

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## UFFICIO ESECUZIONE

**Procedura esecutiva n.305/2024 R.G.E.**

**G.E. dott. Vassallo Emiliano**

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

## PERIZIA DI STIMA

### Lotto Unico

Esperto Stimatore:

arch. Romolo Santoro viale dei vecchi pini 5, 81100 Caserta

[REDACTED]  
Custode: avv. Fausto Fusco

S. Maria C.V. 04/08/2025

L'Esperto Stimatore

*arch. Romolo Santoro*

## INDICE

<b>Premessa</b>		pag. 3
<b>Quesito 1)</b>	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 4
<b>Quesito 2)</b>	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 6
<b>Quesito 3)</b>	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 10
<b>Quesito 4)</b>	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 13
<b>Quesito 5)</b>	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 14
<b>Quesito 6)</b>	Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 17
<b>Quesito 7)</b>	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 20
<b>Quesito 8)</b>	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 21
<b>Quesito 9)</b>	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 22
<b>Quesito 10)</b>	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 23
<b>Quesito 11)</b>	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 23
<b>Quesito 12)</b>	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 23
<b>Quesito 13)</b>	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 28
<b>Quesito 14)</b>	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 28

### Elenco Allegati

All. n. 1	Atto di compravendita dell'immobile pignorato a favore dei debitori;
All. n. 2	Sovrapposizione mappa catastale con immagine Google Maps;
All. n. 3	Documentazione fotografica;
All. n. 4	Grafici dello stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato;
All. n. 5	Documentazione catastale dell'immobile pignorato;
All. n. 6	Sovrapposizione planimetrie dello stato reale dei luoghi con quelle catastali;
All. n. 7	Ispedizione ipotecaria;
All. n. 8	Provvedimento autorizzativo edilizio ed urbanistico dell'immobile pignorato;
All. n. 9	Sovrapposizione pianta dello stato di fatto con quella di progetto;
All. n. 10	Certificati di residenza storico e stato civile dei debitori;
All. n. 11	Certificato usi civici;
All. n. 12	Quotazioni immobiliari OMI – valori immobiliari dichiarati;
All. n. 13	Attestazione inoltro perizia di stima alle parti.

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA

Lo scrivente arch. Romolo Santoro, con studio in viale dei vecchi pini 5, 81100 Caserta, è stato nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo per la procedura esecutiva n.305/2024 R.G.E. promossa dal creditore procedente [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Con il conferimento dell'incarico dell'esperto del 28/02/2025, il Giudice fissava l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 11/09/2025. In data 03/03/2025 lo scrivente ha depositato il giuramento di rito con cui ha accettato l'incarico professionale e i relativi quesiti. La presente procedura esecutiva si basa sull'atto di pignoramento immobiliare derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio [REDACTED] [REDACTED] del 23/12/2010 rep. n.102525/62390 e iscritta a Caserta il 03/01/2011 ai n.n.134/15. Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei debitori, per la quota di 1/2 procapite, dei seguenti immobili ubicati presso il Comune di Marzano Appio –CE-, via Addessi 4; 6:

1. Appartamento al secondo piano, con accesso dalle scale comuni ad altra proprietà da via Addessi 4;
2. Sottotetto non abitabile al terzo piano con accesso esclusivo dall'appartamento pignorato;
3. Locale terraneo con accesso da via Addessi 6.

Tutti gli immobili pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio, foglio 15, p.lla 5085, sub. 31.

L'inizio delle operazioni con l'accesso presso l'immobile è stato eseguito il giorno 20/03/2025, dove lo scrivente ha provveduto ad eseguire rilievi fotografici e dimensionali delle preesistenze.

Il modulo per il controllo della documentazione è stato depositato in cancelleria in data 04/04/2025.

## Quesito n.1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la

suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile pignorato ubicato in Marzano Appio –CE- via Ardesi 4, 6 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio, foglio 15, p.lla 5085, sub. 31; si configura come piena proprietà dei debitori [redacted] e [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 procapite, in forza di dell'atto di compravendita per notaio [redacted] del 06/03/2008 rep. n.17899/7167 trascritto a Caserta il 07/03/2008 ai n.n.11882/8250. **(All. n.1)**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, per gli immobili pignorati, corrisponde a quello in titolarità dei debitori, l'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata gli immobili e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli desunti dalle visure catastali aggiornate al 06/03/2025.

Per una esatta localizzazione dell'immobile pignorato, viene riportata un immagine ottenuta mediante la sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui è ubicato l'immobile e lo stralcio del foglio 15 della mappa catastale. **(All. n.2)**



Individuazione dell'immobile ubicato presso il Comune di Marzano Appio in via Ardesi 4-6.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati si rende necessaria la formazione di un unico lotto (Lotto Unico), al fine di assicurarne una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare per la vendita.

