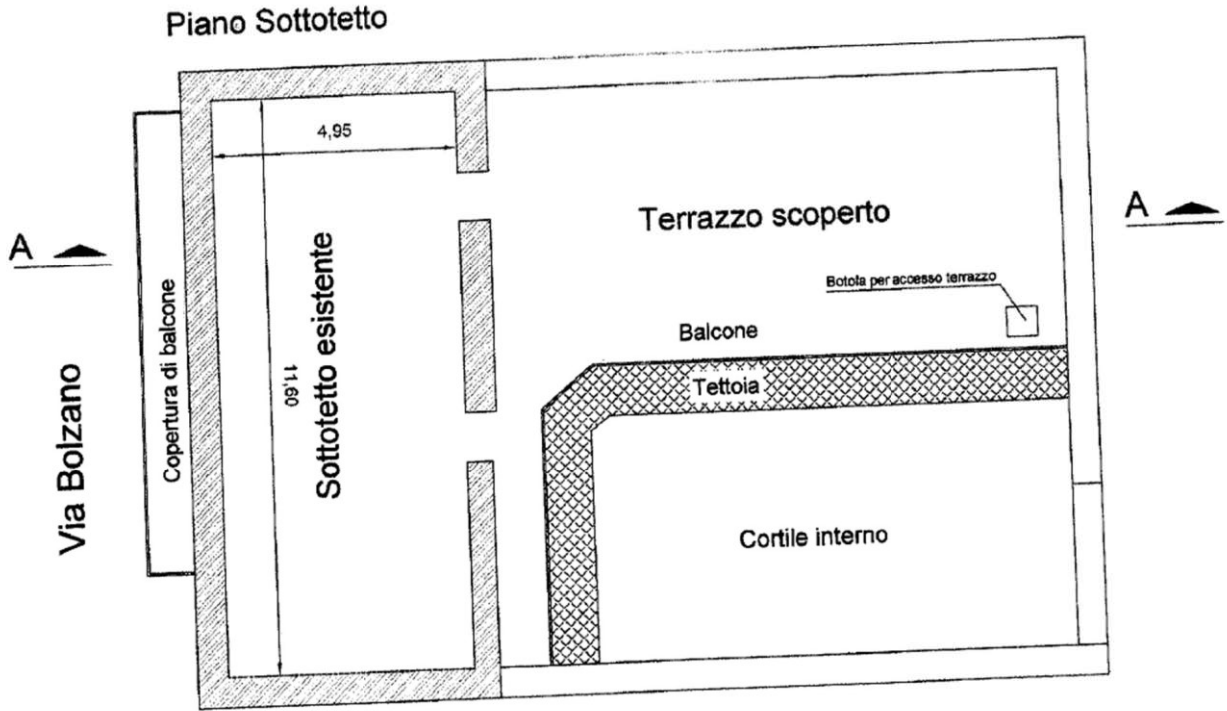
STATO DI FATTO AL PIANO PRIMO



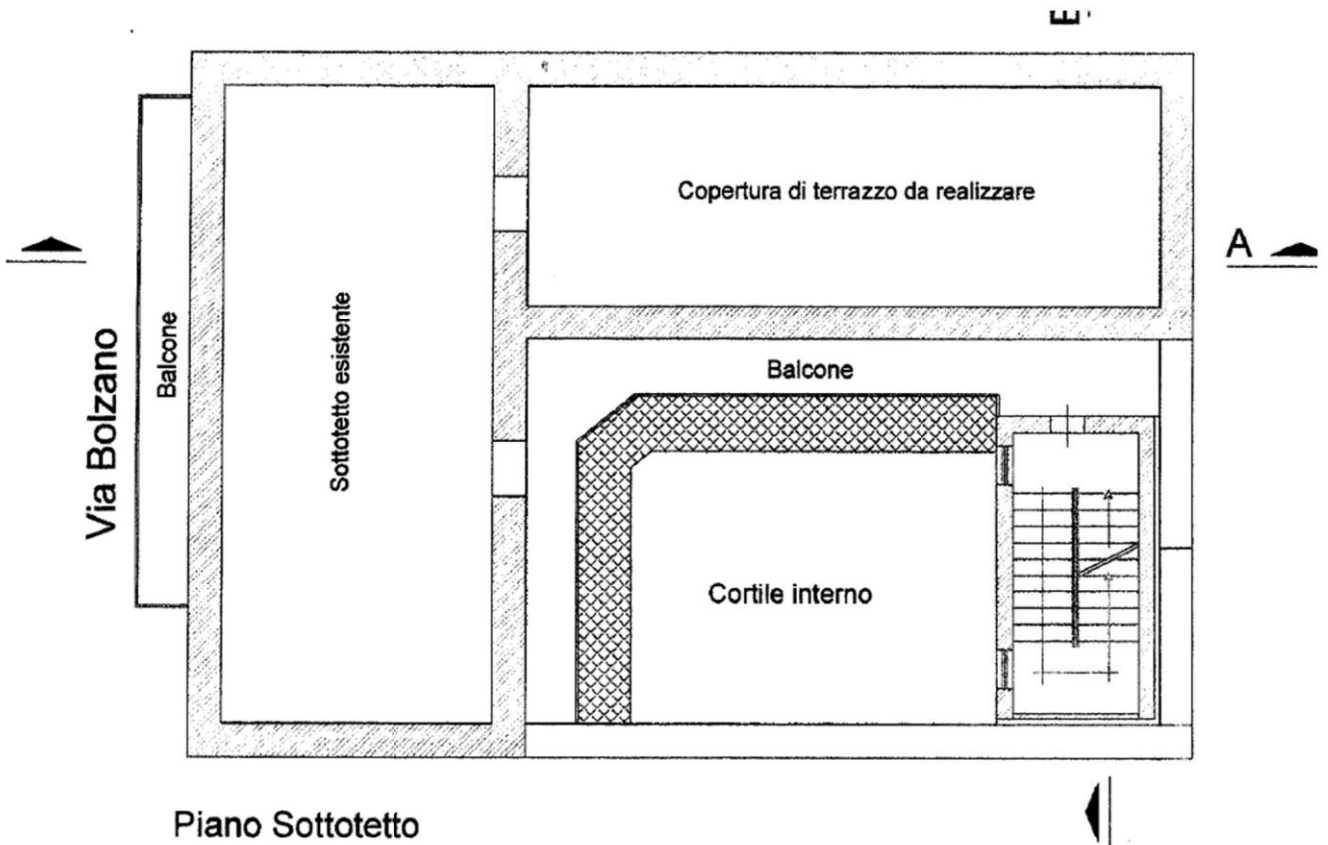
