



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 105/2024

**G.E.: Dott.ssa VECCHIONE GIUSEPPINA**

CREDITORE PROCEDENTE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

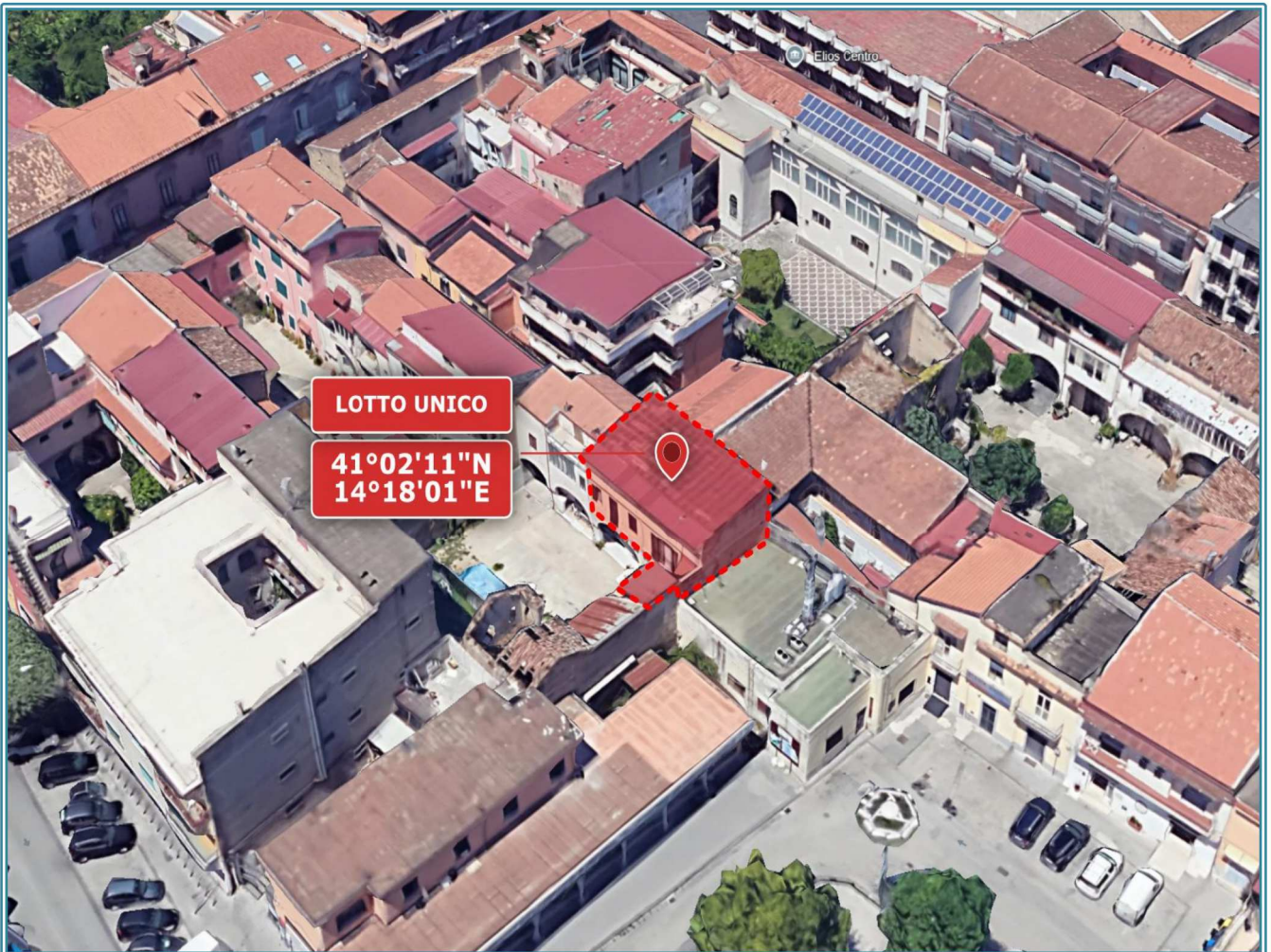
DEBITORE



UDIENZA 16/10/2025

OGGETTO Immobile in **Marcianise (CE)** in Via Roma n. 64  
**Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6**

## CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



20/08/2025

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Tommaso Giordano





# VIRTUAL TOUR



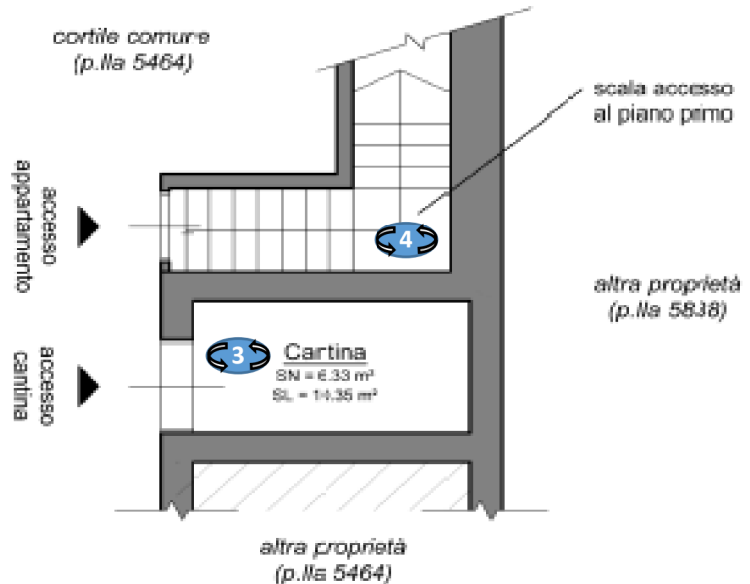
## PIANO TERRA

F. 500 Part. 5464 Sub 6

H = 2,20 mt



cortile comune  
(p.la 5464)



VIALE DI ACCESSO ALLA CORTE



CANTINA




CORTE INTERNA



SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)







# VIRTUAL TOUR



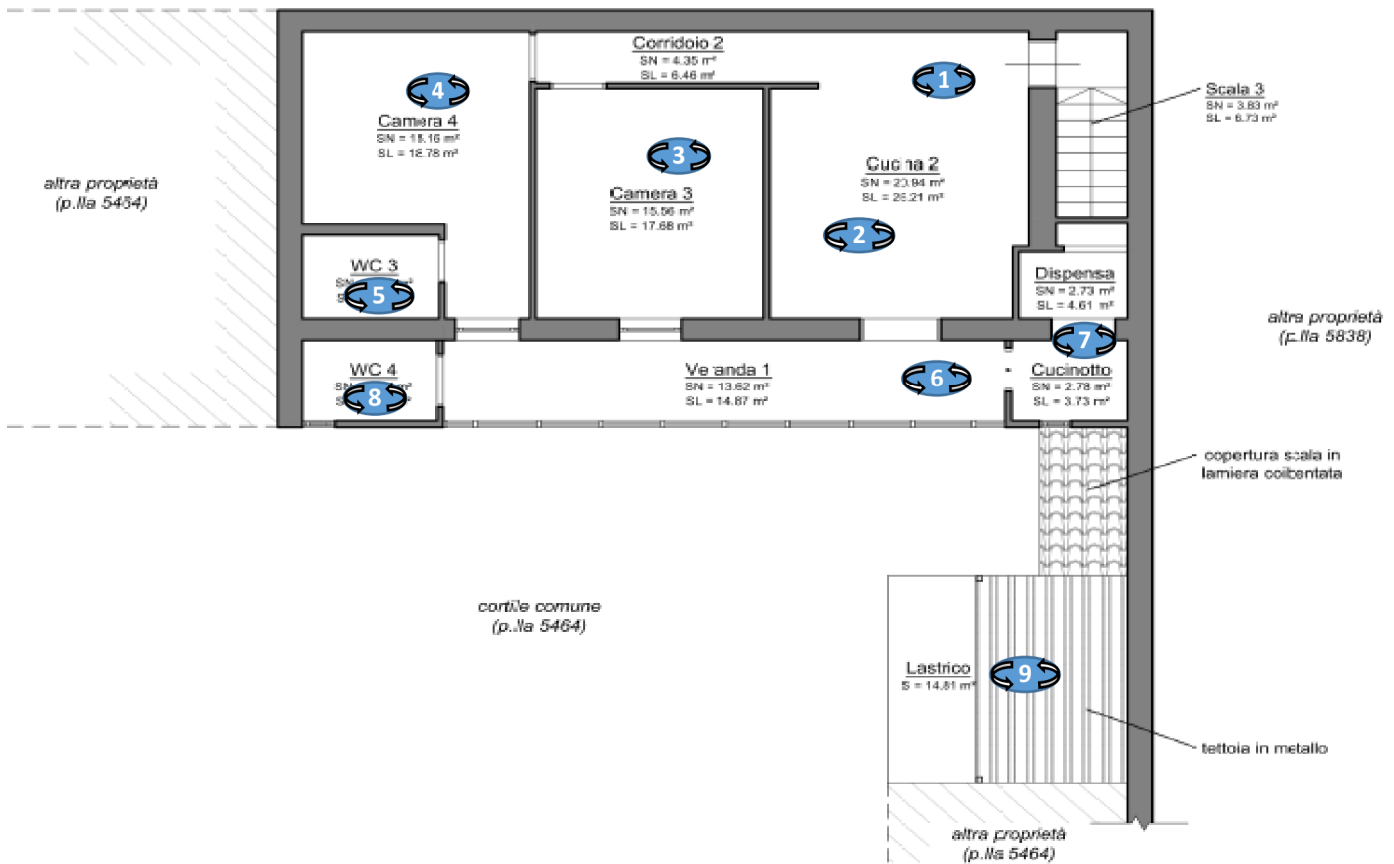
## PIANO SECONDO (sottotetto)






F. 500 Part. 5464 Sub 6

H = 2,70 mt - 2,10 mt




altra proprietà  
(p.lla 692)



-  **INGRESSO-CUCINA 2**
-  **CUCINA 2**
-  **CAMERA 3**
-  **CAMERA 4**
-  **BAGNO 3**

-  **VERANDA 1**
-  **CUCINOTTO-DISPENSA**
-  **BAGNO 4**
-  **LASTRICO**

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





# Sommario

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	3
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;.....	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	8
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	11
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	25
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	31
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	36
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	38
Inquadramento urbanistico.....	39
Vincoli paesaggistici e archeologici.....	41
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.....	41
Difformità edilizie riscontrate .....	44
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	49
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	50
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente .....	50
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	51
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	53
Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	54
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	55
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni .....	55
Metodologia di stima ( <i>metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito</i> ).....	59
1. Calcolo della superficie commerciale .....	60
2. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	62
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima .....	67
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	68
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici .....	69
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d’asta .....	69
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito .....	69
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	75
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	75
Congedo.....	76





## Premessa

In data 02 Maggio 2025 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Giuseppina Vecchione, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 105/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 02 Maggio 2025 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Marcianise etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 26 Maggio 2025 con l'accesso unitamente al custode Avv. Carlo D'Amico presso l'immobile pignorato ubicato in Marcianise alla via Roma n. 64.

All'interno del cespite pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor [REDACTED]; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dell'appartamento, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nei giorni **2 e 13 Maggio 2025** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **22 Maggio 2025** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta**;
- il **02 Luglio 2025** presso **l'Archivio Notarile di Caserta**;





- il **13 Giugno 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **24 Giugno 2025** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **23 e 29 Maggio 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Marcianise**;
- il **09 Giugno 2025** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Marcianise**.





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Maria Landolfo nella certificazione redatta il 03.05.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) non risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. **Ai sensi dell'art. 2650 non è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.** Tuttavia, la carenza dell'atto a titolo derivativo anteriore al ventennio è stata superata, in quanto l'esperto ha provveduto a recuperare il relativo titolo, come meglio specificato successivamente al punto iii).





- ii. Il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] detiene il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  come bene personale e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale con la [REDACTED]  
[REDACTED]  
dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6 in virtù di atto *inter vivos* a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649**, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.
- iii. Mediante l'esame della documentazione e consultando i registri immobiliari, si è provveduto ad individuare l'atto d'acquisto della piena ed intera proprietà, anteriore al ventennio, in favore dei [REDACTED], riuscendo a rinvenire l'atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio; pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia dell'**atto di compravendita per notar Luigi Ronza del 09.02.1987 - Repertorio n. 23063 e Raccolta n. 7123**, presso la Conservatoria di Caserta. (*cf. Allegato H*).  
Con il recupero di tale titolo, è stato possibile ricostruire la sequenza delle trascrizioni, e ai sensi dell'art. 2650 risulta ora rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.
- iv. Risulta agli atti depositato l'estratto di mappa catastale attuale, corrispondente al catasto terreni della particella 5464 del foglio 500 relativamente al comune di Marcianise (CE).





I dati catastali inseriti nella certificazione notarile risultano corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Marciariane (CE) **Foglio 500 Particella 5464 Sub. 6**, categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superficie totale 119m<sup>2</sup>, Superficie totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup>, Rendita € 356,36, Indirizzo: Via Roma n. 64 Piano T – 1 – 2. (**cf. Allegato C**).
  
- v. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale dello stesso. Dal certificato risulta che [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] è coniugato [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (10.09.2003), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (**cf. Allegato O**).





## Quesito 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, 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.

Il

\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  come bene personale e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale con la \_\_\_\_\_ in virtù di **Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649**, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728:

### LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO** sito in Marcianise (CE) in Via Roma n. 64, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°02'11"N** (latitudine) e **14°18'01"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Marcianise al **Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6**, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 356,36, Superficie Totale 119 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup>; l'appartamento confina a nord con altro fabbricato (p.Illa 692), a sud con cortile comune (p.Illa 5464), a ovest con altra proprietà (p.Illa 5464) e a est con altra proprietà (p.Illa 5838). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).





Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°02'11"N e 14°18'01"E



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

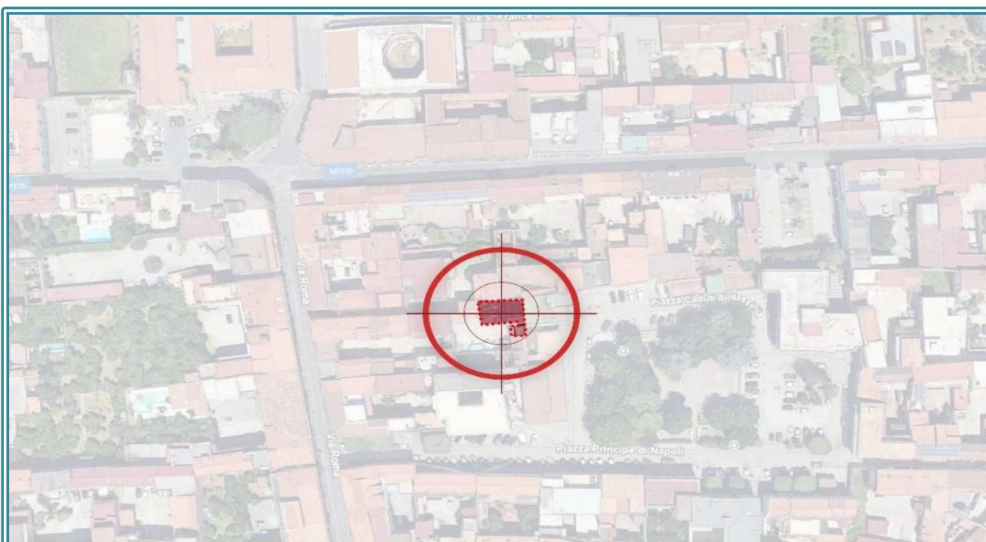


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



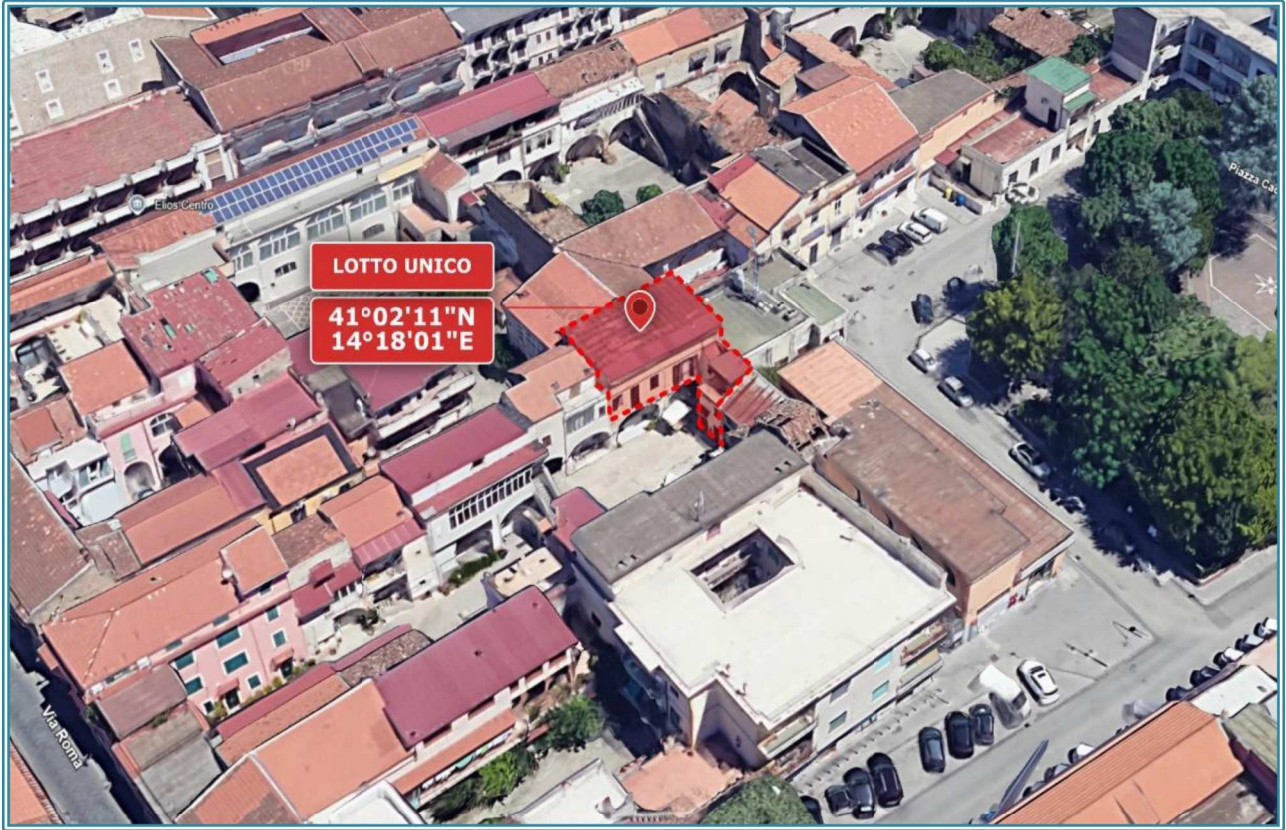


Figura 4 Veduta assonometrica

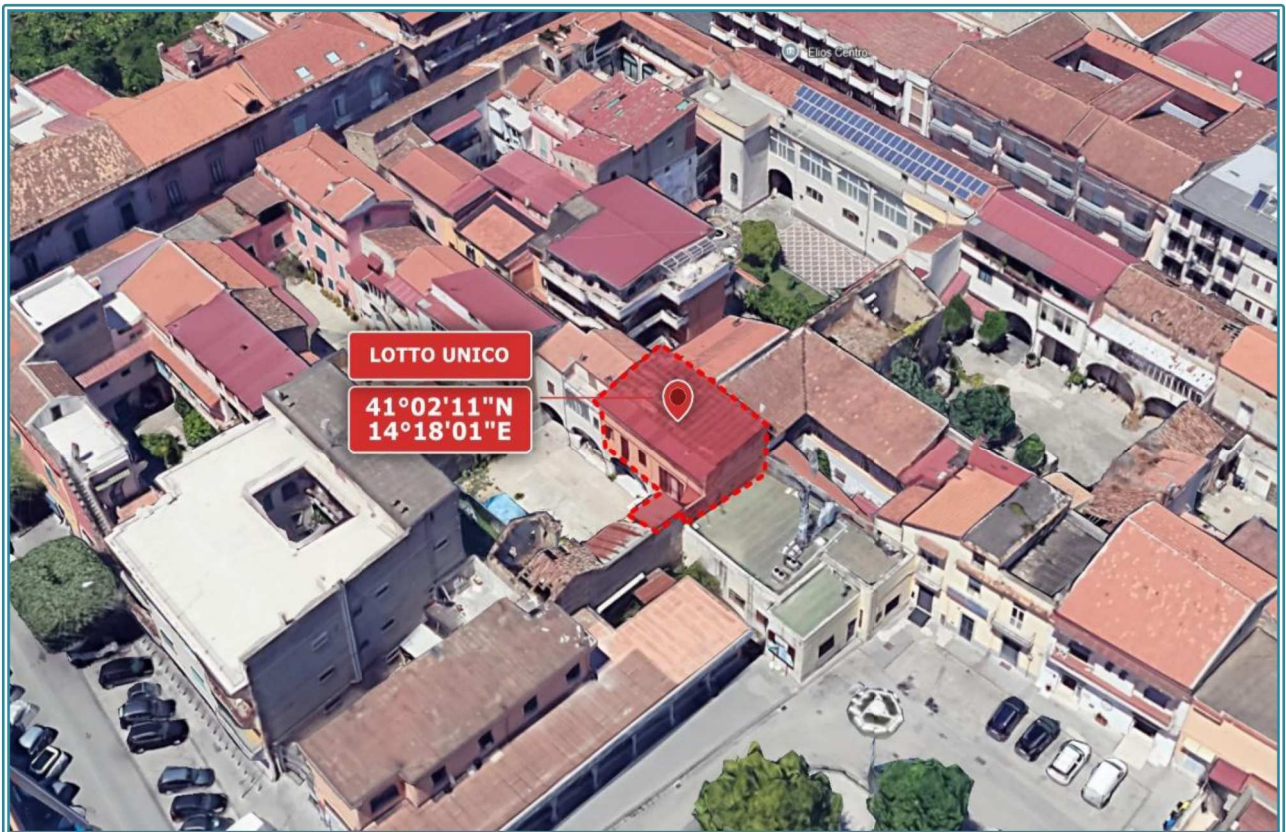


Figura 5 Veduta assonometrica





## 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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Marcanise (CE) in Via Roma n. 64, con superficie commerciale di 98 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Marcanise (CE) al Foglio 500 particella 5464 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 500 Particella 5464 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel centro storico del Comune di Marcanise (CE), in una traversa lungo Via Roma.

L'area si caratterizza per un tessuto urbano consolidato, con edifici a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, inseriti in un contesto ben servito.





La zona è contraddistinta da una buona accessibilità, sia veicolare che pedonale, grazie alla presenza di strade di collegamento e servizi di trasporto pubblico che facilitano gli spostamenti verso le aree limitrofe e i comuni confinanti.

Via Roma si sviluppa in prossimità di importanti punti di riferimento cittadini, tra cui la sede del Municipio, istituti scolastici, uffici pubblici, esercizi commerciali e servizi di prima necessità, rendendo l'area particolarmente attrattiva dal punto di vista residenziale, con un livello di urbanizzazione medio-alto e una vivibilità elevata. Il contesto urbano è ordinato, con la presenza di fabbricati di epoca remota, con costruzioni e tipologia, che spaziano da palazzine plurifamiliari a soluzioni semi indipendenti in corte, spesso dotate di spazi esterni e accessori pertinenziali.

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio all'interno del quale si trova il cespite oggetto di pignoramento è ubicato al civico 64 di Via Roma. Il fabbricato è inserito all'interno di un contesto cortilizio accessibile mediante un vicolo stretto, che conduce, attraverso un portico, al cortile comune su cui si affacciano diversi corpi edilizi.

La costruzione presenta una conformazione planimetrica pressoché regolare e si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto, con caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale storica locale.

L'immobile è parte di un aggregato edilizio di antica formazione, risalente ad epoca remota e certamente anteriore al 1° settembre 1967, come desumibile dalle caratteristiche costruttive. Il cortile comune rappresenta un ampio spazio di accesso e distribuzione funzionale che ospita anche altri fabbricati, tra cui uno in evidente stato di degrado strutturale, che in fase di accesso è stata richiesta la delimitazione cautelativa della area cortilizia antistante il fabbricato degradato, al fine di prevenire eventuali crolli che possano arrecare danni a persone o cose.





Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante verticale dell'intero edificio è realizzata in muratura di tufo e malta comune, tipica delle costruzioni dell'epoca, mentre i solai di interpiano risultano essere in parte in legno e in parte in latero cemento, a testimonianza di interventi successivi di adeguamento o parziale ristrutturazione che risultano oggetto di difformità e che verranno analizzate al Quesito 6.

Le facciate del fabbricato si presentano in uno stato di conservazione discreto, senza evidenti segni di degrado o fenomeni di distacco dell'intonaco, fatta eccezione per il piano terra, dove sono riscontrabili ammaloramenti localizzati, presumibilmente riconducibili a precedenti interventi di manutenzione non completati o eseguiti in modo parziale. La struttura portante a volta, sulla parte frontale dell'edificio si presenta allo stato grezzo, con tufo a vista, evidenziando l'assenza di finiture superficiali e confermando la natura originaria dell'apparato murario.

Il corpo di fabbrica insiste su un'area della superficie complessiva di 580 m<sup>2</sup>, censita al Catasto Terreni al foglio 500 particella 5464, in qualità di Ente Urbano.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Dal cortile condominiale, si accede sia al vano scala che conduce all'unità immobiliare al piano primo, e sia alla cantina di pertinenza (6,33 m<sup>2</sup>) collocata a destra, subito accanto all'ingresso del vano scala.

Salendo la prima rampa della scala interna, sul pianerottolo intermedio, si trova sulla destra un locale ad uso ripostiglio/lavanderia di 5,51 m<sup>2</sup>, dal quale si accede, mediante botola dotata di scala retrattile in metallo, al lastrico di copertura, parzialmente protetto da una tettoia in metallo.

Proseguendo lungo la scala, sul pianerottolo della seconda rampa, si incontra sulla sinistra il portoncino d'ingresso al cespite, posto al piano primo. L'ingresso avviene attraverso il Corridoio 1 (12,27 m<sup>2</sup>), che distribuisce gli ambienti principali; sul lato destro si accede al locale Soggiorno/Cucina (27,52 m<sup>2</sup>), seguito da due camere da letto: Camera





1 (15,25 m<sup>2</sup>) e Camera 2 (17,19 m<sup>2</sup>), quest'ultima è dotata di servizio igienico interno WC 1 (2,48 m<sup>2</sup>), mentre un secondo servizio igienico, WC 2 (3,19 m<sup>2</sup>), è collocato in fondo al corridoio, in asse frontale rispetto all'ingresso.

Proseguendo lungo la medesima scala interna, si accede al piano secondo (sottotetto). Sul pianerottolo di arrivo, immediatamente a sinistra, è collocato il portoncino d'ingresso. Entrando vi è il locale Cucina 2 (20,94 m<sup>2</sup>), da cui si accede alla Veranda 1 (13,62 m<sup>2</sup>), quest'ultima permette l'accesso al Cucinotto (2,78 m<sup>2</sup>), al vano Dispensa (2,73 m<sup>2</sup>) e il servizio igienico WC 4 (3,26 m<sup>2</sup>), collocato in fondo alla veranda. Dalla Cucina 2 si accede al Corridoio 2 (4,35 m<sup>2</sup>), che distribuisce due camere da letto: Camera 3 (15,56 m<sup>2</sup>) e Camera 4 (15,16 m<sup>2</sup>), di cui la seconda è dotata di servizio igienico interno WC 3 (3,42 m<sup>2</sup>). (figg. 6-8; **cf. Allegato D**)