## Quesito 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.

---

L'immobile pignorato è ubicato presso il Comune di Marzano Appio –CE-, via Addessi 4, 6 è censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31. Fa parte di un fabbricato in muratura di tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto non abitabile, con accesso diretto da via Addessi 4, alle scale comuni. L'immobile pignorato è composto da un appartamento al secondo piano con sovrastante piano sottotetto non abitabile e di un locale terraneo con accesso diretto da via Addessi 6. Dalle scale comuni si giunge all'appartamento pignorato al secondo piano, dal lato sinistro dell'ingresso, si accede alla cucina con ripostiglio, mentre dal lato destro dell'ingresso si accede al salone con disimpegno, il quale comunica con le due camere da letto e al bagno. Tutti i vani interni ad eccezione del ripostiglio e del bagno, hanno l'accesso all'unico balcone con affaccio su via Roma e su via Addessi. L'appartamento è dotato di pavimento in piastrelle di gres porcellanato, come anche il rivestimento dalla cucina, mentre il rivestimento delle pareti del bagno è stato realizzato con un mosaico con tessere in materiale vetroso. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ordinario con un numero adeguato di prese, interruttori e punti luce. Sul balcone a nord è installata una caldaia a gas per la

produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento interno con radiatori in alluminio pressoinfuso installati in tutti gli ambienti interni. I paramenti murari delle pareti e del soffitto sono lisci e tinteggiati con colori chiari, gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera con scuri alla romana esterni. Le caratteristiche costruttive, tecnologiche e le rifiniture, sono rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. (All. n.3)

Si riportano di seguito alcune immagini dell'appartamento pignorato.



Salone



Cucina

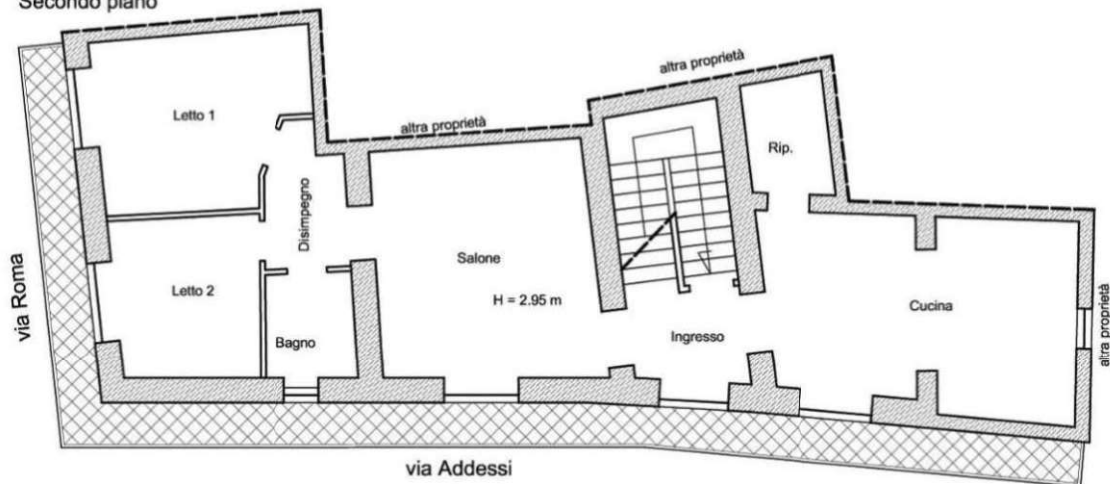


Camera da letto matrimoniale

Si riporta di seguito la planimetria dell'appartamento pignorato. (All. n.4)

## Pianta Appartamento

Secondo piano



Pianta appartamento pignorato al secondo piano in via Addessi 4, Marzano Appio –CE-.

Dall' ingresso dell'appartamento al secondo piano, si accede a una scala interna che giunge al piano sottotetto non abitabile posto al terzo piano. Il piano sottotetto copre l'intera superficie dell'appartamento sottostante, risulta essere allo stato grezzo, sono visibili i setti murari in tufo privi di intonaco con la muratura in tufo a faccia vista, l'intera superficie interna del sottotetto è priva di pavimentazione, è visibile l'estradosso del solaio in ferro. La copertura a falde inclinate

è stata realizzata con travi in legno appoggiate ai setti murari, sormontate da una orditura di arcarecci in legno su cui è stato installato un manto di copertura con tegole di argilla del tipo Portoghese. L'intero sottotetto ha una altezza minima di 1.00m lungo i setti murari perimetrali esterni lungo via Roma e via Addessi e un'altezza massima lungo i setti murari interni di 1.90m. I vani finestra risultano privi di infissi e l'intero piano è privo di qualsiasi impianto.