STATO DI PROGETTO AL PIANO PRIMO



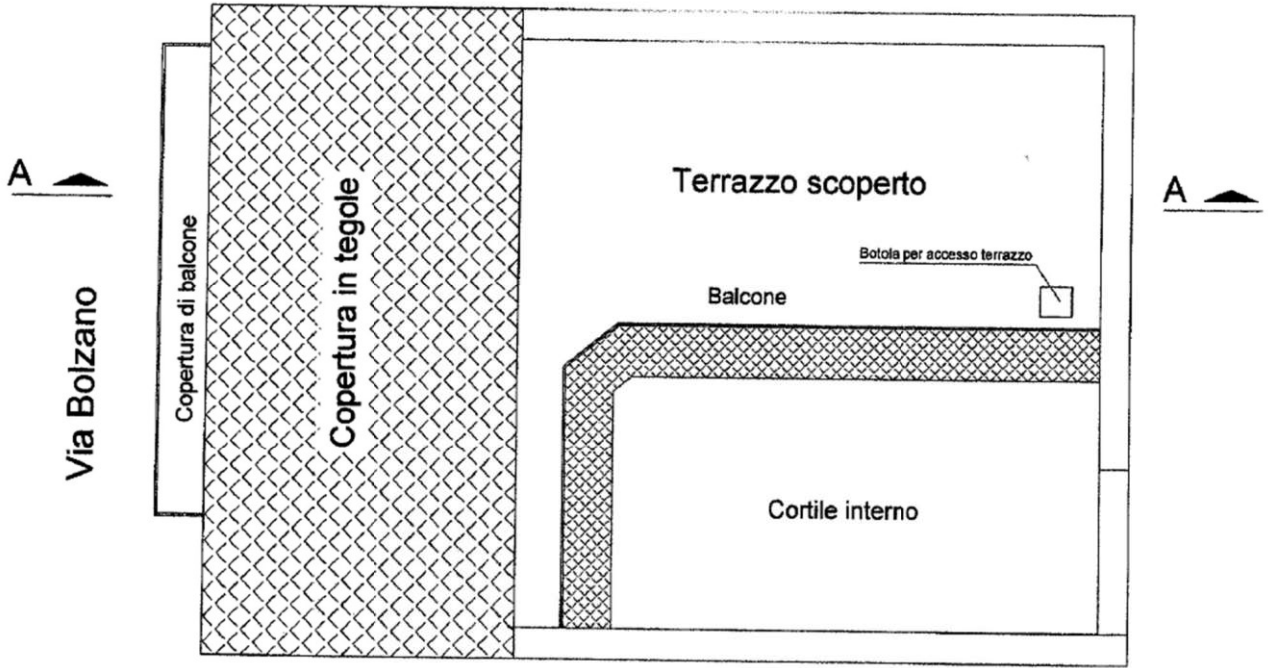
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI FATTO