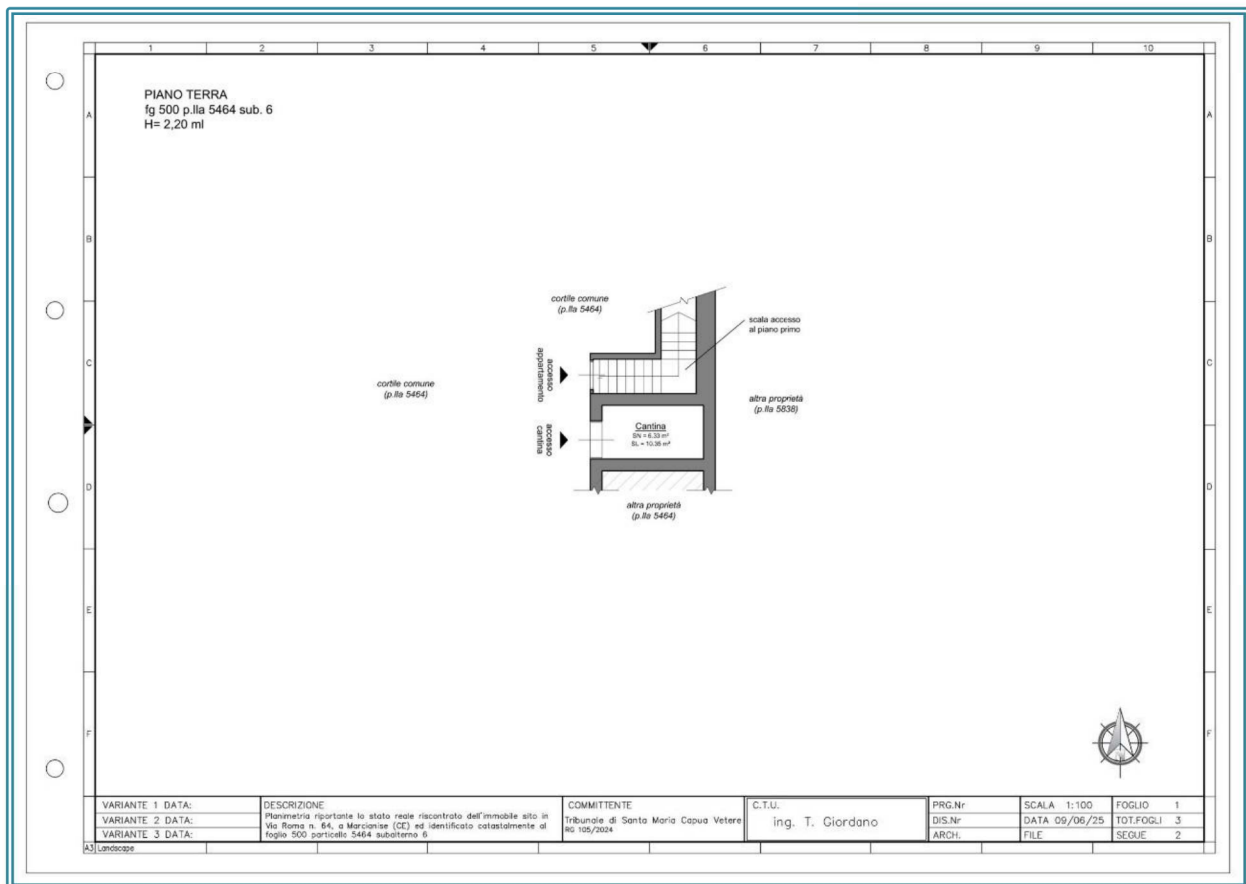


Figura 6 Stato attuale - Piano Terra



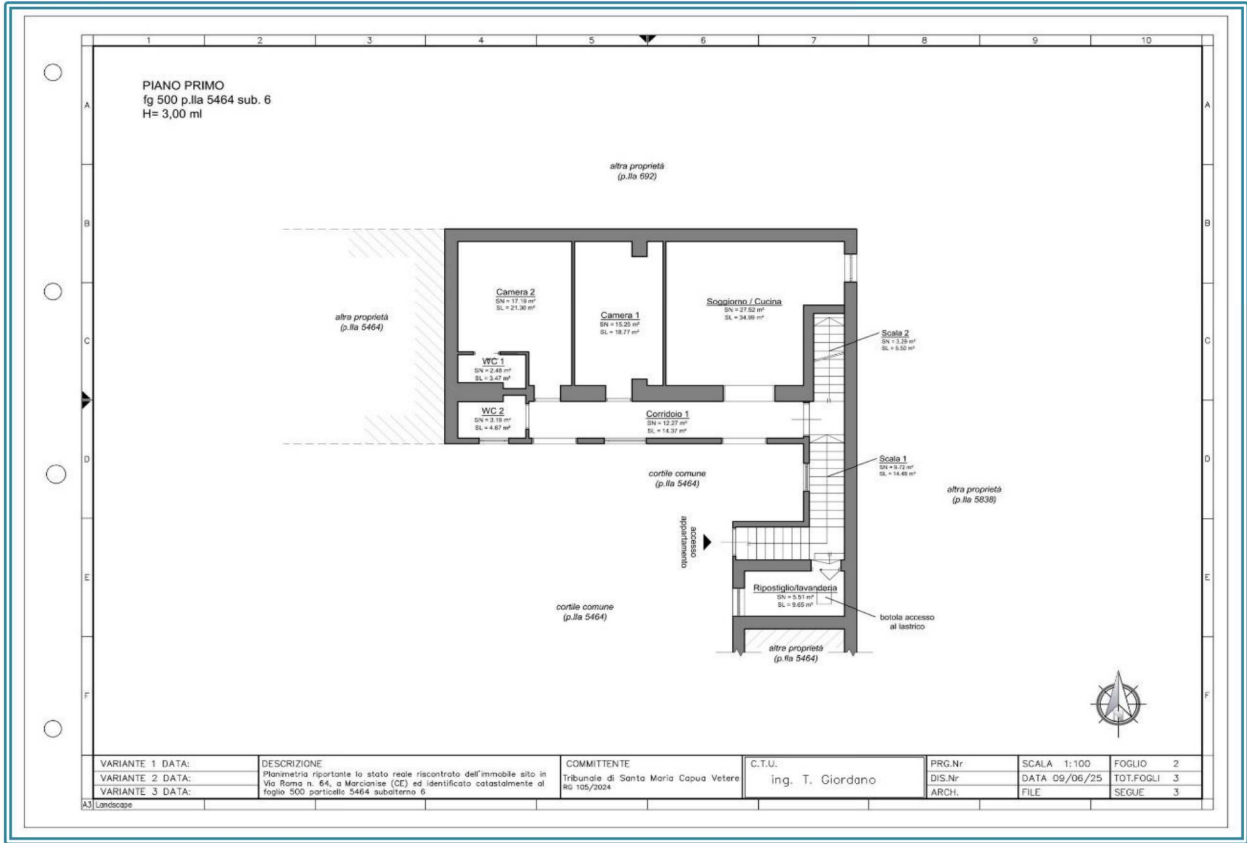


Figura 7 Stato attuale - Piano Primo

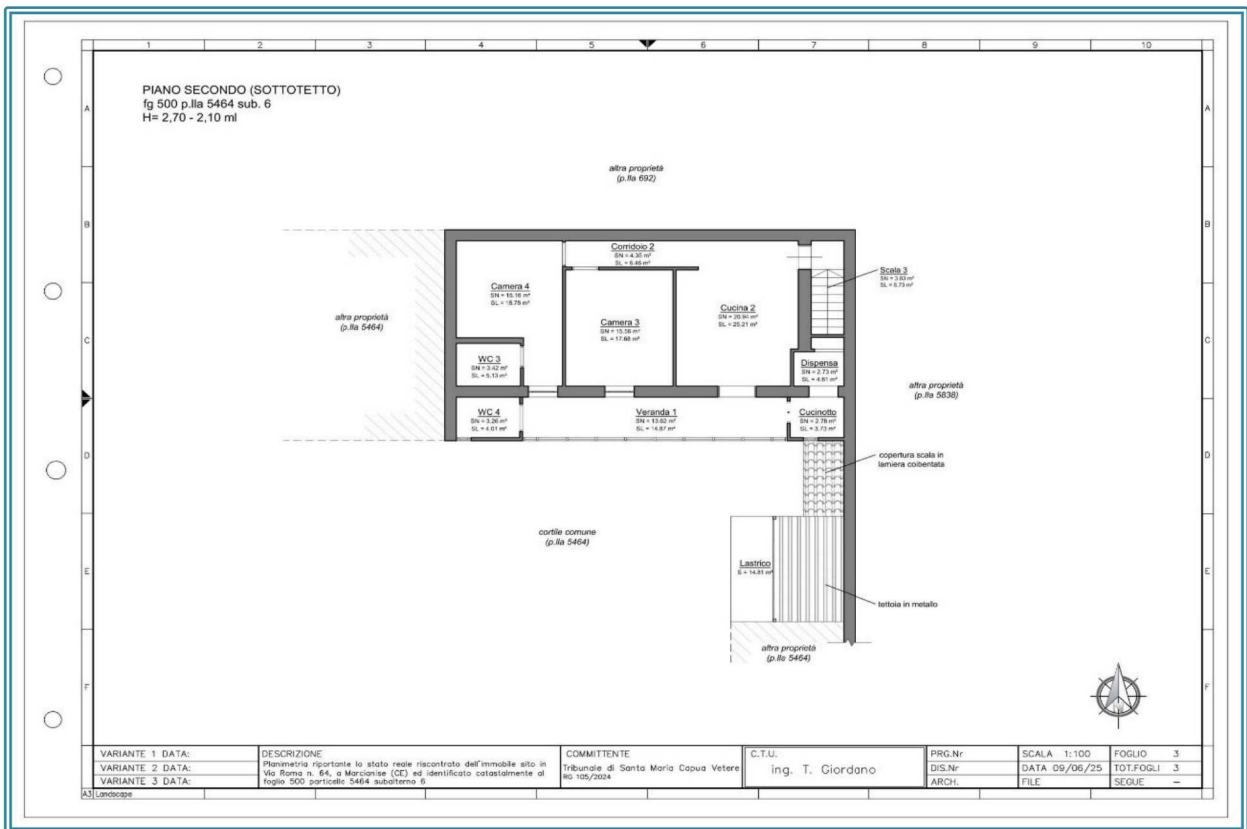


Figura 8 Stato attuale - Piano Secondo (Sottotetto)





	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>1</b>	Soggiorno/Cucina	27,52	34,99	1,00	<b>34,99</b>
	<b>1</b>	Camera 1	15,25	18,77	1,00	<b>18,77</b>
	<b>1</b>	Camera 2	17,19	21,30	1,00	<b>21,30</b>
	<b>1</b>	Wc 1	2,48	3,47	1,00	<b>3,47</b>
	<b>1</b>	Wc 2 ( <i>superficie autorizzata</i> )	2,08	3,39	1,00	<b>3,39</b>
	<b>1</b>	Scala 2	3,29	5,50	1,00	<b>5,50</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>67,81</b>	<b>87,42</b>		<b>87,42</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Cantina	6,33	10,35	0,25	<b>2,59</b>
	<b>TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI</b>			<b>6,33</b>	<b>10,35</b>	
<b>C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Scala ( <i>aperta e coperta con tettoia</i> )	8,30	8,30	0,30	<b>2,49</b>
	<b>1</b>	Corridoio ( <i>autor. come veranda</i> )	14,78	17,04	0,30	<b>5,11</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.</b>			<b>23,08</b>	<b>25,34</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>97,22</b>	<b>123,11</b>		97,61 ≈ <b>98 m<sup>2</sup></b>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il locale cantina, ubicata al piano terra, si presenta allo stato grezzo, priva di pavimentazione e di finiture alle pareti. Il soffitto evidenzia la struttura del solaio, costituita da pignatte e travetti in ferro, visibili e non intonacati. La scala interna è rivestita con piastrelle in gres ceramico di colore bianco, che presentano evidenti segni di usura e scheggiature, nonché imperfezioni nella posa in opera, con dislivelli tra gli elementi e bordi non rifiniti. Le pareti del vano scala sono intonacate con finitura civile e tinteggiate, ma risultano non perfettamente lisce, con irregolarità superficiali visibili.

L'appartamento situato al piano primo presenta finiture interne in buono stato di conservazione. Le pareti sono rifinite con intonaco civile, con tinteggiatura uniforme; nel corridoio si rileva un doppio rivestimento, costituito da una simil boiserie in stucco posata a circa 1 metro di altezza, con la fascia inferiore della parete rifinita con pittura decorativa a fantasia.

Le restanti stanze sono tinteggiate con colori chiari e neutri. La pavimentazione è realizzata in gres ceramico lucido, con formato quadrato posato diagonalmente (a 45°), risultante omogenea e ben conservata.





Nei locali WC è presente una pavimentazione differente, anch'essa in gres, e le pareti sono rivestite quasi fino a soffitto con piastrelle in ceramica, in buono stato manutentivo. Il primo bagno è dotato di lavabo, vaso sanitario e box doccia, mentre il secondo è provvisto di lavabo, vaso e bidet. Gli apparecchi sanitari risultano funzionali e privi di evidenti difetti visivi, quali scheggiature o lesioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità, infiltrazioni o alterazioni delle superfici murarie, compatibilmente con una manutenzione ordinaria regolare.

L'unità abitativa posta al piano secondo, corrispondente al sottotetto, presenta altezze interne variabili, determinate dalla conformazione della copertura a falda unica: l'altezza minima, in corrispondenza della zona a ridosso della veranda, è pari a 2,10 m, mentre l'altezza massima, lungo il muro perimetrale esterno del corridoio, raggiunge la quota di 2,70 m.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile, che in alcuni punti risulta ammalorato e con presenza di sporco superficiale. La pavimentazione dei vari ambienti si caratterizza per una non uniformità di formato e tipologia, con diffuse tracce di usura e sporco, nonché danneggiamenti localizzati. Nei locali WC, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche quasi a tutt'altezza, con presenza di sporco diffuso.

Gli apparecchi sanitari mostrano segni di vetustà e utilizzo, con condizioni generali non ottimali. Uno dei bagni è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, mentre l'altro dispone di lavabo, vaso, bidet e box doccia.

In più ambienti si rilevano tracce di umidità e una infiltrazione localizzata in corrispondenza della linea di giunzione tra le due falde sovrapposte della copertura, nella zona veranda. In tale punto, l'acqua sembra penetrare al di sotto della sovrapposizione delle falde, interessando le superfici interne.





Al momento del sopralluogo, in condizioni meteorologiche favorevoli, non si riscontravano perdite attive, tuttavia la presenza di aloni, distacchi di materiale e alterazioni murarie evidenzia con buona probabilità una infiltrazione in corso, riconducibile a criticità nella tenuta della copertura, che risulta meritevole di verifica e risoluzione.

Per quanto riguarda i serramenti, il locale cantina è dotato di porta d'ingresso in ferro verniciato, a doppio battente asimmetrico. Il vano scala è servito da una porta in legno tamburato, di tipo tradizionale.

L'unità abitativa al piano primo è provvista di porta d'ingresso blindata, con rivestimento in legno e struttura con rinforzi metallici, e porte interne in legno di tonalità scura, uniformi per finitura e tipologia. Gli infissi esterni del piano primo sono realizzati in PVC effetto legno, dotati di vetrocamera isolante, e risultano in ottimo stato di conservazione, privi di deformazioni, malfunzionamenti o alterazioni visive.

Al piano secondo (sottotetto), la porta d'ingresso è in legno tamburato, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro stratificato, con finitura scura. Gli infissi esterni sono in PVC e alluminio verniciato bianco, con aperture a battente per le finestre e scorrevole per la veranda. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. Si segnala l'assenza della finestra del bagno, sostituita dalla presenza di una griglia metallica fissa, a protezione dell'apertura.

## **IMPIANTI**

Il cespite risulta dotato di impianto elettrico e idrico, entrambi funzionanti al momento del sopralluogo. Per quanto concerne l'impianto di climatizzazione, l'unità abitativa al piano primo è servita da sistema di riscaldamento e raffrescamento mediante split a parete, collegati a tre unità esterne posizionate sulla facciata esterna del fabbricato, mentre in tutti gli altri ambienti è risultato assente. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 9-40; **cfr. Allegato B**)





**SERVIZI**

scuola 500 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato 650 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale 1,50 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale 2,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

Autostrada A1 (Casello Caserta Sud-Marcianise) distante 4,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,00 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE**

livello piano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

<u>Delle componenti edilizie:</u>		
portone d'ingresso: portone blindato in legno e ferro (al piano primo); in legno (al piano secondo)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: ante a battenti con vetro camera realizzati in PVC (al piano primo); ante scorrevoli e battenti in PVC e alluminio (al piano secondo)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: assenti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta a battente e realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione: realizzata in piastrelle di tipo gres	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: intonaco civile	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Degli impianti:</u>		
Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Termico: assente con split a parete e unità esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Idrico-sanitario: funzionante	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Delle strutture:</u>		
Struttura: costruite in muratura di tufo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Figura 9 Individuazione immobile dal cortile comune



Figura 10 Individuazione ingresso dal cortile comune



Figura 11 Ingresso appartamento e cantina



Figura 12 Cantina di pertinenza



Figura 13 Scala ingresso

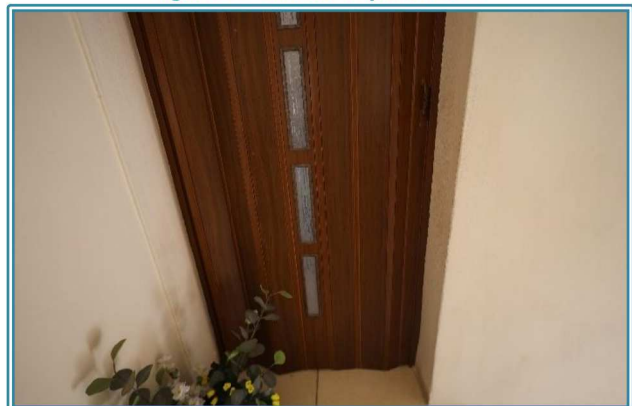


Figura 14 Ingresso locale ripostiglio/lavanderia

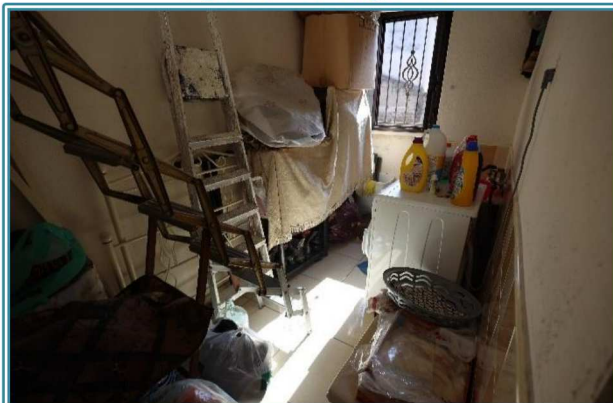


Figura 15 Locale ripostiglio/lavanderia



Figura 16 Locale ripostiglio/lavanderia



Figura 17 Individuazione lastrico

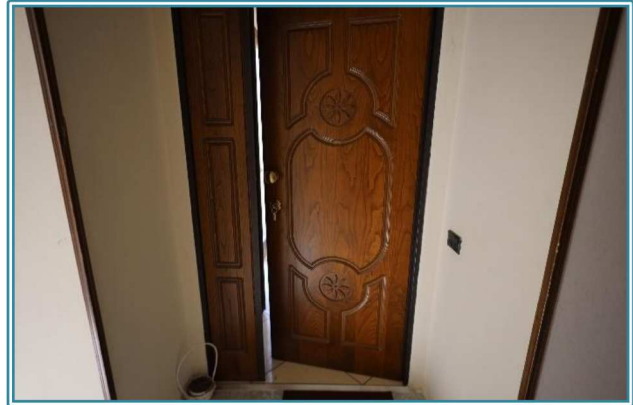


Figura 18 Ingresso appartamento (Piano Primo)



Figura 19 Corridoio (Piano Primo)

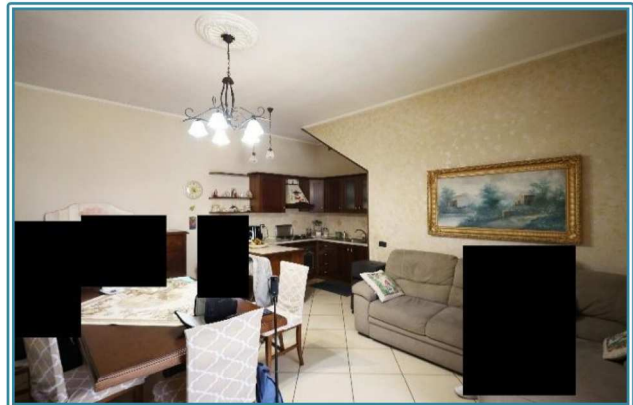


Figura 20 Soggiorno/Cucina (Piano Primo)



Figura 21 Camera 1 (Piano Primo)



Figura 22 Camera 2 (Piano Primo)



Figura 23 Camera 2 (Piano Primo)

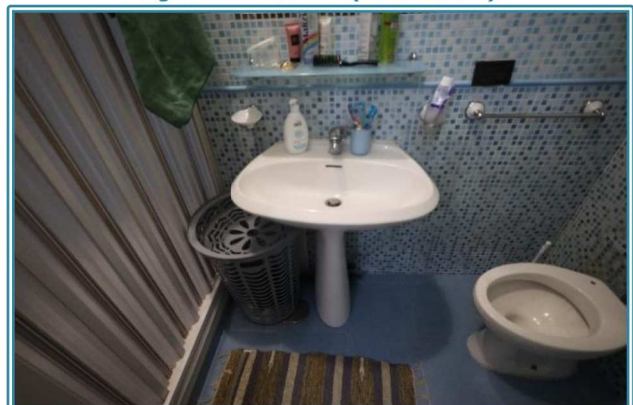


Figura 24 WC 1 (Piano Primo)