Si riportano di seguito alcune immagini del piano sottotetto. *(All. n.3)*



Sottotetto al terzo piano



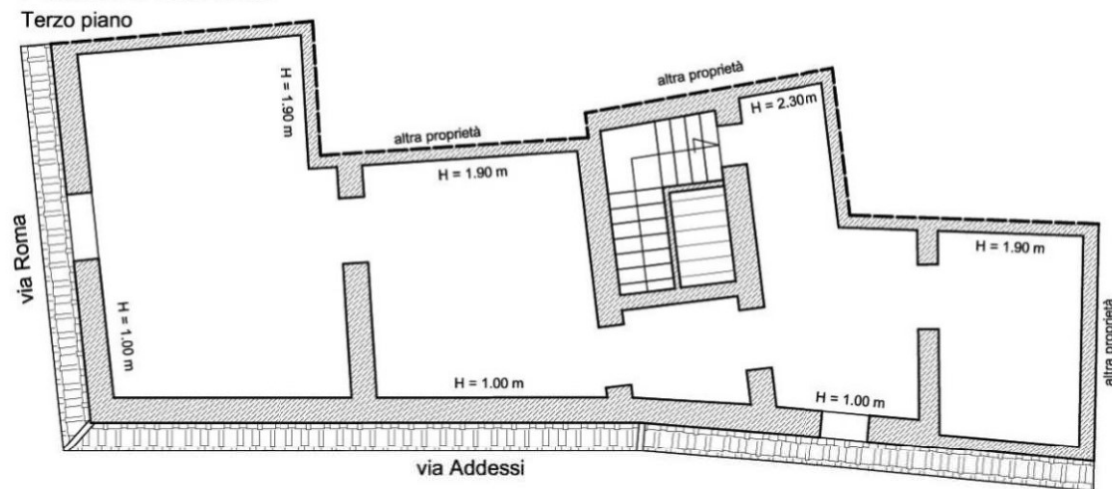
Sottotetto al terzo piano



Sottotetto al terzo piano

Si riporta di seguito la planimetria del sottotetto non abitabile al terzo piano *(All. n.4)*

### Pianta Sottotetto



*Planimetria del piano sottotetto al terzo piano in via Addessi 4, Marzano Appio –CE-*

L'immobile pignorato è composto anche da un locale deposito di 15 mq con accesso diretto da via Addessi 6, munito di serranda metallica. All'interno il deposito si presenta con pareti e soffitto intonacati, ma risulta privo di pavimentazione, l'impianto elettrico è essenziale con la presenza di un punto luce con interruttore e una presa elettrica di alimentazione. *(All. n.3)*



Vista interna del deposito

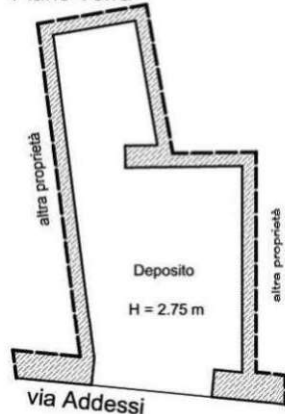


Ingresso al deposito

Si riporta di seguito la planimetria del deposito al piano terra. *(All. n.4)*

## Pianta Deposito

Piano Terra



Planimetria del deposito al piano terra in via Adessi 6, Marzano Appio –CE-.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici utili e superficie commerciale del Lotto Unico adottando i criteri indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Lotti Unico	Ambiente	Sup. utile mq	Coeff. %	Sup. comm. mq
<b>Appartamento</b>	Cucina	24.25	100	24.25
	Ingresso	4.60	100	4.60
	Ripostiglio	4.31	100	4.31
	Salone	22.06	100	22.06
	Bagno	4.00	100	4.00
	Disimpegno	4.36	100	4.36
	Letto 1	13.84	100	13.84
	Letto 2	9.51	100	9.51
	Scale	8.10	100	8.10
	Balcone	25.00	25	6.25
	Muratura	29.87	100	29.87
<b>Sottotetto</b>	Sottotetto	88.18	10	8.81
	Scale	7.68	10	0.76
	Muratura	28.95	10	2.89
<b>Deposito</b>	Deposito	15.00	25	3.75
<b>Superficie Totale</b>		<b>289.71</b>		<b>147.36</b>

Dalla tabella risulta che la superficie commerciale del Lotto Unico è di 147 mq

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), per l'ottenimento di tale attestato i costi ammontano ad € 200,00.

### Quesito 3) Procedere all'individuazione 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:

- a) 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 subaltermi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- b) 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:

- a) 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.

Per procedere all'individuazione catastale dell'immobile pignorato è stata acquisita la mappa e le planimetrie catastali con le relative visure storiche aggiornate al 06/03/2025. (*All. n.5*)

Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile pignorato antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

1. L'immobile pignorato, composto da un appartamento al secondo piano con sovrastante sottotetto non abitabile e da un locale terraneo ubicati rispettivamente in via Addessi 4 e 6, Marzano Appio –CE-, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio – CE- (codice: E998) al foglio 15, particella 5085, subalterno 31, Categoria catastale A/2, Consistenza 6 vani. Risulta intestato ai debitori, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, dal 29/10/2010. Dati derivanti da atto del 06/03/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 17899 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8250.1/2008

Reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 07/03/2008. L'attuale identificazione catastale dell'immobile pignorato deriva dalla variazione del 29/10/2010 Pratica n. CE0504901 in atti dal 29/10/2010 "fusione con cambio di destinazione" (n. 28294.1/2010) con cui sono stati soppressi i subalterni 23, 29 e 30 relativi al Foglio 15, p.lla 5085.