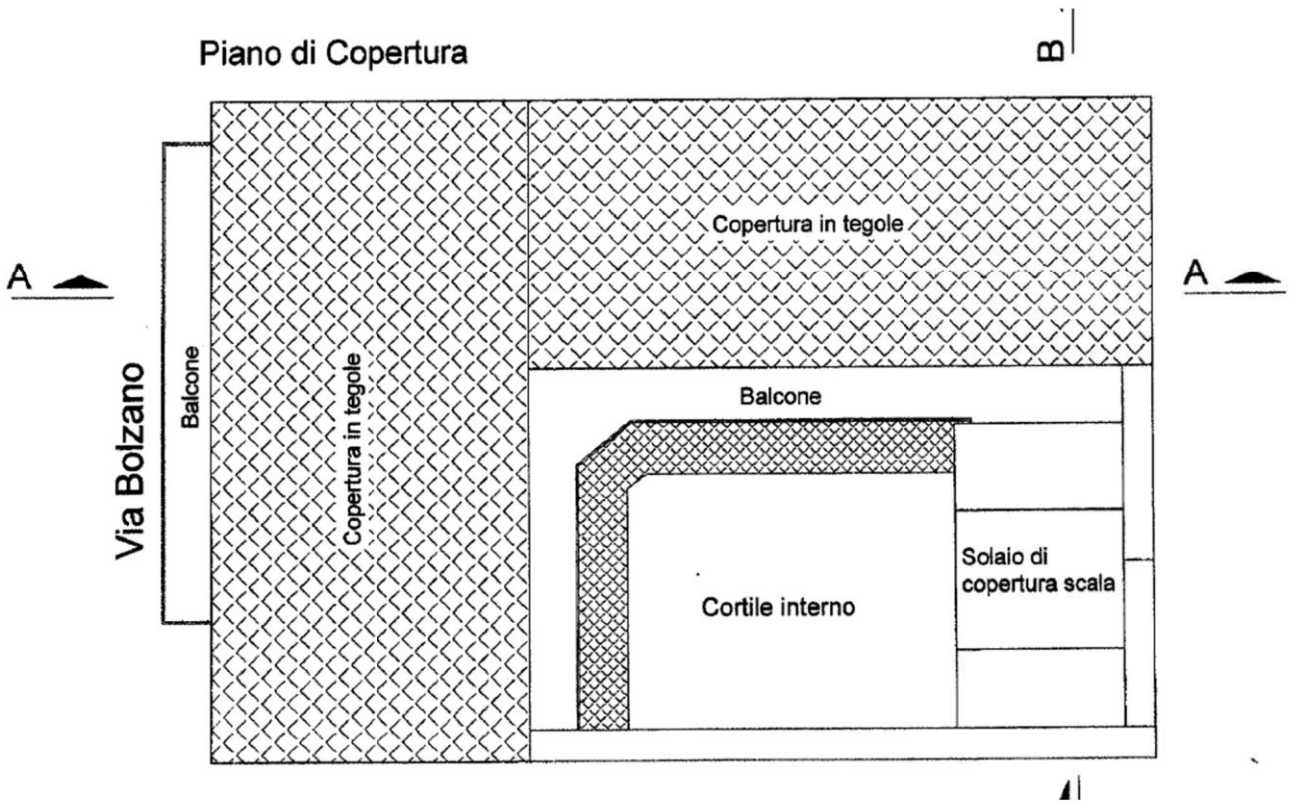
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) DI PROGETTO



PIANTA COPERTURA DI FATTO



PIANTA COPERTURA DI PROGETTO



Lo stato dei luoghi, rispetto alla tavola grafica di progetto, **presenta modifiche**. In particolare non risulta ampliato il soggiorno al piano primo con lo spostamento della camera da letto nel vano all'ingresso e non è stata realizzata la copertura del terrazzo al secondo piano.