Figura 25 WC 2 (Piano Primo)

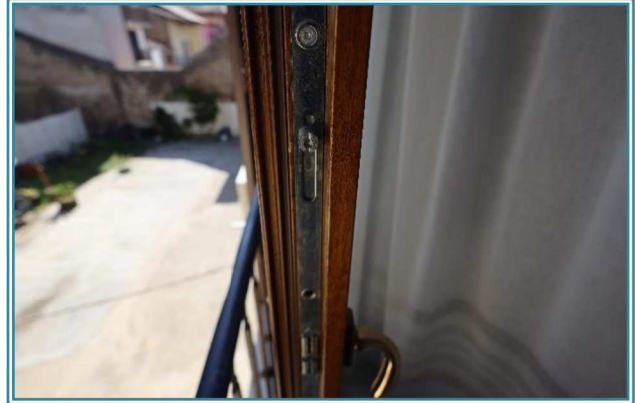


Figura 26 Dettaglio dei serramenti

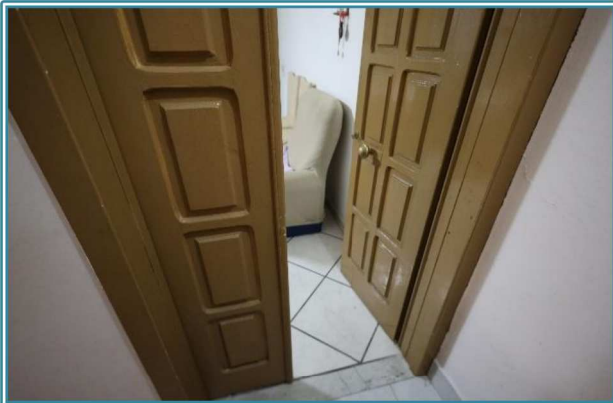


Figura 27 Ingresso sottotetto (Piano Secondo - Sottotetto)

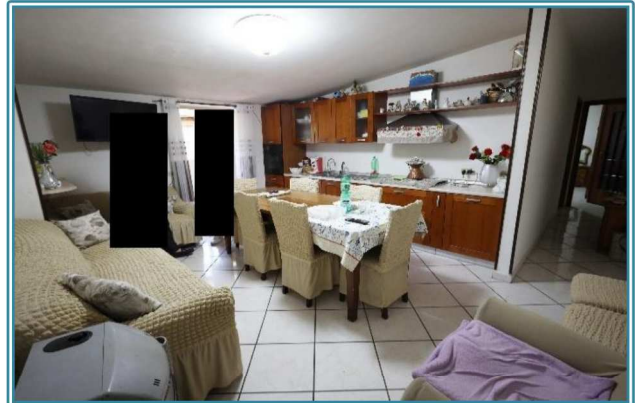


Figura 28 Cucina 2 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 29 Veranda (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 30 Infiltrazione (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 31 Cucinotto (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 32 Dispensa (Piano Secondo - Sottotetto)





Figura 33 WC 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 34 Infiltrazione presente nel WC 4



Figura 35 Corridoio 2 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 36 Camera 3 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 37 Ammaloramenti presenti nella Camera 3



Figura 38 Camera 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 39 Camera 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 40 WC 3 (Piano Secondo - Sottotetto)



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti in sopraelevazione, la variazione dei prospetti, l'ampliamento di superficie per la realizzazione del lastrico coperto con tettoia, la realizzazione della scala per accedere al piano secondo (sottotetto) e l'ampliamento di volumetria per la realizzazione della veranda al piano secondo (sottotetto). Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di donazione e compravendita del 14.12.2015 per notaio Iodice Giov. Domenico - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649 – redatto dall'ing. Angelo Laurenza in data 13.11.2015 (Numero Progressivo APE - AENGR-92329-13/11/2015 16.37.23.360) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "E".

Si precisa che alla scadenza della validità, ovvero il 13.11.2025, sarà necessario redigere nuovamente l'attestato ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. (***cf. Allegato M***)





## Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Marcianise (CE) in Via Roma n. 64, con superficie commerciale di 98 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Marcianise (CE) al Foglio 500 particella 5464 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 500 Particella 5464 del Catasto Terreni.

**Foglio 500 Particella 5464** – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Terreni e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che la particella è stata costituita il 12.09.2005 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI Pratica n. CE0212269 in atti dal 12.09.2005 per ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8459.1/2005), andando a sopprimere la particella originaria (particella 690). Ad oggi l'attuale particella è individuata come ENTE URBANO con una superficie di 580 m<sup>2</sup>.

L'esperto ha esteso l'indagine anche sulla particella originaria (particella 690) e analizzando la visura storica per immobile, evidenzia che la situazione degli atti





informatizzati risale al 26.03.1985, data dell'impianto meccanografico, non riportando ulteriori informazioni o variazioni rispetto a quanto indicato in precedenza. (***cfr. Allegato C***).

**Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6** - Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 18.09.1980, a seguito di VARIAZIONE del 18.09.1980 per FRAZIONAMENTO (n. 8039/1980) e che ha soppresso gli immobili originari identificati al foglio CU particella 688 subalterni 1 e 4, al foglio CU particella 690 subalterni 1, 3 e 4 e al foglio 2 particella 688 subalterno 3, andando a costituire l'identificativo al foglio CU particella 690 subalterno 3. Successivamente a seguito di VARIAZIONE del 21.09.1993 per RINUMERAZIONE DEL FOGLIO DA CU A 500 in atti dal 22.09.1993 (n. 100936.1/1993) andando a sopprimere l'identificativo precedente e costituendo il foglio 500 particella 690 subalterno 3. Successivamente a seguito di VARIAZIONE del 12.09.2005 per MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE Pratica n. CE0212270 (n. 66771.5/2005) che ha soppresso l'identificativo precedente andando a costituire l'attuale identificativo foglio 500 particella 5464 subalterno 6.

Si segnalano variazioni di classamento, utili a ricostruire la conformazione attuale, in particolare il classamento del 08.10.1980 in atti dal 06.04.1999 (n. 8039.3/1980) con il quale individua il cespite con categoria A/5, classe 5 e consistenza di 2,5 vani. Successivamente a seguito di VARIAZIONE del 07.05.1993 per AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2422/B.1/1993 - Notifica in corso con protocollo n. 321565 del 13/12/2001) con il quale individua il cespite con categoria A/4, classe 4 e consistenza di 6,0 vani, Rendita: Euro 356,36.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria presentata in data 07.05.1993 –





prot. n. 2422 – con una superficie totale di 119 m<sup>2</sup> e Totale escluse aree scoperte di 116 m<sup>2</sup>. (fig. 41; **cf. Allegato C**).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5; **si rileva una discrepanza tra quanto riportato nella visura catastale e la reale situazione giuridica del cespite**. Dalla visura, l'immobile risulta intestato interamente al sig. Raucci Francesco quale bene personale, in realtà, la titolarità è suddivisa come segue: una quota pari a 1/2 è effettivamente detenuta dal debitore in regime di bene personale, mentre la restante quota pari a 1/2 ricade nel regime di comunione legale dei beni con la coniuge, sig.ra Rosato Giuseppina, in forza dell'**atto di donazione e compravendita per notar Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015**.

L'esperto precisa che dall'indagine catastale non è emerso agli atti nessun elaborato planimetrico.

Inoltre è estesa l'indagine catastale anche agli immobili originari provvedendo ad effettuare le opportune indagini di rito attraverso la visura storica, ma non è stato possibile recuperare nessuna documentazione. (**cf. Allegato C**).

Si rende noto che, a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Marcianise per la ricerca storica della documentazione relativa al cespite oggetto di pignoramento, **non è stata trovata alcuna pratica edilizia a supporto dell'ampliamento in sopraelevazione del piano secondo**, che pertanto, come verrà esaminato in dettaglio al Quesito 6, è da trattare come **opera realizzata in assenza di licenza edilizia**.

In definitiva, dall'indagine effettuata dall'esperto, si può accertare che **non si riscontrano discrepanze tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quelli dell'atto di acquisto, rispetto ai dati della visura catastale e alle risultanze attuali**.





Data presentazione: 07/05/1993 - Data: 02/05/2025 - n. T138454 - Richiedente: GRDTMS77D15C129I

MODULARIO f. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
 LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARCIANILE IT via Anna civ. 64

Stato Letizia (1:270)  
 loc. loc. loc. spandere  
 214  
 (1:220)  
 CATASTO

Stato Letizia.  
 letto letto riposto  
 cucina  
 bagni  
 cucina  
 bagni  
 CATASTO

Stato Letizia.  
 cucina  
 bagni  
 CATASTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata da S. MARZI AMARO  
 (Titolo, cognome e nome)  
SHARDI

Ultima planimetria in atti identificativi catastali  
 Data presentazione: 07/05/1993 Data: 02/05/2025  
 Totale schede: 3 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
 data 3/93 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

2022/3

VIA ROMA n. 64 Piano T-1 - 2  
 Catasto del Pubblicità - Sitilazione al 02/05/2025 - Comune di MARCIANILE (E932) - foglio 500 - Particella 5464 - Subalterno 6 >

Figura 41 Pianta catastale attuale – Piano Terra, Piano Primo e Piano Sottotetto

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. 2422 del 07.05.1993) sono emerse le seguenti difformità:





### Al piano primo:

- a. una **variazione della distribuzione interna**, per alcune modifiche minori ma che non hanno comportato modifiche all'assetto distributivo degli ambienti; (*fig. 42; cfr. Allegato C*)

### Al piano secondo:

- b. una **variazione della distribuzione interna**, per la diversa collocazione del corridoio, per la realizzazione del WC 4, del cucinotto e della dispensa;
- c. un **cambio di destinazione d'uso**, in quanto attualmente si presenta come un'unità abitativa e non come locali di sgombero come riportato sulla planimetria;
- d. un **ampliamento di volumetria**, per la realizzazione della veranda 1, del WC 4 e del cucinotto e con conseguenziale **cambio del prospetto** sud;
- e. un **ampliamento di superficie**, per la realizzazione del lastrico di copertura sovrastante la scala e il ripostiglio del piano primo, con la realizzazione di una tettoia. (*fig. 43; cfr. Allegato C*)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Marcianise (CE), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità dovranno essere ripristinate. Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.



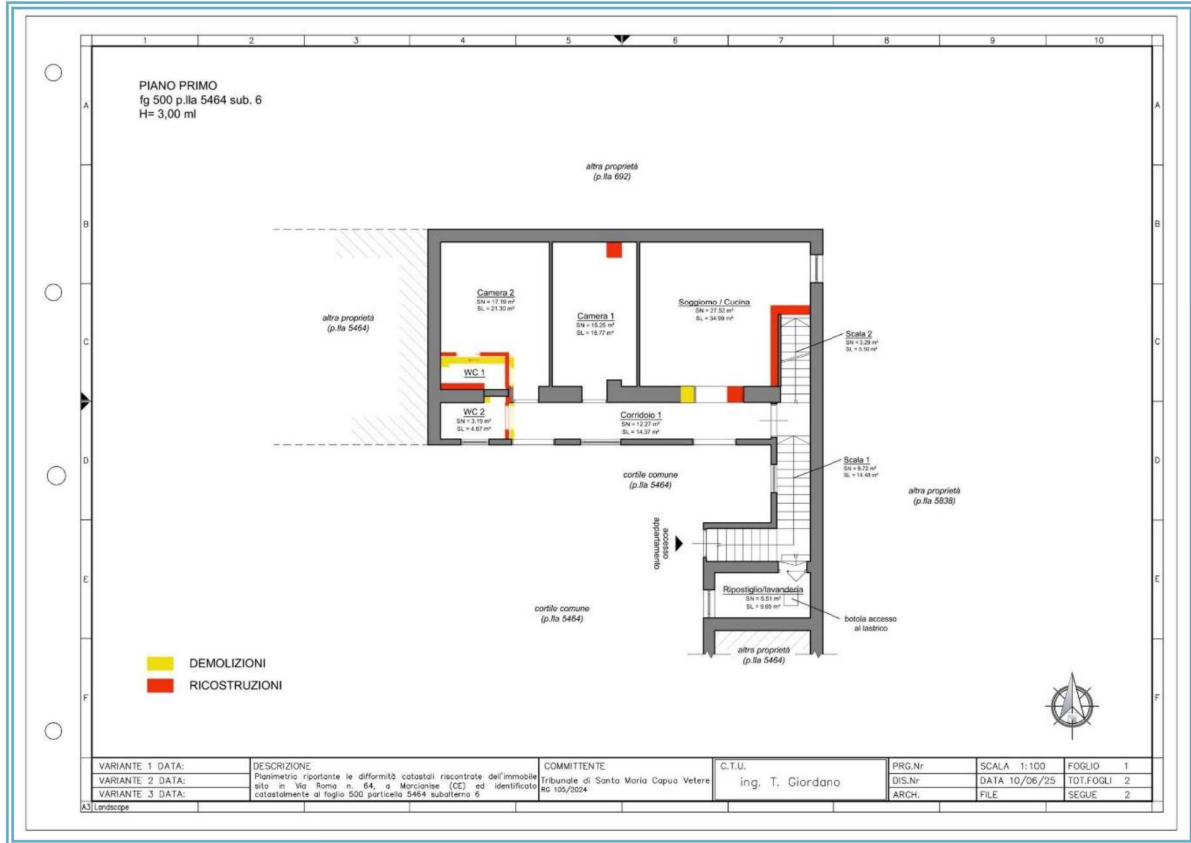


Figura 42 Schema difformità catastali – Piano Primo

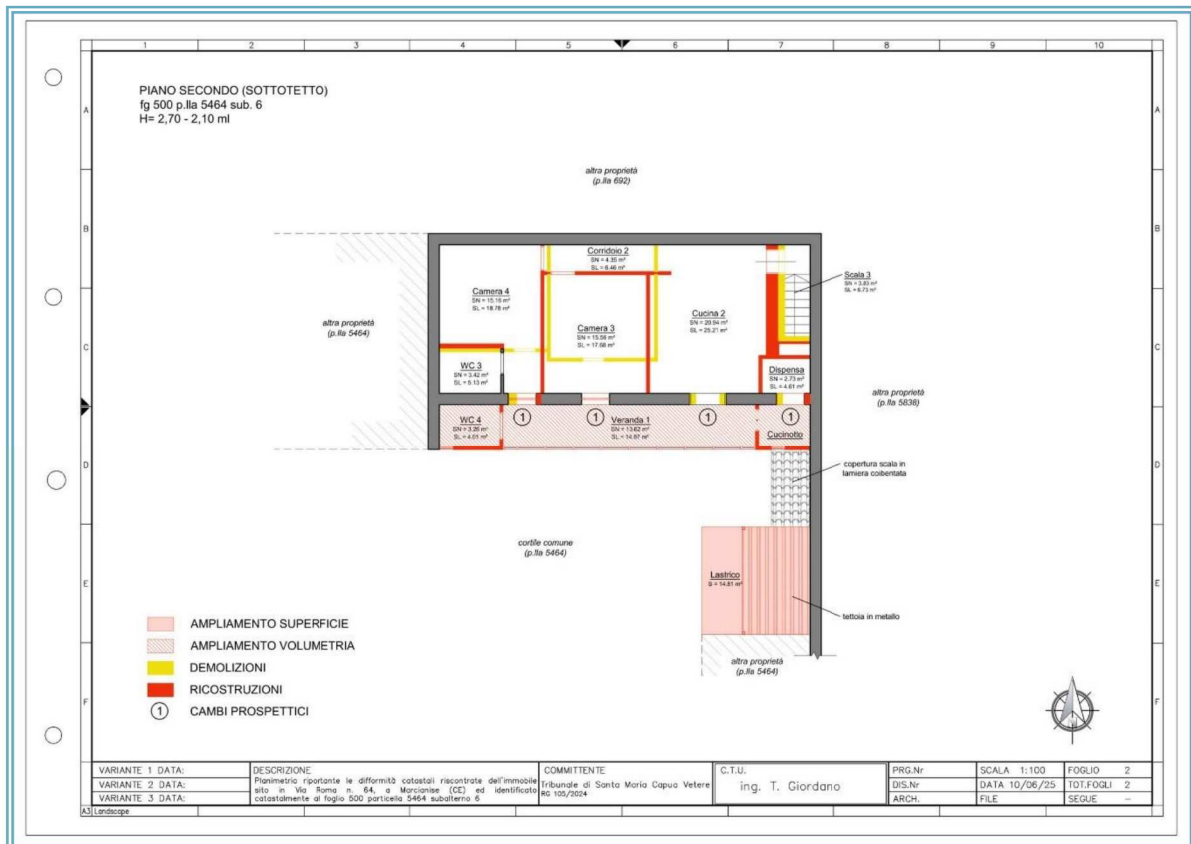


Figura 43 Schema difformità catastali – Piano Secondo (Sottotetto)