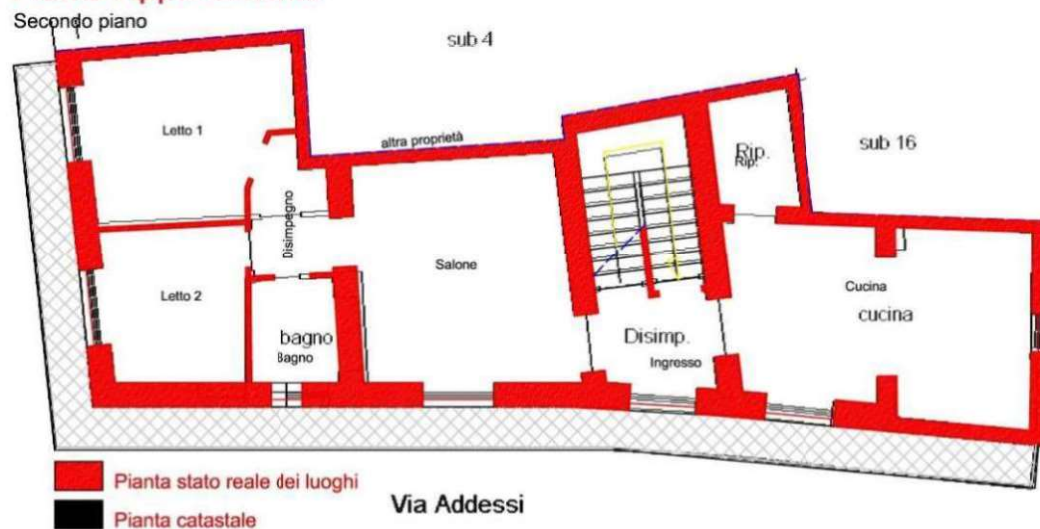
2. Gli immobili soppressi censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 5085, sub. 29 e 30, identificavano rispettivamente il deposito pignorato al piano terra e il sottotetto pignorato al terzo piano, i cui intestatari risultano essere i denominati debitori [REDACTED] [REDACTED] dal 29/10/2010, dati derivanti da "ALTRE del 29/10/2010 Pratica n. CE0504879 in atti dal 29/10/2010 recupero situazione pregressa (n. 4217.1/2010)".
3. L'immobile soppresso censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 5085, sub. 23, identificava l'appartamento pignorato al secondo piano dal 02/08/2005 i cui intestatari risultano essere i denominati debitori [REDACTED] dal 06/03/2008, dati derivanti da atto del 06/03/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. 17899 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8250.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 07/03/2008. Gli intestatari del sub. 23 dal 02/08/2005 fino al 06/03/2008 risultano essere [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con quota di proprietà di 1/2 procapite dati derivanti da "variazione modifica identificativo del 02/08/2005 Pratica n. CE0188005 in atti dal 02/08/2005 variazione per modifica identificativo – variazione mappe (n. 52045.23/2005)".
4. L'immobile identificato al Catasto fabbricati al foglio 15, p.lla 5085, sub. 23 è stato originato con la soppressione dell'immobile identificato al foglio 15, p.lla 371, sub. 6, i cui intestatari risultano essere dal 28/06/2002 fino al 02/08/2005 i denominati [REDACTED] [REDACTED], dati derivanti da "denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28/06/2002 - successione Voltura n. 283843.1/2003 - Pratica n. CE0310468 in atti dal 22/12/2003"

Per la verifica della conformità catastale dell'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio –CE- (codice: E998) al foglio 15, particella 5085, subalterno

31, sono state sovrapposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le corrispondenti planimetrie catastali ed è stata riscontrata la conformità per il piano sottotetto al terzo piano e per il deposito al piano terra, mentre non è stata riscontrata la conformità dell'appartamento al secondo piano per una diversa disposizione delle tramezzature interne presso le due camere da letto e il bagno .

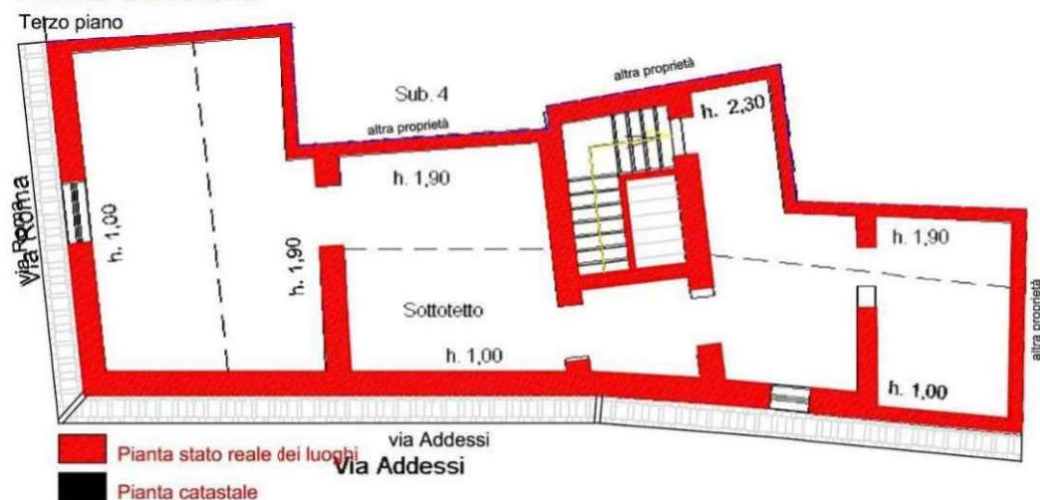
Si riportano di seguito la sovrapposizione delle planimetrie catastali con quelle dello stato reale dei luoghi dei tre immobili pignorati. *(All. n.6)*