Pertanto, per ripristinare la regolarità edilizia, è necessario presentare allo sportello unico dell'edilizia del comune di Curti, una SCIA in sanatoria ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01. Il costo della suddetta pratica edilizia si aggira intorno ai **2.516,00 euro** considerando una sanzione pecuniaria minima di 516,00 euro, comminata dal responsabile del procedimento, e 2.000,00 euro di competenze professionali.

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Curti, alla Via Bolzano nr 16, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 5142 sub. 2 categoria A4 di 4 vani, è pervenuta ai coniugi

regime di comunione legale, dalla signora]

Il bene è occupato dagli esecutati.

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

- Non ci sono altre procedure esecutive;
- Non ci sono imposizioni di vincoli storico/artistici;
- Non ci sono atti impositivi di servitù

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non risultano dalle ricerche eseguite che i beni siano 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.*

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione; straordinarie già deliberate e non scadute; spese condominiali scadute non pagate.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

Ai fini della richiesta determinazione del valore attuale di mercato, di cui al quesito in oggetto, pare evidente che il compito sia quello della individuazione del valore venale inteso come il più probabile valore attribuibile ai beni da proporre all'asta da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto concerne il metodo di stima, si ritiene di poter escludere la possibilità di applicare il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è tale da non lasciar sussistere, attualmente, una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; si rileva, in altri termini, incertezza sull'effettivo reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso di



altrettanto incerta individuazione. Il sottoscritto ha proceduto, quindi, alla valutazione dei beni mediante il cosiddetto metodo sintetico-comparativo (MARKET COMPARISON APPROACH) che si esplica, come è noto, in generale attraverso le seguenti fasi:

1. Individuazione della superficie commerciale del bene;
2. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ubicati nella medesima zona del bene da stimare;
3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla appetibilità specifica dello stesso.

Nel merito del metodo di stima applicato, è opportuno precisare che, in conformità agli usi estimativi, la superficie commerciale è stata equiparata alla **superficie lorda** degli immobili (ovvero includendo anche le superfici impegnate dalle murature) cui i prezzi unitari di mercato fanno riferimento.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi accessori (balconi, depositi, ecc.) per consuetudine estimativa, confortata dalla bibliografia esistente, sono stati adottati coefficienti di adeguamento delle superfici variabili in funzione delle caratteristiche specifiche della pertinenza immobiliare stessa.

Ciò posto, la Superficie Commerciale (S_c) della generica unità immobiliare è stata espressa come:

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + \dots + i_n S_n$$

in cui:

- S_L è la superficie lorda;
 i_1, i_2, \dots, i_n sono i coefficienti di adeguamento delle superfici delle pertinenze;
 S_1, S_2, \dots, S_n sono le superfici delle pertinenze.

L'attribuzione del giusto prezzo agli immobili *de quibus* è risultata da approfondite valutazioni in ordine alle specifiche appetibilità e caratteristiche degli stessi rispetto allo standard degli altri beni analoghi presenti nella zona, ovvero portando in conto i principali **coefficienti di merito**. Al riguardo il "**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard**" edito da **Tecnoborsa** costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso:

Civili abitazioni

- piano seminterrato: -25% senza ascensore -20% con ascensore;
- piano terra o rialzato: -10% con giardino e -20% senza giardino;
- piano primo: -10% con e senza ascensore;
- piano secondo: -3% con ascensore e -15% senza ascensore;
- piano terzo: 0% con ascensore e -20% senza ascensore;
- piano superiore: +5% con ascensore e -30% senza ascensore;
- piano ultimo: +10% con ascensore e -30% senza ascensore;
- attico: +20% con ascensore e -20% senza ascensore;
- abitazioni libere: coefficiente al 100%;
- abitazioni locative a canone libero: coefficiente al -20%.
- riscaldamento autonomo: +5%;
- riscaldamento centralizzato: 0%;
- riscaldamento centralizzato con contabilizzatore: +2%;
- riscaldamento assente: -5%.
- esposizione a vista: +10%;
- esposizione esterna: +5%;
- esposizione mista: 0%;
- esposizione interna: -5%;
- esposizione completamente interna: -10%.
- da ristrutturare: -10%;
- in buono stato: 0%;
- ristrutturato: +5%;
- finemente ristrutturato: +10%;
- nuova costruzione: +10%.
- molto luminoso: +10%;
- luminoso: +5%;
- mediamente luminoso: 0%;
- poco luminoso: -5%