## 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: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, con cantina di pertinenza al piano terra e sottotetto, sito in Marcanise in Via Roma n. 64 e con superficie commerciale di 98 m<sup>2</sup>. L'appartamento è composto al piano primo da corridoio, soggiorno cucina, due camere e due wc, con cantina di pertinenza al piano terra e ripostiglio al piano primo. Al piano secondo sottotetto, l'unità è composta da cucina, corridoio, due camere, veranda con cucinotto e dispensa e due wc. L'appartamento confina a nord con altro fabbricato (p.lla 692), a sud con cortile comune (p.lla 5464), a ovest con altra proprietà (p.lla 5464) e a est con altra proprietà (p.lla 5838). Marcanise al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 356,36, Superficie Totale 119 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup>. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato di vecchissima costruzione in data antecedente al 01.09.1967, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988 per la realizzazione di un bagno e di una veranda. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla concessione edilizia si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti in sopraelevazione, la variazione dei prospetti, l'ampliamento di superficie del lastrico con realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano secondo sottotetto. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 35.388,53 (Trentacinquemilatrecentottantotto/53)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di donazione e compravendita del 14.12.2015 per notaio Iodice Giov. Domenico - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649 – redatto dall'ing. Angelo Laurenza in data 13.11.2015 (Numero Progressivo APE - AENGR-92329-13/11/2015 16.37.23.360) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "E". Il cespite è pervenuto agli esecutati in ragione della quota di 1/2 di proprietà come bene personale e per la restante quota di 1/2 in regime di comunione legale in virtù di Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 40.000,00 (Quarantamila/00).**





## Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

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

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

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

### LOTTO UNICO

██████████ detiene il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  come bene personale e per

la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale con la coniuge ██████████

██████████ dell'immobile oggetto di

pignoramento e censito al Catasto Fabbricato di Marcanise al Foglio 500 Particella 5464

Subalterno 6 in virtù di atto *inter vivos* a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n.**

**28315 e Raccolta n. 12649**, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.





Con il suddetto atto, [REDACTED]  
[REDACTED], nonché genitori del  
debitore, donano ai figli [REDACTED] che in comune ed in parti  
uguali e complessivamente per l'intero accettano e acquisiscono il diritto di piena proprietà  
su porzione immobiliare facente parte di un più ampio casamento ubicato in Comune di  
Marcianise alla Via Roma n. 64 e, precisamente appartamento posto al primo piano al quale  
si accede da rampa di scala di esclusiva pertinenza e, composto da ingresso, soggiorno-  
cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto oltre ad annesso sovrastante sottotetto al  
secondo piano ed annesso ripostiglio, con attiguo gabinetto, adiacente alla rampa di scale.  
Contestualmente il [REDACTED] che acquista la quota  
di ½ di proprietà in comunione [REDACTED].

Precedentemente il [REDACTED] in  
comunione legale [REDACTED] nonché  
[REDACTED], entrano in possesso della piena proprietà del bene, in virtù di atto inter  
vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di compravendita per notaio Luigi Ronza  
del 09.02.1987 – Repertorio n. 23063 e Raccolta n. 7123**, registrato presso l'Ufficio  
del Registro di Caserta il 19.02.1987 al n. 1829 e trascritto presso la Conservatoria di  
Caserta il 14.02.1987 ai nn. 3351/2900. Con il suddetto atto i coniugi acquistano dalla  
[REDACTED] in comunione legale con  
[REDACTED] una porzione di fabbricato di  
vecchissima costruzione in Marcianise alla via Roma n. 64, precisamente un piccolo  
ripostiglio adiacente alla scala di accesso al primo piano, la proprietà esclusiva della scala  
di accesso al primo piano e due vani al piano primo, il tutto fra maggiore consistenza del  
foglio 2 particella 688 sub. 3 e del foglio CU particelle 688 sub. 1, p.lla 690 sub. 3, p.lla 688  
sub. 4, p.lla 690 sub. 1, p.lla 690 sub. 4.





Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel Quesito 3, **si conferma la continuità identificativa catastale del bene.**

In tale contesto, si evidenzia che dal titolo di provenienza risulta l'acquisto di: *"un piccolo ripostiglio adiacente alla scala di accesso al primo piano, la proprietà esclusiva della scala di accesso al primo piano e due vani al piano primo"*, mentre allo stato attuale l'unità immobiliare consta di sei vani oltre accessori, inclusa la porzione di sottotetto resa abitabile.

Tale discrepanza è riconducibile ad **interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio** [REDACTED] di fatti sono stati eseguiti due ampliamenti in sopraelevazione: uno relativo all'aumento della consistenza del piano secondo (sottotetto), ora reso abitabile, e l'altro consistente nella realizzazione di un vano ripostiglio sovrastante la cantina al piano terra.

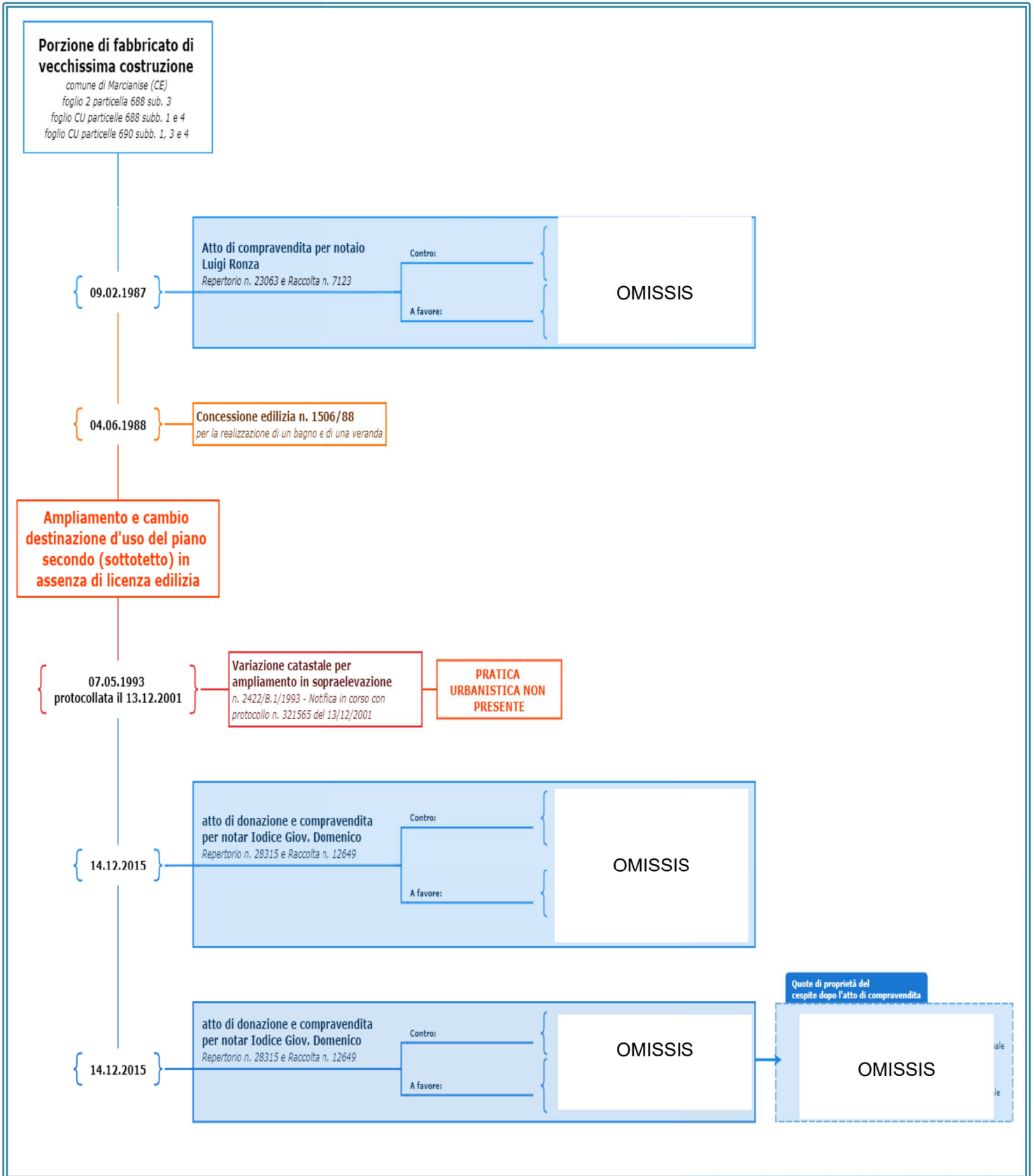
Come verrà dettagliato al Quesito 6, alla data odierna **tali difformità risultano non sanate né sanabili.** (cfr. **Allegati C e H**)

Di seguito viene presentato il quadro sinottico riepilogativo, finalizzato a offrire una visione semplificata e sistematica dei contenuti emersi, nel quale sono riportati in forma ordinata e sintetica gli atti precedentemente descritti, unitamente alla ricostruzione catastale e urbanistica ampiamente sviluppata attraverso analisi, riscontri e riferimenti tecnici.





## Quadro sinottico titoli di provenienza e ricostruzione catastale





### Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** del 09.05.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 2347 Registro Generale 16831 emesso da Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA - Repertorio 18584/10863 del 05.05.2011 per un importo di mutuo pari a € 145.000,00 e importo dell'ipoteca pari a € 290.000,00 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED];
- 2. TRASCRIZIONE** del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13420 Registro Generale 16394 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], per la piena ed intera proprietà;





**3. RETTIFICA a TRASCRIZIONE del 10.05.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15117 Registro Generale 18509 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la piena ed intera proprietà, rettificando il regime di proprietà del [REDACTED] in quanto proprietario per la quota di 1/2 come bene personale e per la restante quota di 1/2 in regime di comunione legale con la coniuge. (***cf. Allegati I e J***)

Con riferimento alla formalità di cui al punto 3), si precisa che la relativa trascrizione ha natura di rettifica del regime del diritto di proprietà rispetto alla precedente trascrizione del pignoramento del 24.04.2024 (punto 2).

Alla luce delle indagini svolte dal sottoscritto esperto, con l'analisi dettagliata dei titoli di provenienza già illustrati, la rettifica, trascritta in data 10.05.2024, è da ritenersi corretta e coerente con i titoli esaminati, in quanto allinea le risultanze dei registri alla titolarità effettiva; pertanto, sulla base di detta rettifica, **non si riscontrano criticità**.

In definitiva, il debitore risulta proprietario per la quota di 1/2 a titolo di bene personale e per la residua quota di 1/2 in regime di comunione legale con la coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]





## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: □ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (; - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza; - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. 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); ii. iii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. 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.



## Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marcanise, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29 dicembre 2023, con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 33 del 22 aprile 2024.

L'art. 15 delle Norme di Tecniche di Attuazione, stabilisce che l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella Tavola "Elaborato 21 Piano Programmatico - Centro Urbano" individua il fabbricato dove è inserito il cespite in **Zona A1 (Centro Storico)** che, come riporta l'art. 16, "coincide con le parti del centro edificato in cui sono tuttora riconoscibili, ancorché diffusamente alterati da rimaneggiamenti e ampliamenti edilizi, gli elementi e i caratteri tradizionali dell'antico impianto di origine rurale: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte". (fig. 44; cfr. Allegato F)

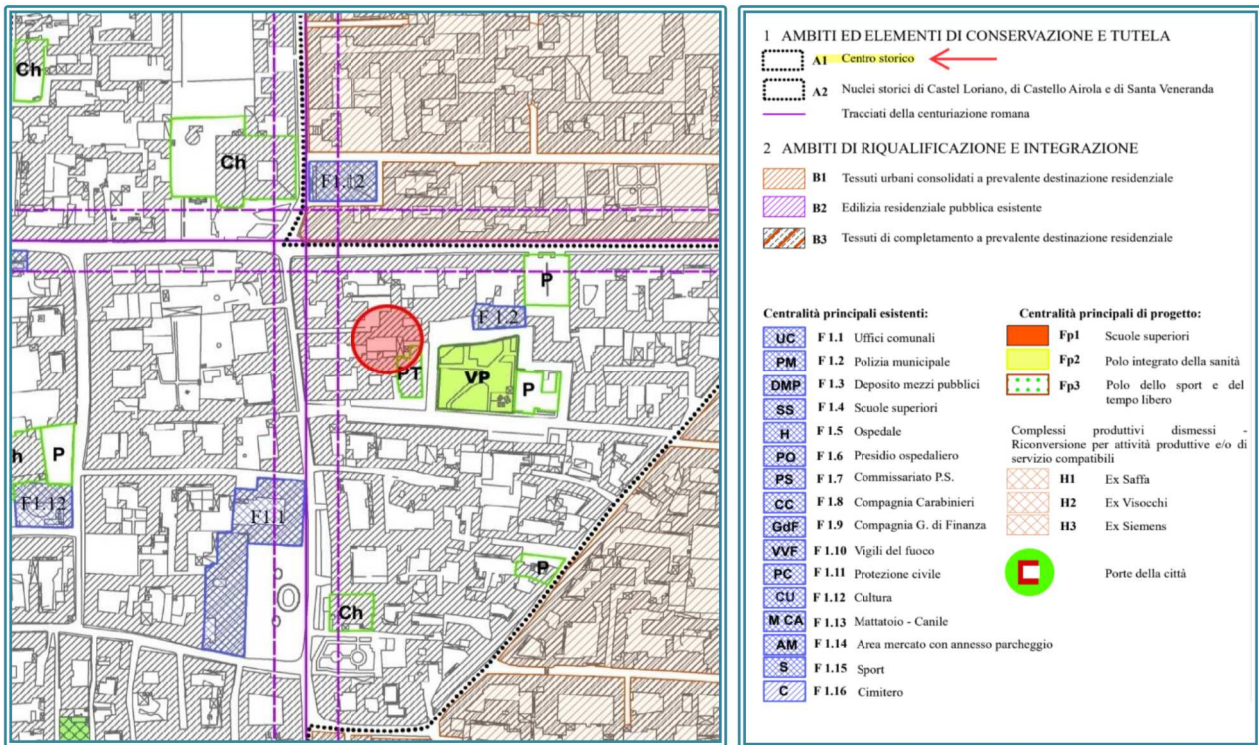


Figura 44 Tavola "Elaborato 21 Piano Programmatico - Centro Urbano"





L'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona A1 stabilendo che per tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica.

Ai fini dell'espletamento del presente quesito, in riferimento all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, ogni intervento deve garantire "la conservazione delle facciate nel loro originario complesso formale, delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive, della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni".

Infine, l'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione e l'art. 37 del Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29 dicembre 2023, regola le superfici destinate a "Sottotetto", facendo riferimento al recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla Legge regionale 28.11.2000 n. 15 ("Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti") modificata dalla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5, (art. 54 delle NTA) e, i locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità possono essere adibiti, con esclusione dell'abitazione, a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, nonché servizi igienici con superficie minima di mq 2,00 e lato minimo di m 1,20 anche a ventilazione forzata; inoltre, *"i locali sottotetto, quando non abbiano requisiti di locali abitabili, devono avere un'altezza media ponderata complessiva non superiore a m 2,50 (volume interno lordo/superficie interna lorda), misurata dal pavimento finito all'intradosso della copertura"* (art. 37 del RUEC).



## Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola "Elaborato 11 - Carta dei vincoli" si evidenzia che il cespite non ricade in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, segnalando che si trova al di fuori del limite della "Fascia soggetta a parere preventivo della Sopraintendenza Archeologica (L. 1039/39; D.Lgs 2/04)". (fig. 45; **cfr. Allegato F**)

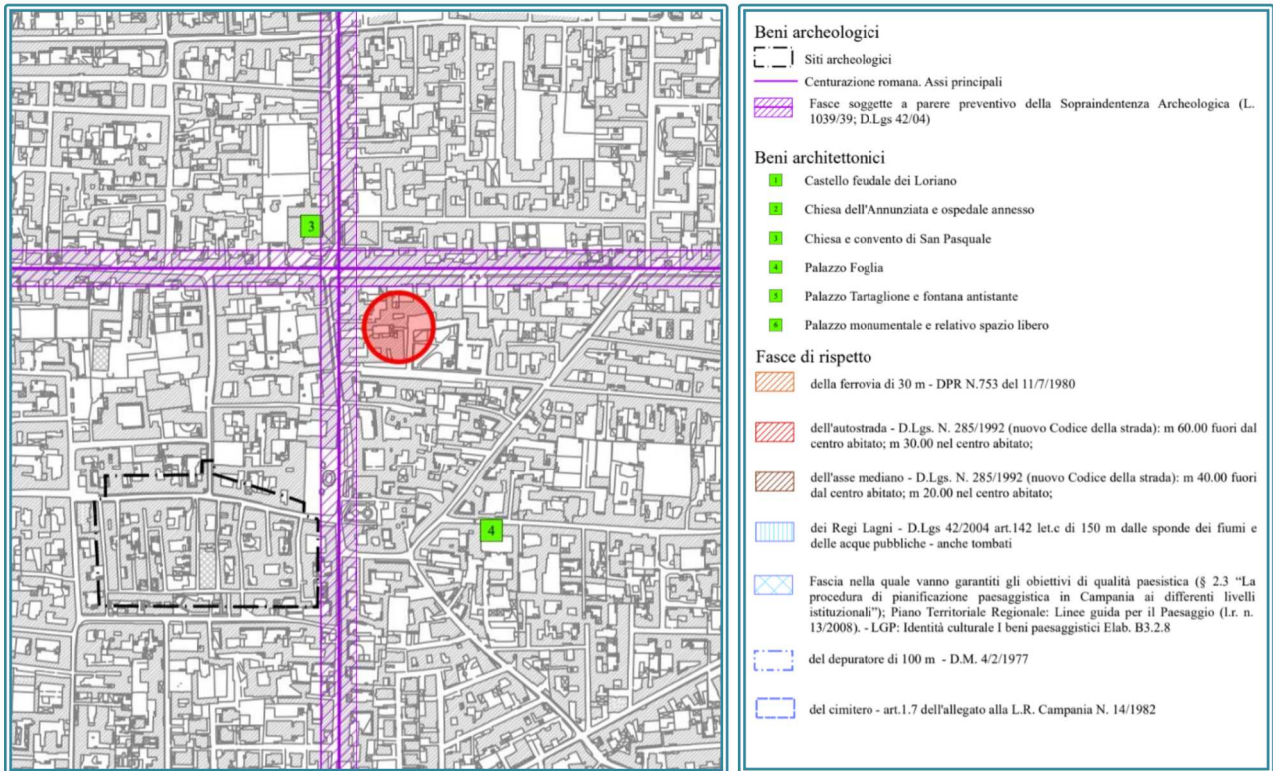


Figura 45 Estratto Tavola "Elaborato 11 - Carta dei vincoli"

## Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **23 Maggio 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 26013** al Comune di Marcianise, finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Dall'attività di indagine condotta, è emerso che il cespite è inserito in un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente, l'unità immobiliare ubicata in Via Roma n. 64 è stata interessata dal rilascio, in favore [REDACTED], della **Concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988**, per la realizzazione di un bagno e di una veranda.

A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali effettuato dall'esperto, è stato rinvenuto il **fascicolo della pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988**, contenente la seguente documentazione:

- **Concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988**, corredata da elaborati grafici relativi allo stato *ante operam* e *post operam*, nonché da relazione tecnica descrittiva.

Inoltre, il CTU ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativo che per posizione catastale, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), l'ufficio non ha rinvenuto nessuna ordinanza di demolizione emessa a carico del debitore riferite all'immobile in oggetto.

La ricerca non ha prodotto ulteriore documentazione, oltre a quanto già indicato. Tuttavia, la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea a ricostruire lo stato dei luoghi e per individuare le opere realizzate in difformità. (figg. 46-51; **cf. Allegato G**)

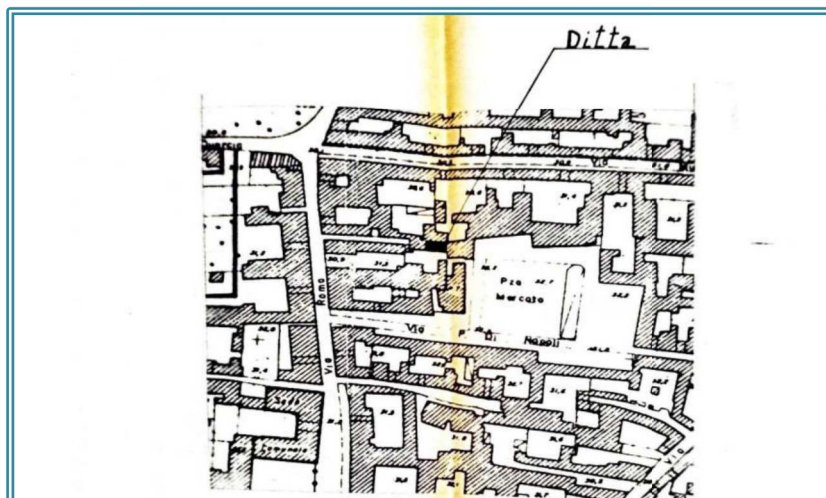


Figura 46 Planimetria inquadramento – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

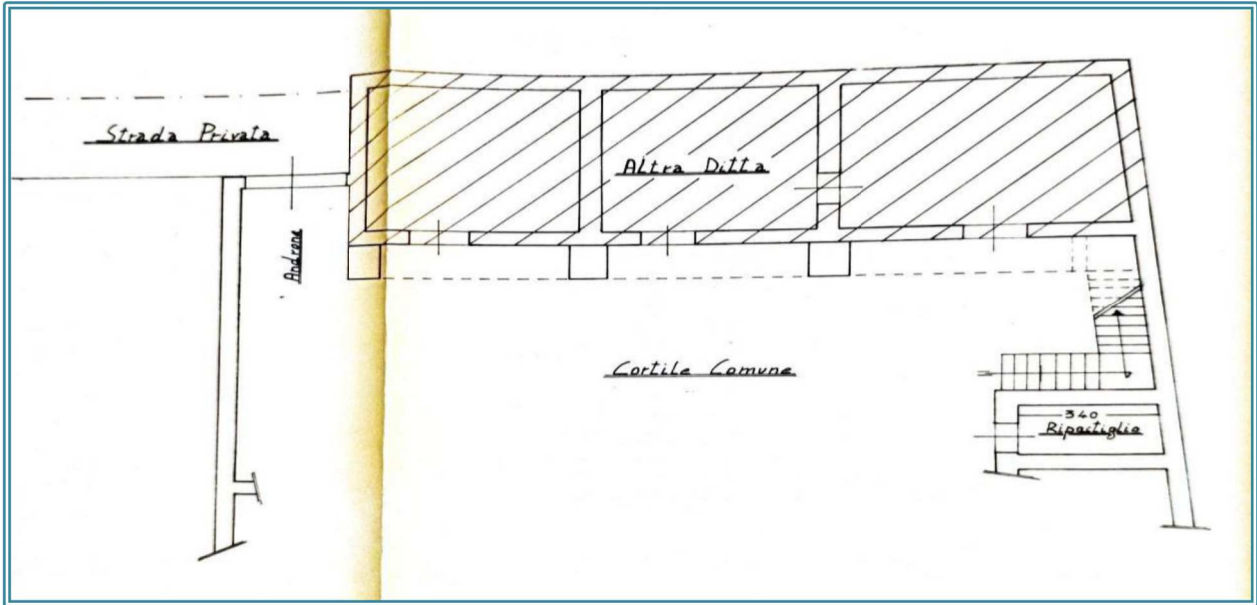


Figura 47 Pianta piano terra – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

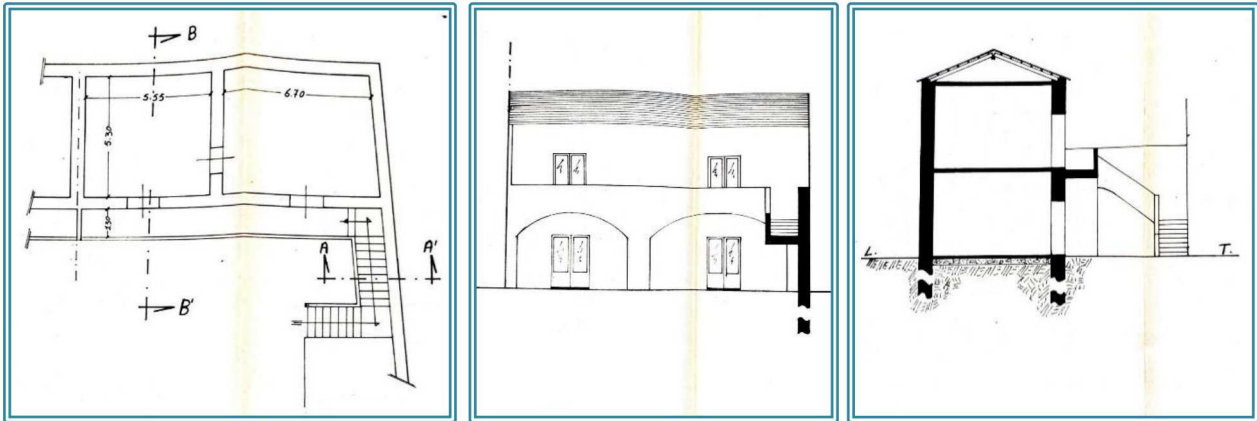


Figura 48 Pianta piano primo, Prospetto e Sezione (ante operam) – estratto dal fascicolo n. 5951 del 17.03.1988

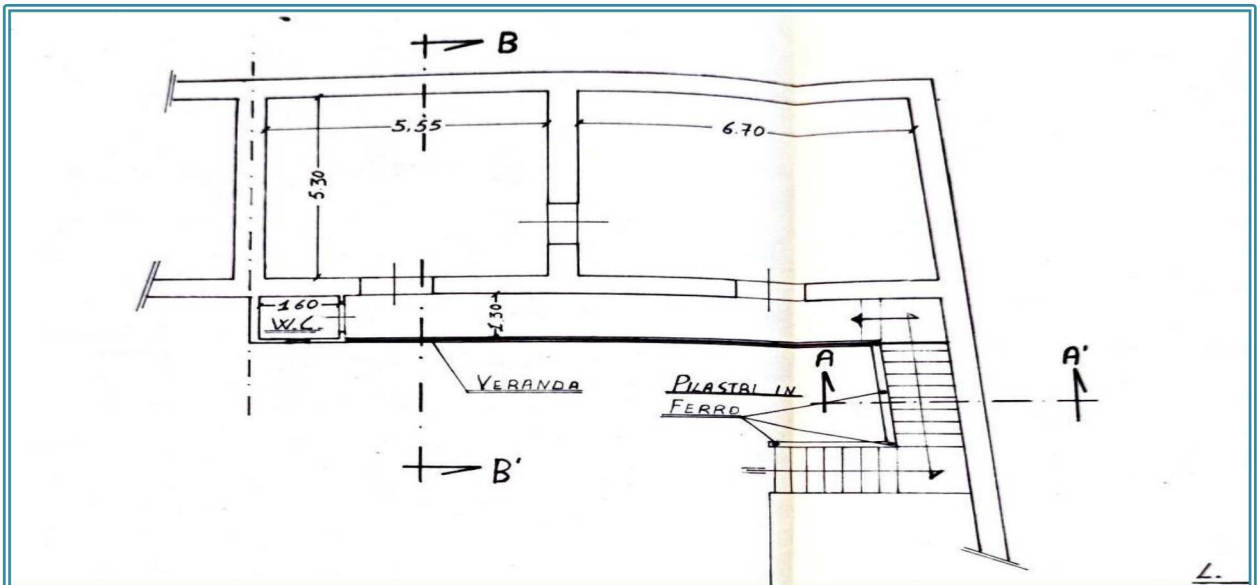


Figura 49 Pianta piano primo (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

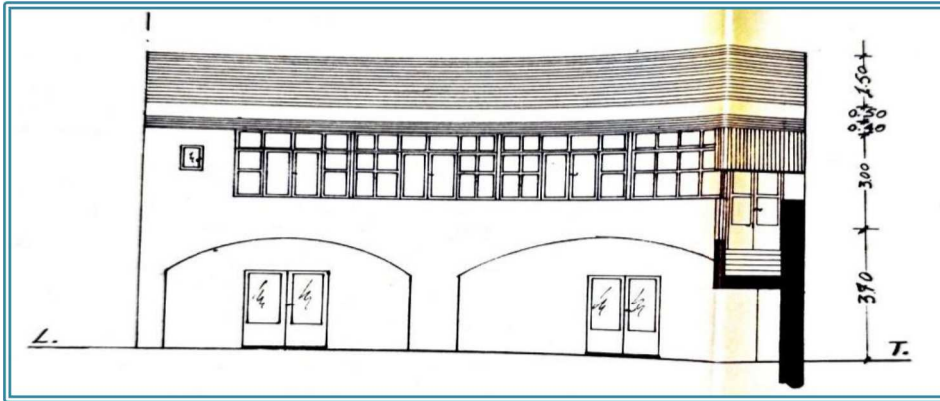


Figura 50 Prospetto (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

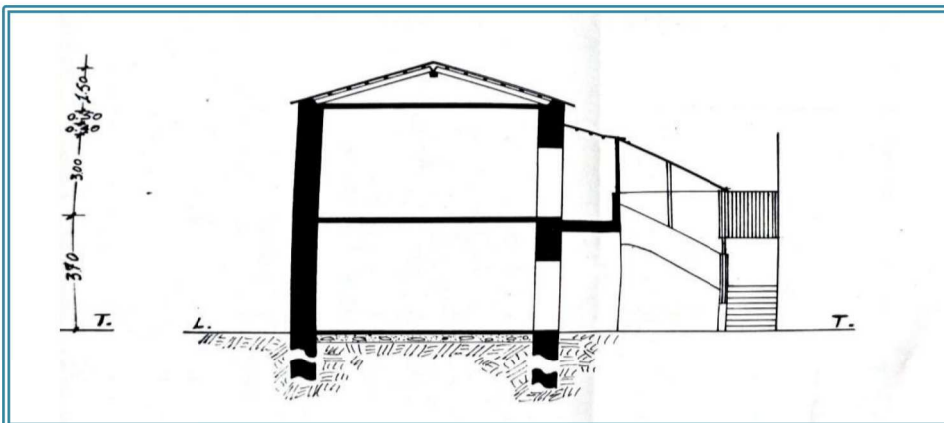


Figura 51 Sezione (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

### Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione edilizia n. 1506/88 sono emerse le seguenti difformità:

#### Al piano primo:

- a. Una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la demolizione di una muratura portante, la realizzazione del WC 1 attiguo alla Camera 2, la realizzazione della scala interna per l'accesso al piano secondo (sottotetto) e la maggior superficie del WC 2, quest'ultimo oggetto di concessione edilizia n. 1506/88, nonché la realizzazione di nuove aperture all'interno della muratura portante;
- b. Un **cambio del prospetto sud**, per la maggior ampiezza della finestra del WC 2 e e la sostituzione della veranda originariamente realizzata con vetrate, ora ridefinita come parete in muratura con due balconi e una finestra, tale da rendere l'ambiente assimilabile funzionalmente a un corridoio;
- c. Un **cambio del prospetto est**, per la realizzazione di una finestra nella zona cucina;



- d. Un **ampliamento di volumetria**, determinato dalla tamponatura della scala esterna, originariamente configurata come scala aperta con tettoia, con la realizzazione di una finestra e del portoncino d'ingresso con consequenziale **cambio del prospetto ovest**;
- e. Un **ampliamento in sopraelevazione**, per la realizzazione del vano Ripostiglio/lavanderia posizionato sopra la cantina esistente al piano terra, con contestuale esecuzione del lastrico di copertura;
- f. La **modifica dell'altezza del piano**, originariamente pari a 3,90 metri e ridotta a 3,00 metri, eseguita mediante l'abbassamento dell'intradosso del solaio superiore per favorire l'incremento dell'altezza utile del sottotetto; (*fig. 52; cfr. Allegato E*)

#### **Al piano secondo (sottotetto):**

- g. Un **ampliamento in sopraelevazione**, eseguito tramite la realizzazione di pareti perimetrali con altezza maggiorata rispetto alla configurazione originaria e la conseguente trasformazione della copertura, che da una soluzione a doppia falda con altezza massima al colmo pari a 1,50 m e minima pari a 0,00 m (in aderenza alla quota del solaio) è stata modificata in copertura a falda unica, avente altezza massima pari a 2,70 m e altezza minima pari a 2,10 m. Parte del guadagno in altezza (circa 70 cm) è stato ottenuto mediante **abbassamento del solaio del piano sottostante**, intervenendo sulla struttura di calpestio per permettere il raggiungimento delle nuove quote interne;
- h. Un **cambio della destinazione d'uso** del sottotetto originariamente identificato come sottotetto non praticabile di altezza massima 1,50 m (volume tecnico) e trasformato in unità a uso residenziale, andando a ridefinire gli ambienti interni, con consequenziale **variazione della distribuzione interna**, nonché la realizzazione di aperture nella muratura portante perimetrale per accedere alla veranda e creare illuminazione negli ambienti;
- i. Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione della veranda, del WC 4 e del cucinotto, comportando anche un **cambio del prospetto sud**;
- j. Un **ampliamento di superficie**, per la realizzazione del lastrico di copertura posto in corrispondenza dell'ampliamento in sopraelevazione del vano ripostiglio ubicato al piano primo e parte della scala esterna; il lastrico risulta coperto con una tettoia in metallo. (*fig. 53; cfr. Allegato E*)