### Pianta Appartamento

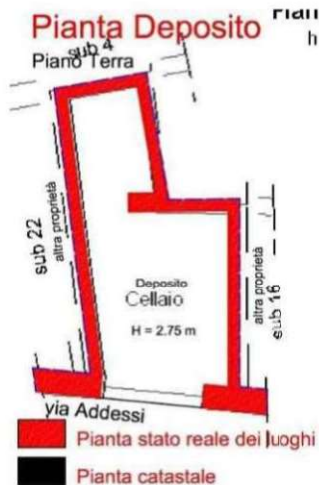


*Sovrapposizione planimetrie dell'appartamento al secondo piano.*

### Pianta Sottotetto



*Sovrapposizione planimetrie del sottotetto al terzo piano.*



*Sovrapposizione delle planimetrie del deposito al piano terra.*

I costi per sanare le difformità catastali riscontrate ammontano a € 600.

#### Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di un appartamento al secondo piano con sovrastante piano sottotetto non abitabile e di un locale deposito al piano terra ubicati presso il Comune di Marzano Appio –CE- in via Addessi 4, 6. L'appartamento al secondo piano con sovrastante piano sottotetto non abitabile ha l'accesso dalle scale comuni da via Addessi 4, è composto da un ingresso da cui si accede alla cucina con ripostiglio, al salone che comunica con un disimpegno di accesso a due camere da letto e il bagno. Dall'ingresso si accede alla scala interna che conduce al piano sottotetto non abitabile che copre l'intera superficie dell'appartamento sottostante. L'appartamento confina con via Roma a sud, con immobili di altra proprietà a nord, con immobili di altra proprietà a ovest e con via Addessi a est. Il deposito

è ubicato al piano terra con accesso diretto da via Addessi 6, è suddiviso in due ambienti comunicanti interni con superficie totale di 15 mq, confina con le scale comuni a sud, con immobili di altra proprietà a nord e ovest, con via Addessi a est. Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento con sovrastante sottotetto e del deposito corrispondono alla consistenza catastale. Vi è Denuncia di Inizio Attività n.17/08 prot. n.1896 del 15/04/2008 a cui il l'appartamento al secondo piano è difforme per una diversa disposizione della tramezzatura interna, sanabile con C.I.L.A. in sanatoria per opere interne realizzate, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001. Dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) il Lotto Unico ricade nella Zona Omogenea A (Ambienti di conservazione – Residenziale a tutela).

**Prezzo Base € 58.600,00 (cinquantottomilaseicento/00)**

#### **Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del 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:

- a) 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;
- b) 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 precedente.**

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.

---

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato ubicato presso il Comune di Marzano Appio in via Addressi 4, 6, intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 02/12/2024,. (*All. n.7*)

- **Passaggi di proprietà dell'immobile pignorato ubicato in Marzano Appio –CE- via Addressi 4, 6.**

- 
- 1 **Atto di compravendita** del 06/03/2008 per notaio Sorgenti [REDACTED] Rep. n.17899/7167. Trascritto a Caserta il 07/03/2008 ai n.n.11882/8250.  
Immobile: Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE-, Foglio 15, p.lla 5085, sub.31.  
A favore: [REDACTED], proprietà 1/2;  
[REDACTED], proprietà 1/2.  
Contro: [REDACTED], proprietà 1/2;  
[REDACTED], prop. 1/2.
- 
- 2 **Successione per causa di morte** del 13/12/2002 Ufficio del Registro Rep. 18/320. Trascritta a Caserta il 15/09/2024 ai n.n.45144/34848.  
Immobile: Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE-, Foglio 15, p.lla 371, sub. 6.  
A favore: [REDACTED], proprietà 1/2;  
[REDACTED], prop. 1/2.  
Contro: [REDACTED], proprietà 1/1.
- 
- 3 **Accettazione tacita di eredità** del 25/10/2018 per notaio [REDACTED] Rep. n.33683/13112.. Trascritta a Caserta il 14/11/2018 ai n.n.37983/29678.  
Immobile: Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE-, Foglio 15, p.lla 371, sub. 6.  
A favore: [REDACTED], proprietà 1/2;  
[REDACTED], prop. 1/2.  
Contro: [REDACTED], proprietà 1/1.
- 
- 4 **Successione per causa di morte** del 15/07/1997 Ufficio del Registro Rep. 98/328. Trascritta a Caserta il 17/10/1998 ai n.n.24957/20740.  
Immobile: Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE-, Foglio 15, p.lla 371, sub. 6.  
A favore: [REDACTED], proprietà 1/2.  
Contro: [REDACTED], proprietà 1/2.
- Non è stata rinvenuta presso la conservatoria la relativa accettazione tacita di eredità.*
-

1. Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alle germane [REDACTED] per successione per *mortis causa* della madre [REDACTED].