- pertinenze +5%
- qualità distributiva degli interni: a +oppure- 4%, 5%
- pertinenze esclusive +oppure - 4%, 5%
- presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile +oppure - 5%, 10%
- affaccio e panoramicità +oppure- 15%, 20%
- dotazione impianti + oppure - 4%, 5%

Negozi

- Posizioni particolarmente favorevoli al commercio +50%
- Posizioni favorevoli al commercio +20%
- Posizioni ordinarie 0%
- Posizioni poco favorevoli al commercio -30%
- Altezza soffitti superiore a 4,5 m + 20%

Magazzini

- A piano terreno o rialzato con accesso carraio 0%
- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio -10%
- A piano seminterrato con accesso carraio -15%
- A piano seminterrato accessibile solo da scale -30%

Il valore di mercato è scaturito dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Abitazione

$$S_L = S_{abitazione} = 120,94 \text{ mq}$$

$$S_{letto} = \dots\dots\dots 21,78 \text{ mq}$$

$$S_{letto} = \dots\dots\dots 16,52 \text{ mq}$$

$$S_{corridoio} = \dots\dots 16,05 \text{ mq}$$

$$S_{deposito} = \dots\dots\dots 8,65 \text{ mq}$$

$$S_{wc} = \dots\dots\dots 7,25 \text{ mq}$$

$$S_{stanza\ ingresso} = \dots 19,41 \text{ mq}$$

$$S_{soggiorno} = \dots\dots\dots 31,29 \text{ mq}$$

$$S_I = S_{balcone} = \dots\dots 8,84 \text{ mq}$$

$$S_c = S_L + i_I S_I = 120,94 \text{ mq} + 0,25 \times 8,84 \text{ mq} = 120,94 \text{ mq} + 2,21 \text{ mq} = 123,15 \text{ mq} = \text{Superficie commerciale}$$

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), facendo riferimento alle compravendite del **secondo semestre 2024** nel comune di Curti, nella zona OMI B4, centro urbano, per una civile abitazione in stato conservativo normale prevede un valore al metro quadro con un range pari a € 770,00 (min) - € 1050,00 (max).

Considerate la qualità delle finiture, della pavimentazione, degli infissi e degli impianti, si è considerato un valore di €/mq 910,00 (valore medio) .

E' stato poi applicato il coefficiente di merito in relazione a:

piano primo: -10% senza ascensore; riscaldamento autonomo: +5%; presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile +oppure 10%; qualità distributiva degli interni: - 4%,

quindi:

$$-10\% + 5\% + 10\% - 4\% = \dots\dots\dots +1\%$$

➔moltiplicatore 1,01:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito} = 123,15 \text{ mq} \times 910,00 \text{ €/mq} \times 1,01 = \text{€ } 113.187,17$$



Al fine di rendere competitivo ed appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato, considerando i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, il sottoscritto propone **un prezzo a base d'asta**, pari a

€ 82.500,00
ottanduemilacinquecento euro

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

Non esiste quota indivisa.

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

L'esecutato ha contratto matrimonio in comunione dei beni **il 24/01/1987.**

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Si resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento o integrazione.