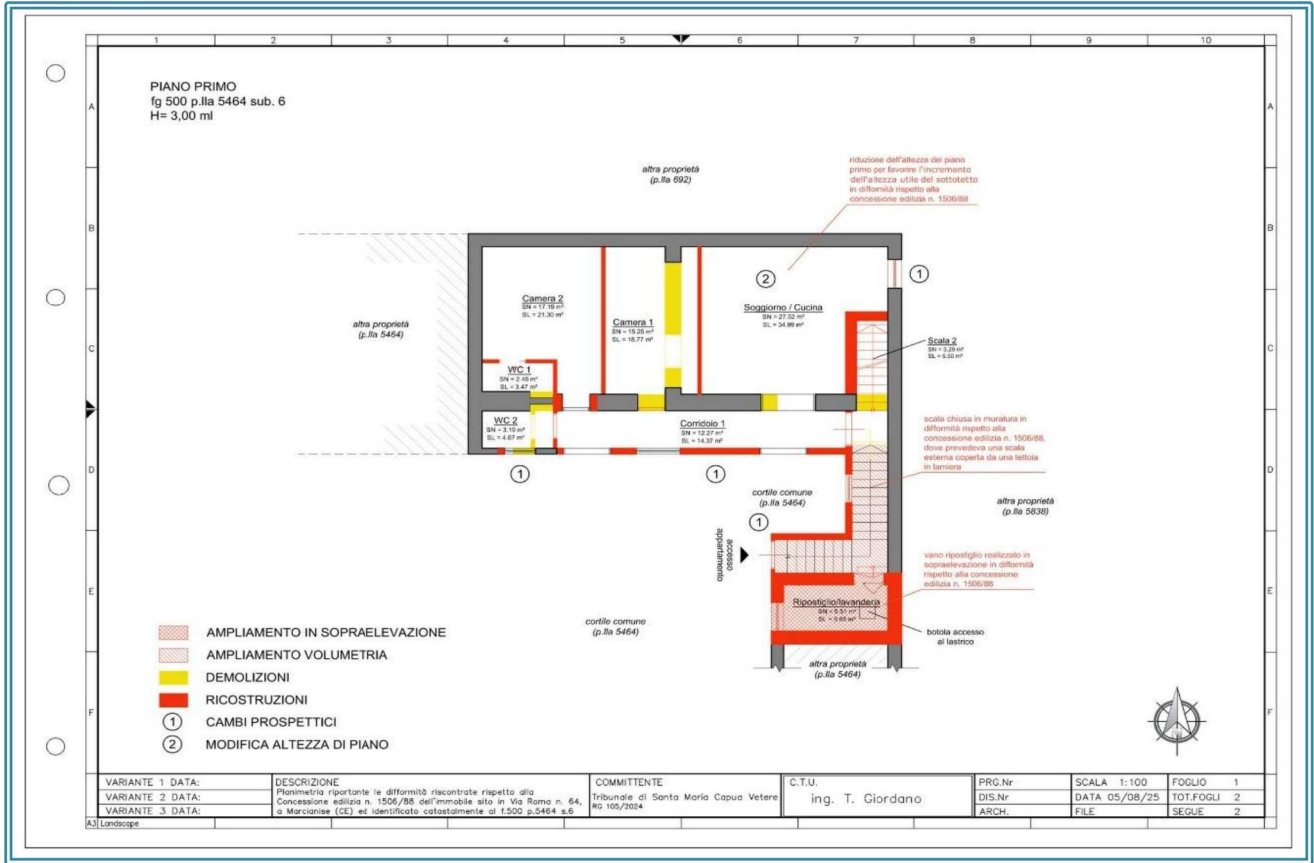


Figura 52 Schema difformità urbanistiche – Piano Primo

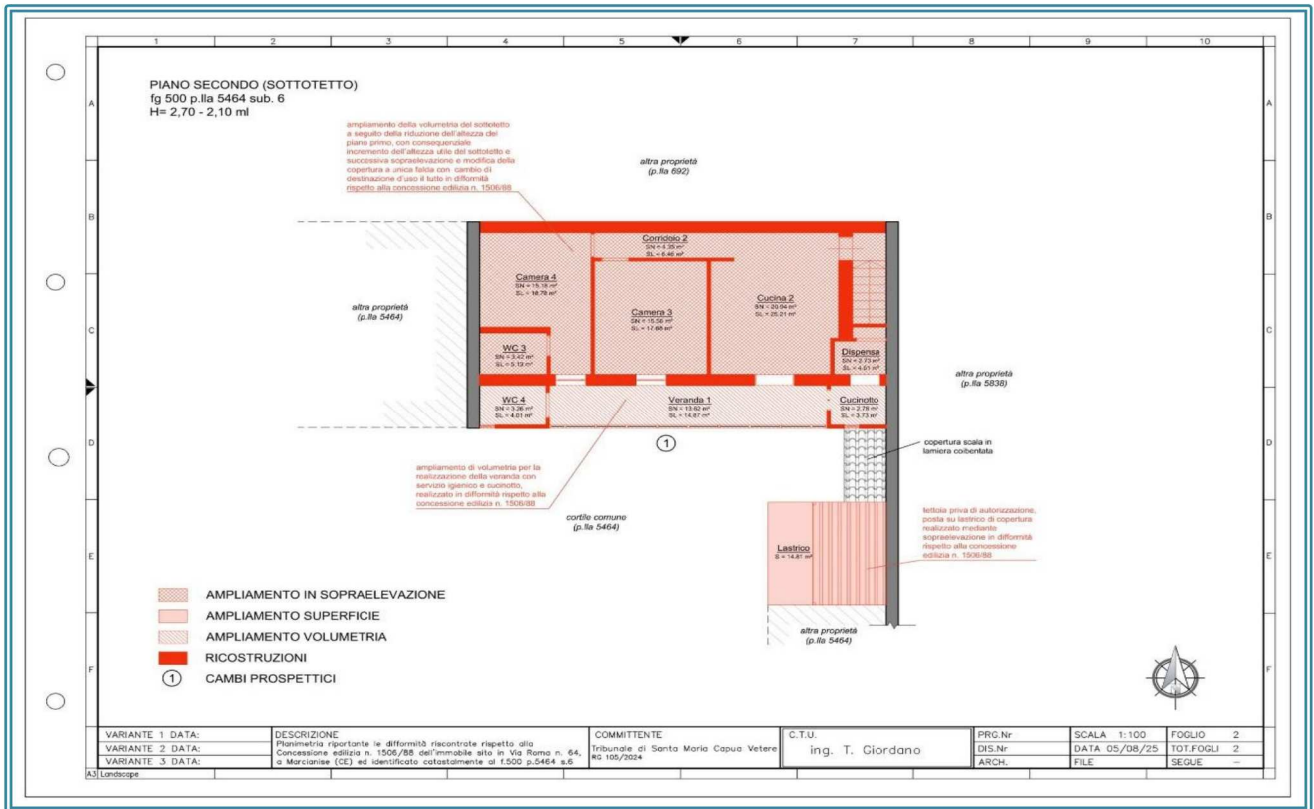


Figura 53 Schema difformità urbanistiche – Piano Secondo (sottotetto)





Per quanto riguarda tutte le difformità evidenziate ai punti **a), b), c), d), e) ed f)**, relative al piano primo, nonché a quelle evidenziate al piano secondo - sottotetto (**punti g), h), i) e j)**), risultate difformi rispetto alla concessione edilizia n. 1506/88, **esse dovranno essere ripristinate in quanto in contrasto con la normativa vigente** (Artt. 7, 15, 16, 49, 71 delle NTA e artt. 37 e 58 del RUEC).

Tali opere non risultano sanabili in quanto non riconducibili ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad eccezione della sola variazione della divisione interna (*punto a*) che ha consentito la realizzazione del WC 1 attiguo alla Camera 2, e della tramezzatura non portante che ha permesso la formazione della Camera 1.

In tale contesto, si evidenzia che la muratura portante demolita dovrà essere ripristinata nel rispetto del principio di risanamento conservativo, volto a ricostituire l'assetto originario dell'immobile.

Lo stesso criterio dovrà essere applicato a tutte le opere che hanno alterato la distribuzione interna, nonché alle ulteriori difformità precedentemente elencate, al fine di garantire il pieno ripristino della conformità edilizia.

Considerato che, a seguito del ripristino della muratura portante, la Camera 1 non risulterà conforme ai requisiti dimensionali e di aerazione naturale diretta previsti dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, il quale recita: "*... Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile*".

Per tali motivi, la Camera 1 non potendo essere considerata idonea, verrà destinata a ripostiglio a servizio del Soggiorno/Cucina.

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata alla Concessione edilizia n. 1506/88 è stato quantificato in €





**32.888,53 (Trentaduemilaottocentottantotto/53)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025.

Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, finalizzata anche alla regolarizzazione parziale della diversa distribuzione interna del piano primo, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. (*cf. Allegato R*).

L'esperto ritiene opportuno sottolineare che, in merito alla conformazione della parete perimetrale est, si rileva una discrepanza tra la rappresentazione grafica, che evidenzia un andamento obliquo, e lo stato dei luoghi, dove la parete risulta rettilinea, come confermato anche dall'inquadramento aerofotogrammetrico.

Considerata la natura strutturale dell'elemento in oggetto e l'assenza di evidenze costruttive che possano far supporre interventi di modifica, si ritiene che tale differenza non possa essere qualificata come difformità edilizia, ma piuttosto come incongruenza grafica o di rappresentazione.





## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

### LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 26.05.2025, l'immobile risultava in possesso e occupato dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Marcianise copia del certificato di residenza del debitore, accertando [REDACTED] risultano residenti in Via Roma n. 64 nel comune di Marcianise (CE), ovvero presso l'immobile pignorato. (**cf. Allegati O e P**)





## 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: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

### LOTTO UNICO

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





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

- 1) TRASCRIZIONE del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13420 Registro Generale 16394 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 con relativa nota di rettifica trascritta il 10.05.2024 - Registro Particolare 15117 Registro Generale 18509;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul lastrico, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 35.388,53**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul lastrico, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 35.388,53
3	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.128,53</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.



## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### LOTTO UNICO

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, pertanto, il fabbricato in cui è collocato il cespite è da ritenersi estraneo all'ambito del patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 54; **cf. Allegato K**).



Figura 54 Cartografia piattaforma web Open Demanio



## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

### LOTTO UNICO

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. PG/2025/0284168 del 09/06/2025). In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. PG/2025/0295198 del 13.06.2025 - da cui risulta che al foglio 500 del comune di Marcanise (CE) **non vi sono particelle gravate da usi civici.**

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, **il cespite oggetto della procedura non risulta gravato né da censo né da livello. (cfr. Allegati C e N).**





## 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.

### LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale.

## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". 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.). **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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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.





La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato





in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e





dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è*





*determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

### **Metodologia di stima**

*(metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)*

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.





Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Al fine di verificare la coerenza del valore stimato mediante il metodo diretto, si è ritenuto opportuno procedere anche con il metodo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi. Tale procedura non costituisce il criterio principale di stima, ma viene utilizzato al fine di comparare il risultato ottenuto con un valore ricavato sulla base della potenziale redditività del bene, così da confermare la congruità della valutazione effettuata con riferimento alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell’immobile

Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell’immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla pratica catastale** dell’immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d’asta**;
7. **verifica della stima** con metodologia indiretta (per capitalizzazione del reddito).

## LOTTO UNICO

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall’Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte





commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 6 in merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento agli ampliamenti evidenziati che, come già evidenziato dall'esperto, dovranno essere oggetto di ripristino. Precisando che, **la superficie attualmente adibita a sottotetto, essendo oggetto di ripristino, verrà considerata come volume tecnico, sulla base dei grafici allegati alla concessione edilizia n. 1506/88**. Secondo la definizione: "un sottotetto adibito a volume tecnico svolge la sola funzione di camera d'aria, con solaio di calpestio idoneo o meno a sopportare carichi di persone o cose, dotato di caratteristiche oggettive di non abitabilità", di conseguenza, come nel caso specifico, **trattandosi di un sottotetto non praticabile**, ovvero un minimo spazio tecnico richiesto per la copertura dell'edificio, **non rientra nel calcolo della superficie commerciale**. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 67,81 m<sup>2</sup> ossia **87,42 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** con una superficie utile di 6,33 m<sup>2</sup> ossia **2,59 m<sup>2</sup> commerciali**;
- 3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (veranda, scala) con una superficie utile di 23,08 m<sup>2</sup> ossia **7,60 m<sup>2</sup> commerciali**;





Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 97,61 m<sup>2</sup> che si arrotonda a **98 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	1	Soggiorno/Cucina	27,52	34,99	1,00	<b>34,99</b>
	1	Camera 1	15,25	18,77	1,00	<b>18,77</b>
	1	Camera 2	17,19	21,30	1,00	<b>21,30</b>
	1	Wc 1	2,48	3,47	1,00	<b>3,47</b>
	1	Wc 2 (superficie autorizzata)	2,08	3,39	1,00	<b>3,39</b>
	1	Scala 2	3,29	5,50	1,00	<b>5,50</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>67,81</b>	<b>87,42</b>	
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	T	Cantina	6,33	10,35	0,25	<b>2,59</b>
	<b>TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI</b>			<b>6,33</b>	<b>10,35</b>	<b>2,59</b>
<b>C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	T	Scala (aperta e coperta con tettoia)	8,30	8,30	0,30	<b>2,49</b>
	1	Corridoio (autor. come veranda)	14,78	17,04	0,30	<b>5,11</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.</b>			<b>23,08</b>	<b>25,34</b>	<b>7,60</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>97,22</b>	<b>123,11</b>		97,61 ir <b>98 m<sup>2</sup></b>

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**





1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.000,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 800,00 €/m<sup>2</sup> e 1.600,00 €/m<sup>2</sup>. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (2) e dal Borsino Immobiliare (3) in quanto la categoria catastale che individua il cespite è differente, ovvero A/4 – Abitazione di tipo popolare. Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

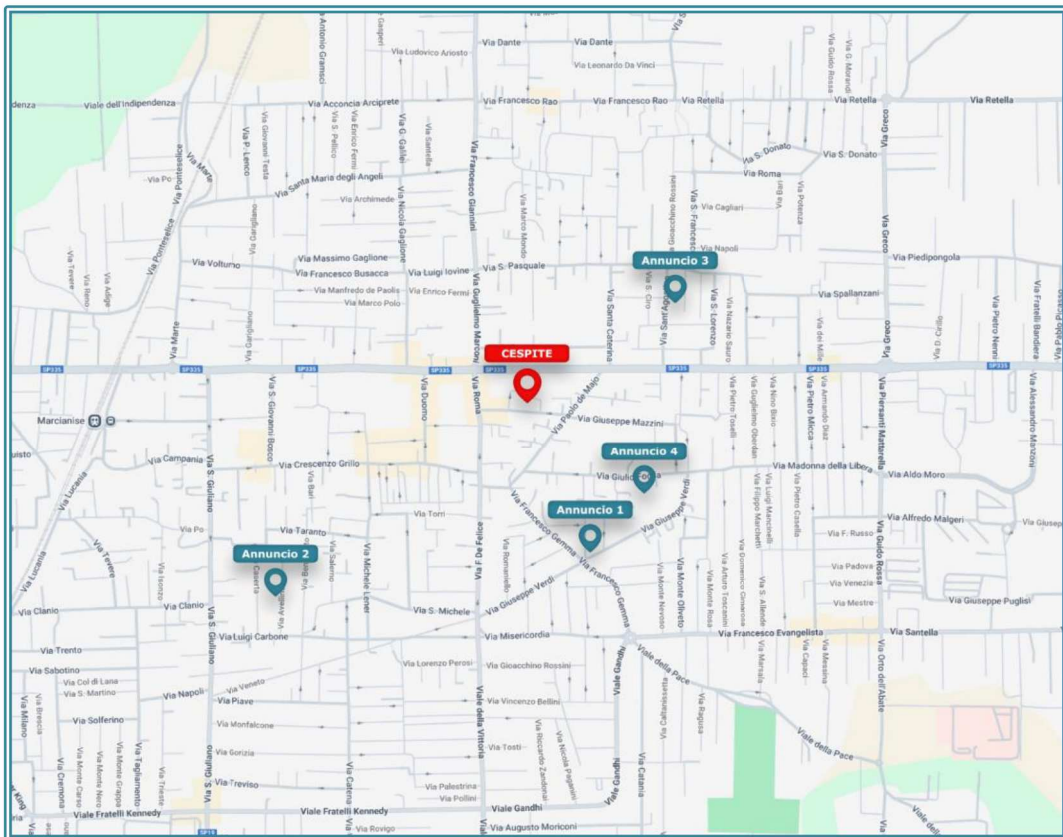


Figura 55 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati





	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	GR Intermediazioni immobiliari	Allegato L	150.000	125	1.200	1,10	1.320	0,90	1.188
2	Retecasa- sede Capital Agency	Allegato L	120.000	140	857	1,50	1.286	0,90	1.157
3	GR Intermediazioni immobiliari	Allegato L	79.000	80	988	1,00	988	0,90	889
4	Retecasa- sede Capital Agency	Allegato L	175.000	115	1.522	0,70	1.065	0,90	959
<b>PREZZO MEDIO</b>									<b>1.048</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- b. il coefficiente n. 2 che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.048 €/m<sup>2</sup>**. Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **832 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 55, cfr. Allegato L)