Denuncia di successione trascritta a Caserta il 17/06/1924 reg. gen. n.20284 reg. part. n.17540 a favore di [REDACTED] (coniuge della dante causa) per usufrutto e figlie [REDACTED] da Marzano Appio contro [REDACTED] di Marzano appio morta il 13/03/1924.

Beni trasferiti per successione:

- *Casa di abitazione di vani 10 in contrada Grottola riportata in catasto sotto l'art.2633*
- *Due grotti in Marzano omessi in catasto*
- *Fondo seminativo detto Marticolenzi, esteso circa ettare 2,56 riportato in catasto sotto l'art. 1137*

*Posti i due primi in Marzano Appio e il terzo in Presenzano.*

Si evidenzia che la *Casa di abitazione di vani 10* in Marzano Appio riporta una individuazione catastale (art.1137) di un catasto precedente a quello attualmente in uso, per cui non è possibile collegare l'art. 1137 ai riferimenti catastali di impianto espressi in Partita, Foglio, Particella e Sub. Mentre i *Due grotti* (locali terranei) non hanno riferimenti catastali.

2. Donazione in occasione di matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED] del 20/04/1913 rep. n.222 per notaio [REDACTED], trascritta il 10/10/1913 rep.gen. 14945; rep. part. 9794, con cui [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] *“la casa di abitazione di diversi vani, superiori ed inferiori in Marzano Appio in catasto all'art. 2064. La Sig. [REDACTED] si riserva l'abitazione del primo piano della casa in Marzano, l'uso esclusivo del basso accanto alla cantina, e l'uso della cantina insieme alla donataria”.*

Si evidenzia che “la casa di abitazione di diversi vani, superiori ed inferiori in Marzano Appio in catasto all’art. 2064” riporta una individuazione catastale (art.2064) di un catasto precedente a quello attualmente in uso.

Per dare adeguata risposta al presente quesito è stato acquisito l’atto di compravendita dell’immobile pignorato a favore dei debitori. **(All. n.1)**

Con la ricostruzione dei passaggi di proprietà dell’immobile pignorato, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento la sua consistenza catastale non risulta variata ma sono state riscontrate alcune difformità relative alla suddivisione interna. Dal 01/01/1992 l’appartamento pignorato al secondo piano era censito al Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE- al foglio 15, p.lla 371, sub. 6, categoria A/2, consistenza 4.5 vani. Con la soppressione della p.lla 371, sub. 6 ha avuto origine dal 02/08/2005 la p.lla 23, categoria A/2, consistenza 4.5 vani. Dal 29/10/2010 con “(ALTRE) del 29/10/2010 Pratica n. CE0504879 in atti dal 29/10/2010 Recupero situazione pregressa (n. 4217.1/2010)” il deposito pignorato al piano terra risulta censito al Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE- foglio 15, p.lla 29, categoria C/2, consistenza 15 mq e il sottotetto pignorato al terzo piano risulta censito al Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE- foglio 15, p.lla 30, categoria C/2, consistenza 37 mq. Con la soppressione dei sub. 23, 29 e 30, dal 29/10/2010 per “Variazione del 29/10/2010 Pratica n. CE0504901 in atti dal 29/10/2010 Fusione con cambio di destinazione (n. 28294.1/2010)” tutti gli immobili pignorati, e precisamente l’appartamento al secondo piano, il sottotetto al terzo piano e il deposito al piano terra, risultano censiti al Catasto Fabbricati di Marzano Appio –CE- al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31, Categoria A/2, consistenza 6 vani. **(All. n.5)**

#### **Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L’esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- c) **l’epoca di realizzazione dell’immobile;**
- d) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_ ; ecc.);
- e) **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l’esperto deve procedere all’acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell’ipotesi in cui l’ufficio tecnico comunale comunichi l’assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-

urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

1. 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);
2. lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
3. i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
4. 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:

1. determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
2. 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:
  - a) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - b) **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);
  - c) **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);
3. 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.

L'immobile pignorato è ubicato presso il Comune di Marzano Appio in via Addessi 4, 6, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31.

L'immobile pignorato fa parte del centro storico comunale e la sua realizzazione è antecedente al 01/09/1967 come risulta dalla planimetria catastale del 30/01/1967, relativa al foglio 15, ex P.lla 371, ex sub. 6. L'immobile è composto da un appartamento al secondo piano con sovrastante piano sottotetto non abitabile con l'accesso dalle scale comuni da via Addessi 4, è composto da un ingresso da cui si accede alla cucina con ripostiglio, al salone che comunica con un disimpegno di accesso a due camere da letto e il bagno. Dall'ingresso si accede alla scala interna che conduce al piano sottotetto non abitabile che copre l'intera superficie dell'appartamento sottostante. Il deposito, disgiunto dall'appartamento è ubicato al piano terra con accesso diretto da via Addessi 6, è suddiviso in due ambienti interni con superficie totale di 15 mq. Da una approfondita ricerca presso l'Ufficio Urbanistica comunale, per l'immobile pignorato è stato rinvenuto un unico provvedimento autorizzativi edilizio ed urbanistico relativo alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.17/08 prot. n.1896 del 15/04/2008, con cui i debitori [REDACTED] denunciavano l'inizio dei lavori a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della D.I.A., per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria con rifacimento dell'impianto idrico, rifacimento dell'intonaco interno ed esterno, tinteggiatura interna ed esterna e realizzazione di una nuova tramezzatura interna. **(All. n.8)**