Marcianise lì 20/06/2025
modifiche al 18/03/2026

l'Esperto estimatore

Ing. Francesco Zinzi



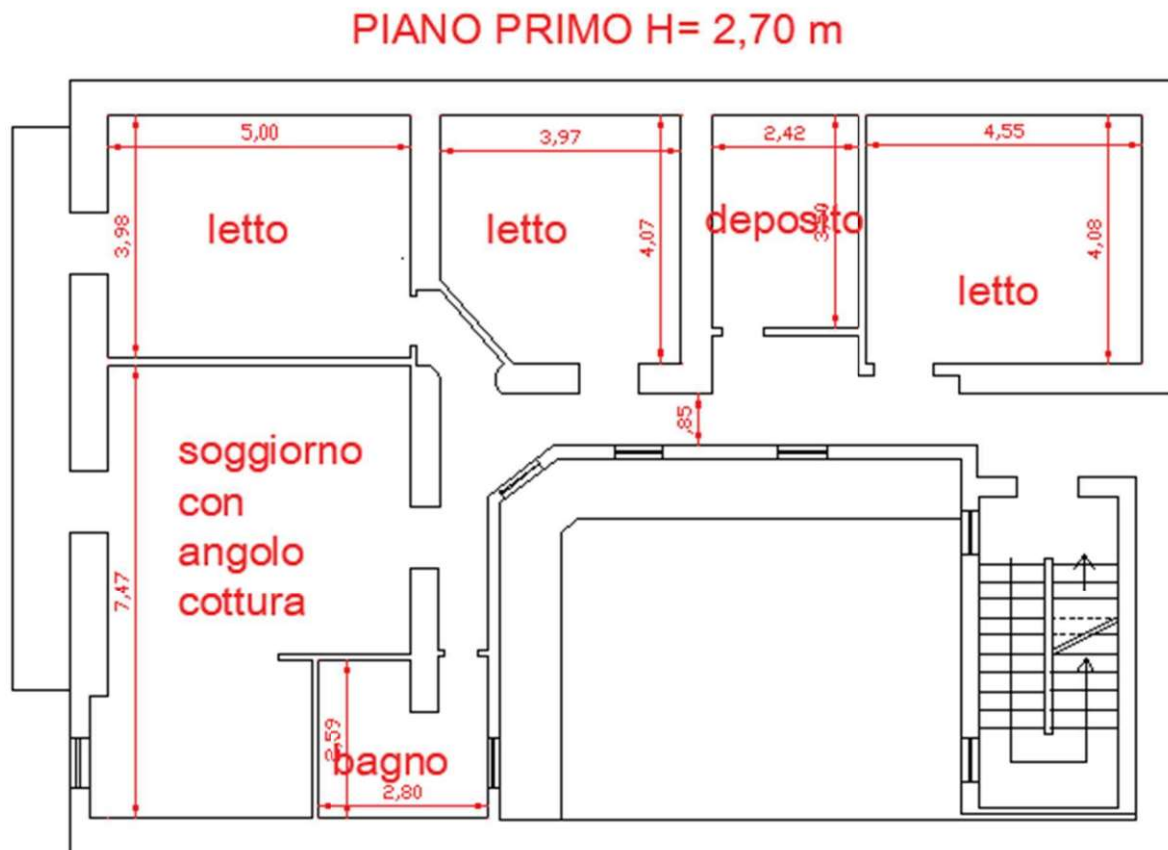
RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA POST AGGIORNAMENTI CATASTALI
18/03/2026

Gli esecutati hanno ottenuto il 10/12/2013 un Condono Edilizio con protocollo 467 e successivamente con la SCIA (alternativa al permesso a costruire) al protocollo n. 9742 del 19/06/2021 hanno operato le modifiche che hanno determinato la configurazione attuale dell'immobile.

Con la SCIA hanno segnalato i seguenti lavori:

1. *variazione della destinazione d'uso da locale autorimessa ad abitazione (n.d.r. : al piano terra);*
2. *demolizione della scala esistente e recupero volumetria (n.d.r. : scala di collegamento del piano terra con il piano primo esecutato – foto 4 e 5 della relazione);*
3. *realizzazione copertura terrazzo (n.d.r. : a copertura del bene esecutato-foto 11 della relazione);*
4. *realizzazione del nuovo vano scala (- foto 2 e 3 della relazione).*

Lo stato dei luoghi, rispetto alla tavola grafica di progetto, **presenta modifiche**. In particolare non risulta ampliato il soggiorno al piano primo con lo spostamento della camera da letto nel vano all'ingresso e non è stata realizzata la copertura del terrazzo al secondo piano. Pertanto il piano primo si presenta con la configurazione sotto riportata:



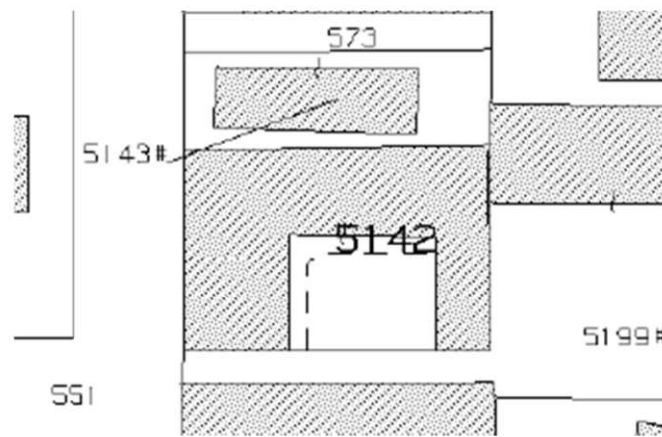
A lavori terminati non risultano eseguiti i relativi aggiornamenti catastali come evidenziato in perizia.