2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B2 (Centrale/Centro Storico), si rileva che per le **abitazioni di tipo economico**, i valori sono compresi tra gli 450,00 €/m<sup>2</sup> ed i 600,00 €/m<sup>2</sup>. (fig. 56, **cf. Allegato L**)

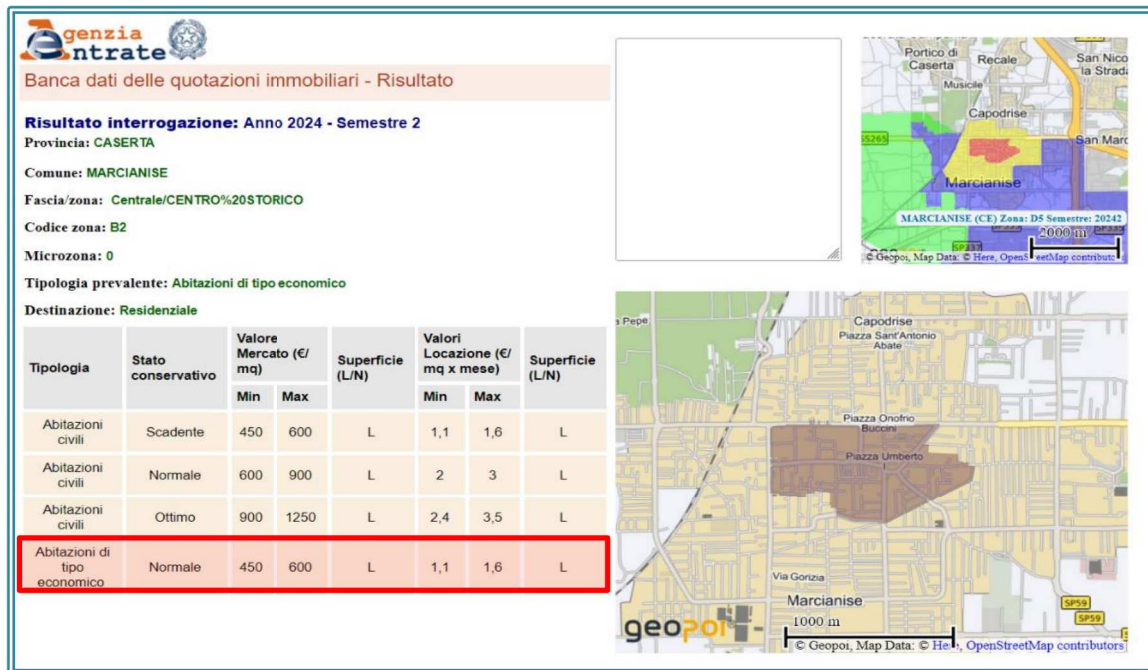


Figura 56 Estratto da cartografia GEOPOI

Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - *Abitazione di tipo popolare*, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 429,00 €/m<sup>2</sup> e i 571,00 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che, secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **537,00 €/m<sup>2</sup>**.



3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Centro Storico, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 700,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.158,00 €/m<sup>2</sup>, scegliendo un valore medio di **929,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 57; cfr. **Allegato L**).

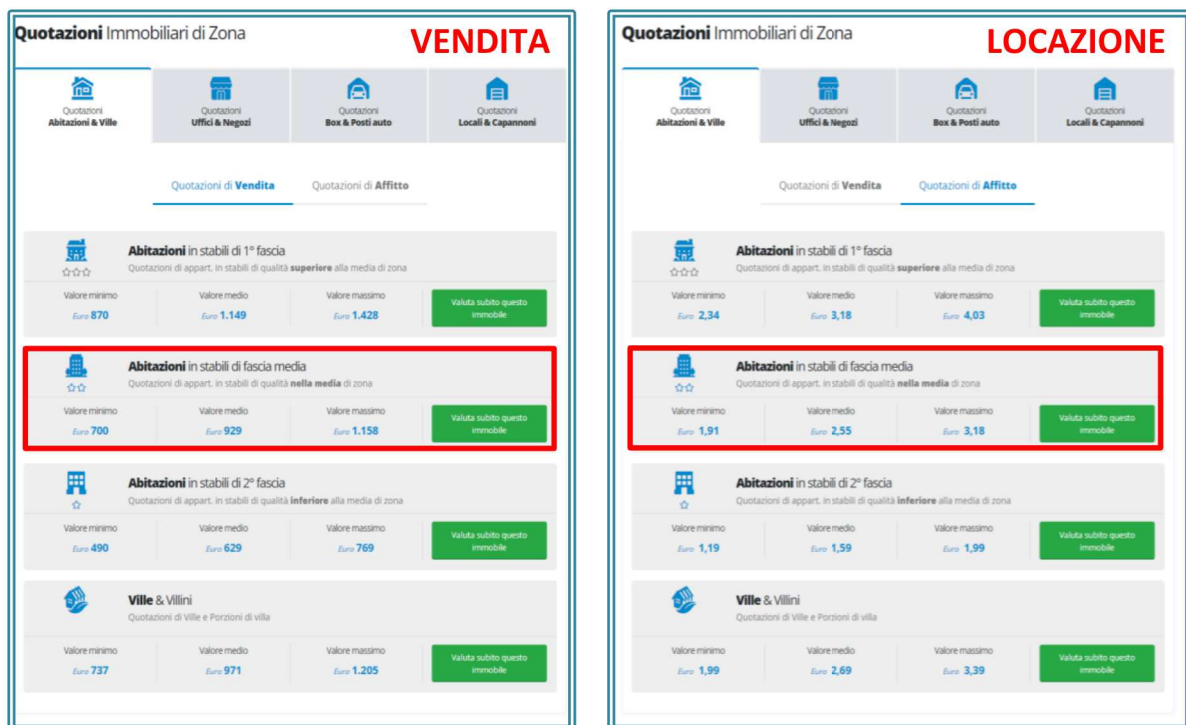


Figura 57 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **766 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$766 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = \text{€ } 75.068,00 \cong \text{€ } 75.000,00$$





### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	20%	15.000,00	ubicazione in relazione ai servizi	15.000,00	1,15	17.250,00
			vicinanza agli assi principali	17.250,00	1,00	17.250,00
			disponibilità di parcheggio	17.250,00	0,99	17.077,50
			disponibilità es. commerciali	17.077,50	1,15	19.639,13
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>POSIZIONE</b>	20%	15.000,00	esposizione prevalente	15.000,00	0,97	14.550,00
			luminosità	14.550,00	0,97	14.113,50
			altezza dal piano stradale	14.113,50	0,99	13.972,37
			panoramicità	13.972,37	0,97	13.553,19
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	30%	22.500,00	vetustà fabbricato	22.500,00	0,95	21.375,00
			stato d'uso e manutenzione	21.375,00	0,99	21.161,25
			finiture civili	21.161,25	0,99	20.949,64
			dimensione e forma aperture	20.949,64	0,95	19.902,16
			stato manutentivo impianti	19.902,16	0,98	19.504,11
			distribuzione spazi	19.504,11	0,98	19.114,03
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>PRODUTTIVE</b>	30%	22.500,00	appetibilità ai fini locativi	22.500,00	1,20	27.000,00
			stato di possesso immobile	27.000,00	0,99	26.730,00
			assenza di vizi del bene	26.730,00	0,97	25.928,10
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
	100%	75.000,00	----->			<b>78.234,45</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 78.234,45**.

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili, un ammontare complessivo pari a **€ 35.388,53** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00**, da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 42.445,92** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e i costi della pratica catastale.





## 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 42.445,92** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

## 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 40.323,62 che si arrotonda in **€ 40.000,00 (quarantamila/00)**.

## 7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima  $V$  si ottiene quindi applicando la formula:  $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione;





## **Determinazione del reddito totale lordo**

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

### **1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) – Anno**

2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B2 (Centrale/Centro Storico), si rileva che per le **abitazioni di tipo economico**, i valori sono compresi tra 1,10 €/m<sup>2</sup> e i 1,60 €/m<sup>2</sup>; (fig. 56; **cf. Allegato L**).

Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - Abitazione di tipo popolare, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il Provvedimento dell'Agencia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 1,05 €/m<sup>2</sup> e i 1,52 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito K che, secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a 1,41 €/m<sup>2</sup>.

### **2) Il Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Storico, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 1,91 ed i 3,18 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **2,80 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 57; **cf. Allegato L**)





3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 7,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,80 €/m<sup>2</sup> e 11,00 €/m<sup>2</sup>. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (1) e dal Borsino Immobiliare (2) in quanto la categoria catastale che individua il cespite è differente, ovvero A/4 – Abitazione di tipo popolare. Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

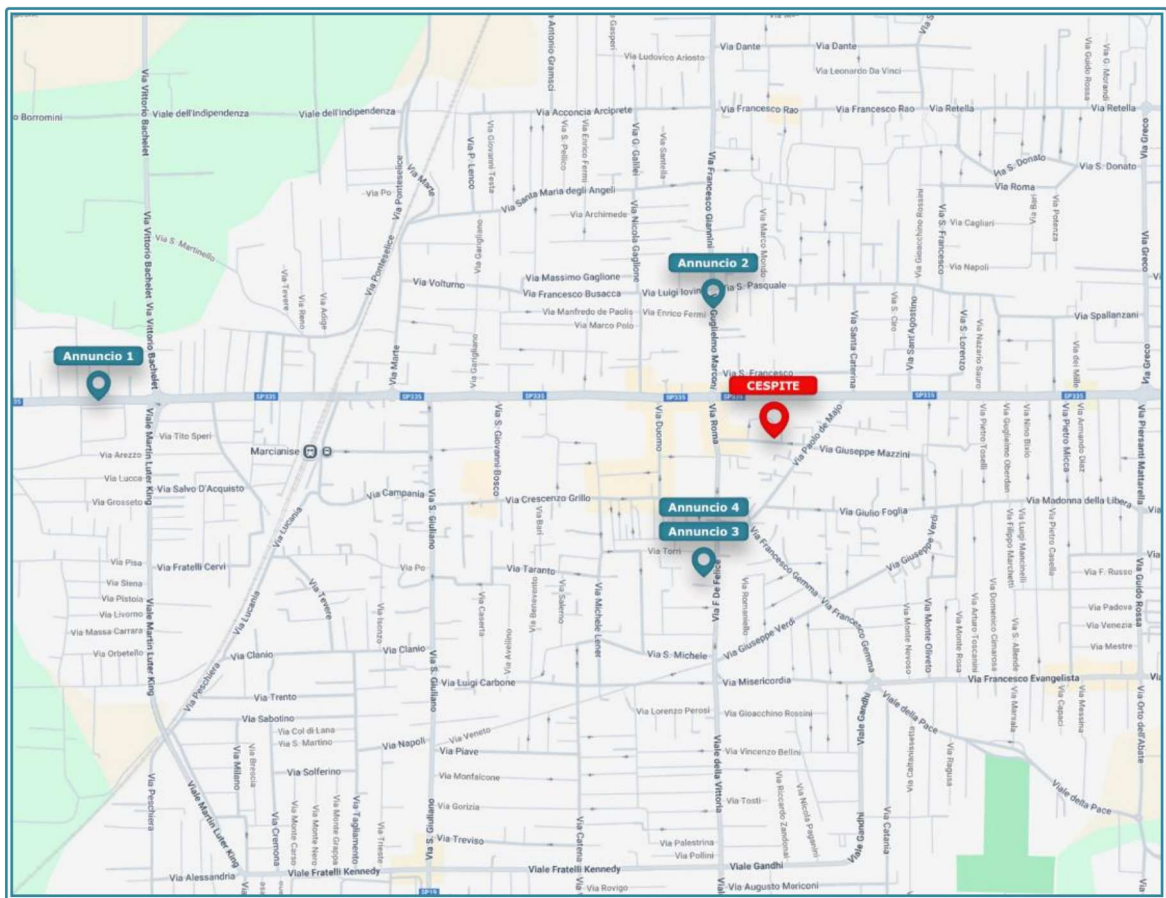


Figura 58 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati





	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	IMMOBILTEAM Casagiove	Allegato L	400	40	10,00	0,75	7,50	0,95	7,13
2	Gabetti Franchising San Nicola La Strada	Allegato L	550	90	6,11	0,75	4,58	0,95	4,35
3	Studiocasa	Allegato L	600	100	6,00	0,70	4,20	0,95	3,99
4	Mediatec servizi immobiliari	Allegato L	550	80	6,88	0,70	4,82	0,95	4,58
								<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>6,66</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- 2) il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **5,01 €/m<sup>2</sup>**. Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **3,98 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 58; **cfr. Allegato L**).

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **2,73 €/m<sup>2</sup> al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:





$98 \text{ m}^2 \times 2,73 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 267,54 \text{ €/mese} \cong \mathbf{270,00 \text{ €/mese}}$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 3.240,00 € (Tremiladuecentoquaranta/00)

### **Determinazione del beneficio fondiario Bf**

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 3.240,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 3.240,00 € - 486,00 € = 2.754,00 €**

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione r**

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula:  **$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,20 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.





### **Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile**

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

#### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:**

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,10
- Disponibilità di parcheggio: +0,10
- Qualità ambiente esterno: -0,05

#### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:**

- Stato d'uso: -0,05
- Impianti: +0,00
- Incidenza oneri manutenzione: +0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: +0,05
- Grado di finiture interne: -0,05
- Età dell'immobile: +0,35

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione:**

$$r = 3,20 - 0,10 + 0,10 - 0,05 - 0,05 + 0,00 + 0,05 + 0,05 - 0,10 - 0,35 = \mathbf{3,50\%}$$

#### **Valore di Stima:**

$$V = Bf / r = 2.754,00 / 0,0350 = \mathbf{78.685,71 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 5%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**





## 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

### LOTTO UNICO

Non vi è quota indivisa da suddividere, il cespite è pignorato per intero.

## Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

### LOTTO UNICO

Dai certificati ottenuti risulta che [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] è risultato coniugato con [REDACTED]  
[REDACTED] I coniugi hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
[REDACTED]. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto [REDACTED], i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (**cf. Allegato O**).





## Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 77 pagine dattiloscritte unitamente a n. 19 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

### ALLEGATI:

- A.** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B.** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;
- C.** Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, pianta catastale attuale e storica, Schema difformità catastali;
- D.** Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- E.** Planimetria riportante le difformità edilizie;
- F.** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), Regolamento Edilizio (RE); Norme di Attuazione; Estratto da Tavola "Elab. 21 Piano Programmatico"; Estratto Tavola Elaborato 11 - Carta dei vincoli;
- G.** Documentazione urbanistica: Fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988;
- H.** Atti di provenienza: atto di compravendita per notar Luigi Ronza del 09.02.1987; atto di donazione e compravendita per notar Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015;
- I.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobile;
- J.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
- K.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;





- L.** *Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 2° semestre zona B2; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;*
  - M.** *Attestato di prestazione energetica (APE);*
  - N.** *Certificazione usi civici;*
  - O.** *Certificati anagrafica eseguiti: Certificato di residenza; Estratto di matrimonio;*
  - P.** *Verbale di sopralluogo;*
  - Q.** *Virtual Tour 360°;*
  - R.** *Computo metrico estimativo;*
  - S.** *Invio produzione alle parti.*
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 20.08.2025

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