È stata verificata la rispondenza dell'immobile pignorato alle previsioni della D.I.A. n.17/08, riscontrando che lo stato reale dei luoghi dell'appartamento al secondo piano non è conforme ai grafici di progetto, relativamente a una diversa disposizione delle tramezzature interne presso le due camere da letto e il bagno. La difformità riscontrata non ha modificato il numero dei vani interni e né la loro collocazione.

Per verificare tali difformità, è stata sovrapposta le planimetrie dello stato reale dei luoghi dell'appartamento con la planimetria di progetto allegata alla D.I.A. n.17/08. **(All. n.9)**



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.).

L'immobile pignorato ubicato presso il Comune di Marzano Appio –CE–, via Addessi 4, 6 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio –CE– al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31, è occupato dalla debitore [REDACTED], come risulta dal certificato di residenza del 11/06/2025. (All. n.10)

### Quesito 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:

1. 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;
2. 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;
3. acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
4. acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
5. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
6. 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:

- a) Domande giudiziali;
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- e) 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. Difficoltà 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. Difficoltà 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).

L'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio, foglio 15, p.lla 5085, sub. 31, denominato Lotto Unico, ubicato presso il Comune di Marzano Appio, via Addeesi 4, 6, non è gravato da:

- a) trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
- b) trascrizioni di domande giudiziali sui beni pignorati;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
- f) sequestro penale sul bene pignorato.

Si indicano in sezioni separate gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

#### **Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Il Lotto Unico non è gravato da oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

#### **Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Costo Attestato Prestazione Energetica  | € 200,00   |
| 2. Costo per regolarizzazione catastale dell'appartamento  | € 600,00   |
| 3. Costo per la regolarizzazione edilizio/urbanistico dell'appartamento  | € 2.000,00 |
| 4. Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere –CE- del 26/07/2024 Rep. n.6413, trascritto a Caserta il 30/09/2024 ai n.n.36593/29382, a favore di [REDACTED], contro i debitori [REDACTED]. (All. n. 7) |            |

Si precisa che i costi relativi alla Sezione B sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

#### **Quesito 9) Verificare se i beni pignorati ricadono 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.

È stato verificato che l'immobile pignorato non ricade su terreno demaniale.

### Quesito 10) Verificare l'esistenza di pesi o 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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Dagli accertamenti effettuati l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici. È stato acquisito presso l'Ufficio Centrale Foreste e Caccia, sezione Usi Civici in Napoli il certificato usi civici del 13/06/2025, da cui risulta che il terreno su cui ricade l'immobile pignorato non è gravato da Usi Civici. (*All. n.11*)

### Quesito 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile pignorato ubicato presso il Comune di Marzano Appio –CE–, via Addressi 4, 6 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio –CE– al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31, fa parte di un fabbricato in cui sono ubicati altri immobili di altra proprietà, ma l'intero fabbricato non risulta essere costituito come condominio.

### Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

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:

- f) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- g) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;
- h) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- i) 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;
- j) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

---

Si procede alla valutazione del Lotto Unico ubicato presso il Comune di Marzano Appio –CE- via Addessi 4, 6, composto da un appartamento al secondo piano con sovrastante sottotetto non abitabile e un locale deposito al piano terra con accesso da via Addessi 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marzano Appio –CE- al foglio 15, p.lla 5085, sub. 31, categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale*). Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto Unico si farà riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, applicando il metodo per comparazione con beni assimilabili, l'approccio per comparazione, è una stima del valore dell'immobile derivata dal confronto con altri immobili con caratteristiche

simili venduti in un periodo coevo. Per la determinazione del valore unitario di riferimento si adotteranno i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i valori immobiliari dichiarati riferiti ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto Fabbricati e stipulati tra il mese di Ottobre 2023 e Febbraio 2024 . *(All. n.12)*

### 1) Stima in base ai valori della Banca Dati delle Quotazioni OMI.

È stata eseguita una valutazione dell'immobile pignorato effettuando delle consultazioni presso la banca dati dei valori immobiliari OMI dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alle sua tipologia e caratteristiche intrinseche. L'immobile pignorato rientra nella Tipologia "Abitazioni civili", trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive. Presenta locali di media ampiezza con la presenza di un solo servizio igienico, distribuzione degli spazi interni di tipo passante, presenza di ambienti interni disimpegnati, con ottima illuminazione e areazione. Le rifiniture sono di buona fattura, così come i materiali impiegati ed è provvisto di impianti di ordinaria tecnologia.