Il 16/10/2026 il Giudice dott. E. Vassallo scrive nell'Ordinanza che:

“sia opportuno, prima di ordinare le vendite, incaricare l'esperto stimatore di provvedere alla variazione catastale indicata a pag. 21 della perizia di stima, in modo da definitivamente e formalmente sistemare, almeno dal punto di vista catastale, la situazione del compendio immobiliare pignorato ovvero al fine di ricondurre, anche formalmente, i sub. 5, 6 e 7 al sub. 2 (oggetto di pignoramento) o, in alternativa, dar luogo ad un nuovo identificativo catastale che tutti li comprenda” e pertanto da incarico al sottoscritto di provvedere alle variazioni di cui sopra.

Quindi, **con procedura PREGEO** il sottoscritto ha inserito nella **mappa catastale** del foglio 2 e p.lla 5142 la sagoma della scala costruita sulla corte comune:



Mappa aggiornata

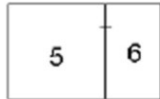
Invece **con procedura DOCFA** sono state eseguite le **variazioni di planimetria** necessarie, quindi:

- 1) **costituzione** di un nuovo **bene comune non censibile** costituito dalla nuova scala, la corte e la copertura che prende il **subalterno 14** con la **soppressione del sub 6**;
- 2) **costituzione** dei **subalterni 11 e 13** destinati oggi a porzioni delle civili abitazioni presenti al piano terra ed al piano prima ;
- 3) **costituzione del sub 10** al piano primo in sostituzione del **sub 5** (di cui faceva parte il seminterrato che con la SCIA è stato eliminato) **soppresso**;
- 4) **costituzione del sub 15 e sub 12** al piano terra in sostituzione del **sub 9** (autorimessa trasformata con la SCIA in civile abitazione) **soppresso**;
- 5) restano invariati i subalterni 7, al piano terra, e 2 al piano primo.

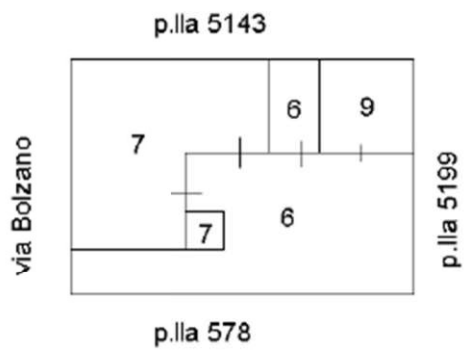


Elaborato planimetrico precedente (11/09/2020):

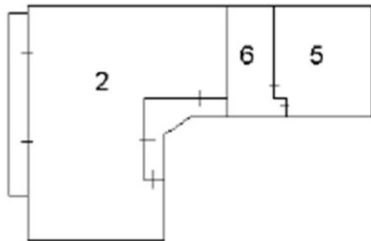
PIANO SEMINTERRATO



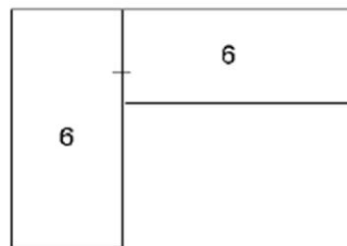
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

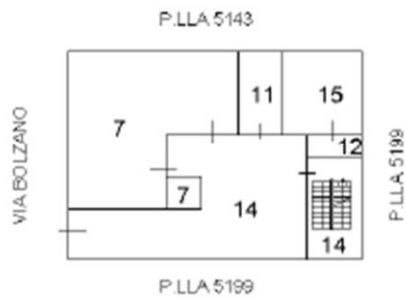


PIANO SECONDO

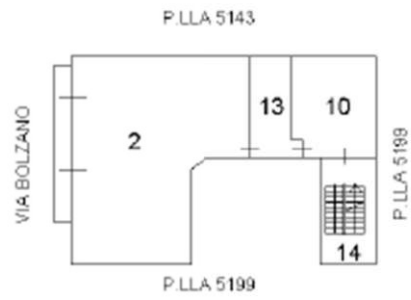


Elaborato planimetrico attuale (18/03/2026)