Il valore di mercato attribuito a tale tipologia abitativa, inteso come giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, è compreso tra un minimo di 400 €/mq e un massimo di 600 €/mq per uno stato di conservazione normale. *(All. n.12)*

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARZANO APPIDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato è possibile applicare un valore di mercato medio relativo alla tipologia di abitazioni pari a 500 €/mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale determinata in risposta al Quesito 2 di 147 mq e il valore unitario considerato di € 500

$$Vm^1 = 147 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = € 73.500,00$$

## 2) Stima in base ai valori immobiliari dichiarati

È stata eseguita una valutazione dell'immobile pignorato, effettuando delle consultazioni presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori immobiliari dichiarati riferiti a atti di compravendita, in riferimento alla tipologia e caratteristiche relative alla superficie e alle categorie catastali. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli immobili oggetto di consultazione. *(All. n.12)*

Immobile	Categoria catastale	Superficie mq	Superficie tot.	Corrispettivo dichiarato in €	Corrispettivo unitario €/mq
1	A4	104	104 mq	45.000	328.46
2	A4	162	162 mq	54.500	336.42
3	A2	192	192 mq	80.000	416.66

Per la determinazione del corrispettivo unitario utile per la determinazione del valore dell'immobile pignorato viene considerato il valore unitario dell'immobile 3 in tabella, che risulta essere l'unico immobile con categoria catastale A2, per un corrispettivo unitario di 416,66 €/mq. In considerazione delle buone caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, relative alle distribuzione interna degli ambienti, l'ampiezza degli spazi interni di pertinenza, rifiniture sia interne che esterne e allo stato di manutenzione. Oltre alle buone caratteristiche estrinseche relative, all'ubicazione, la presenza delle principali vie di comunicazioni e servizi.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra la superficie ragguagliata determinata in risposta al Quesito 2 di 147 mq e il corrispettivo unitario di 416,66 €/mq.

$$Vm^2 = 147 \text{ mq} \times 416,66 \text{ €/mq} = € 61.249,00$$

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si determina la media dei valori ottenuti.

$$V_m = (V_m^1 + V_m^2) / 2 = (\text{€ } 73.500,00 + \text{€ } 61.249,00) / 2$$

$$V_m = \text{€ } 67.374,00$$

Al valore di mercato ottenuto (Vm) dovranno essere applicati i coefficienti di merito relativi all'immobile oggetto di stima in considerazione delle sue peculiari caratteristiche che lo differenziano dagli altri presi in esame per la comparazione. (All. n.12)

Si riportano di seguito i coefficienti di merito corrispondenti alle caratteristiche specifiche dell'appartamento pignorato.

Parametri	Coefficienti di merito
1. Stato locativo	1.00
2. Secondo piano	0.95
3. Stato conservativo – normale livello di manutenzione	1.00
4. Luminosità	1.05
5. Esposizione – vista esterna	1.05
6. Ventilazione – due fronti angolari	1.05
7. Anzianità di costruzione	0.95
8. Riscaldamento – autonomo	1.05
9. Ubicazione – centro	1.05
10. Impianti tecnologici - normali	1.00
11. Servizi igienici	1.00
12. Infissi	1.00
13. Pavimentazione	1.00

La media dei coefficiente di merito risulta essere pari a 1.01

Determinazione del valore di mercato con l'applicazione dei coefficienti correttivi determinati.

$$V_m = \text{€ } 67.374,00 \times 1.01 = \text{€ } 68.047,74 \text{ arrotondato a } \text{€ } 68.000,00$$

Al valore di mercato di € 68.000,00 saranno detratte le seguenti spese:

1. Costo Attestato Prestazione Energetica	€ 200,00
2. Costo per regolarizzazione catastale dell'appartamento	€ 600,00
3. Costo per la regolarizzazione edilizio/urbanistico dell'appartamento	€ 2.000,00

$$\text{Valore di mercato al netto delle spese} = \text{€ } 68.000,00 - \text{€ } 2.800,00 = \text{€ } 65.200,00$$

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore totale, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

$V_m = € 65.200,00 - € 6.520,00 = € 58.680,00$  arrotondato a € 58.600,00

**Prezzo base a d'asta Lotto Unico per la vendita € 58.600,00** (cinquantottomilaseicento/00)

**Quesito 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile pignorato non è oggetto di quota indivisa.

**Quesito 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe 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**.

Dai certificati di residenza storica, la debitrice [REDACTED] alla data del pignoramento del 30/10/2024 fino ad oggi risulta residente presso l'immobile pignorato ubicato al Comune di Marzano Appio –CE- via Addessi 4. Il debitore [REDACTED] alla data del pignoramento fino ad oggi risulta residente in via Li Santi 6, Marzano Appio –CE-. (All. n.10)

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Marzano Appio –CE-, anno 2010 Numero 2 Parte 1 serie Ufficio 1, risulta che i debitori [REDACTED] e [REDACTED] contrassero matrimonio in Marzano Appio –CE- il 07/08/2010, in regime di comunione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 16/11/2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. (All. n.10)

L'esperto stimatore ha provveduto all'inoltro della perizia di stima al creditore precedente e ai debitori. *(All. n.13)*

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla perizia di stima.

S. Maria C.V. 04/08/2025

L'Esperto Stimatore  
arch. Romolo Santoro