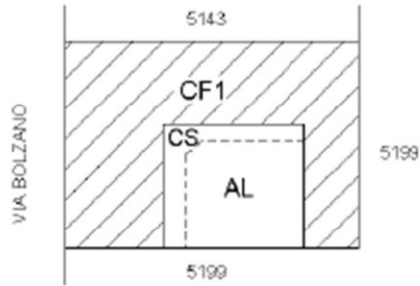
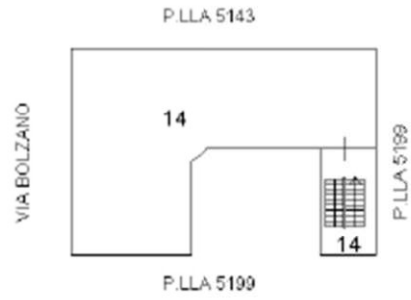
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

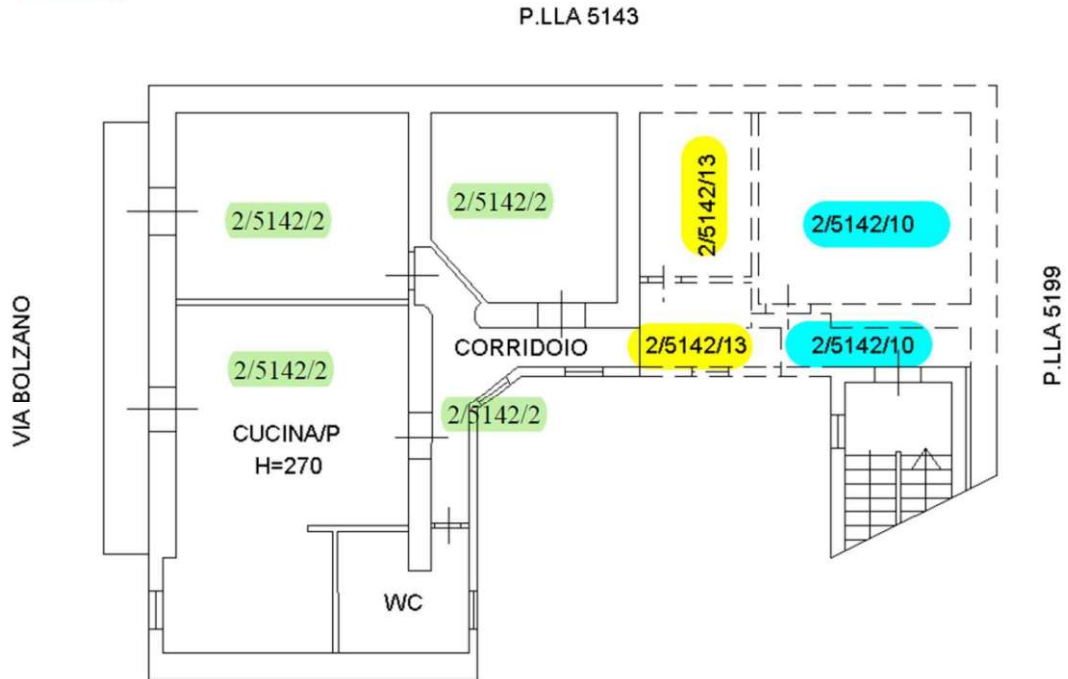


Il bene pignorato in virtù delle precedenti variazioni/accatastamenti si **presenta composto da n. 3 subalterni**: il **sub 2**, invariato, il **sub 13**, (oggi non più bene comune non censibile-scala d'accesso dal piano terra- ma deposito e parte di corridoio inseriti nell'appartamento espropriato) ed il **sub 10**, stanza e corridoio facenti parte dell'appartamento espropriato.

subalterno 2

PORZIONE DI U.I.U.
UNITA DI FATTO CON
F. 2 P.LLA 5142 **SUB 13**
F. 2 P.LLA 5142 **SUB 10**

PIANO PRIMO



Tanto dovevansi per l'incarico conferitomi, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Marcianise li 18/03/2026

Il C.T.U.

Ing. Francesco Zinzi



Si allegano le planimetrie, le visure dei subalterni (2, 10 e 13) oggetto di futura vendita e la mappa catastale aggiornate.

