

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 226/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO

Custode Giudiziario: Avv. Gennaro FERRARA

Esperto Stimatore: Arch. Michele MAROTTA

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Contro

PARTE ESECUTATA:

[REDACTED] (Quota di 1/2 di piena proprietà)

COMPROPRIETARIO NON ESECUTATO:

[REDACTED] (Quota di 1/2 di piena proprietà)

CREDITORE INTERVENUTO (ex art. 499 c.p.c.):

[REDACTED]

Contro

PARTI ESECUTATE

[REDACTED] (Quota di 1/2 di piena proprietà)

[REDACTED] (Quota di 1/2 di piena proprietà)

(Parti mutuarie e datrici di ipoteca)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) di porzione di fabbricato in corte comune a destinazione residenziale di tipo ultrapopolare ubicato in Caserta, Fraz. Centurano, via Montagna n. 25.

N.C.E.U. Foglio 41 - P.Ila 5047- Sub. 10 - Cat. A/5 - Piano Terra

N.C.E.U. Foglio 41 - P.Ila 5047- Sub. 15 - Cat. A/5 - Piano Primo e Secondo

L'Esperto Stimatore
Arch. Michele Marotta
(F.to digitalmente)



INDICE

PREMESSA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E ACCESSO AI LUOGHI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	3
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	9
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	25
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	38
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	39
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	42
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	53
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	54
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	58
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	58
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	58
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	59
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	67
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	68
ELENCO ALLEGATI.....	69
SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA	71



PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Michele Marotta**, con studio professionale in Via Francesco Ricciardi, 22 - 81100 - Caserta (CE), iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Caserta al n° 1892, veniva nominato quale Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Esecuzioni Immobiliari – Decreto e conferimento di nomina del 09/02/2026.

Con deposito telematico del verbale di giuramento del 10/02/2026, lo scrivente, accettava l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E ACCESSO AI LUOGHI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito del modulo per il controllo della documentazione, con le prime indicazioni provvisorie; a seguito di tali verifiche non sono emerse particolari anomalie da segnalare.

Primo accesso 04/03/2026 ore 15:30

Lo scrivente esperto, unitamente al custode giudiziario Avv. Gennaro Ferrara, si recava presso il compendio pignorato sito in Caserta (CE) Fraz. Centurano alla via Montagna n. 25. Alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED] e della consorte sig.ra [REDACTED], procedeva alla ricognizione dei beni oggetto di pignoramento. Nel corso delle attività si eseguivano rilievi metrici e fotografici volti all'acquisizione di ogni elemento utile alla rappresentazione dello stato dei luoghi.

Secondo accesso 13/03/2026 ore 11:00

Lo scrivente, si recava nuovamente presso gli immobili staggiti ove alla presenza della sig.ra [REDACTED], effettuava ulteriori accertamenti metrici e fotografici, con particolare riferimento ai locali ubicati al **piano terra, primo piano e aree esterne**.

Terzo accesso 13/04/2026 ore 11:30 (Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 11:00)

Si rendeva necessario un ulteriore accesso ai luoghi per il completamento delle operazioni di rilievo. Alla presenza della sig.ra [REDACTED], l'esperto integrava la documentazione con misurazioni di dettaglio, scatti fotografici e **riprese aeree eseguite mediate APR Aeromobile a Pilotaggio Remoto (drone)**, afferente il **secondo piano (sottotetto non abitabile e lastrico solare)**.

I verbali di accesso sono allegati alla presente relazione di stima. (Cfr. All. 1)

Nel corso delle indagini si inoltravano richieste di accesso agli atti presso:

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta (CE), al fine di reperire le informazioni necessarie per il controllo della regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiti acquisendo esaustiva documentazione, come meglio specificato al quesito 6.
- L'Ufficio Anagrafe del Comune di Caserta (CE), il certificato di residenza storico e il certificato stato civile dell'esecutato.



- L'Ufficio Anagrafe del Comune di Capodrise (CE), il certificato di matrimonio dell'esecutato.
- L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità immobiliare (estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, ispezioni ipotecarie).
- Regione Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste - Ufficio Usi Civici (Certificazione Usi Civici).
- Studio Notarile [redacted], richiesta copia atto notarile.
- Archivio Notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, richiesta copia atti notarili.

Termini consegna relazione di stima

Con Decreto di fissazione dell'udienza del 09/02/2026, il G.E. Dott. Emiliano Vassallo fissava per il **02/07/2026 ore 10:10** la comparizione delle parti, disponendo il termine per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti fino a 30 giorni prima dell'udienza.

In data **04/05/2026** è intervenuto nel procedimento esecutivo, ai sensi dell'art. 499 c.p.c. il creditore [redacted] quale successore nel credito originariamente vantato da [redacted].
L'intervento si fonda su un **contratto di mutuo fondiario** a rogito del Notaio Dott.ssa [redacted] del [redacted] garantito da ipoteca volontaria iscritta sui beni oggetto di pignoramento; atto sottoscritto dal sig. [redacted], nato a [redacted]. [redacted] e dalla sig.ra [redacted], nata a [redacted].
[redacted] in qualità di parti mutuatrici e datrici di ipoteca.
Il Creditore Intervenuto ha precisato un **credito attuale in Euro 84.500,227** oltre interessi convenzionali.

Si precisa che le istanze di accesso agli atti, indicavano quale debitore esecutato il solo [redacted]. Tali verifiche, sono state infatti avviate e concluse antecedentemente al deposito dell'atto di intervento ex art. 499 c.p.c. da parte di [redacted], momento fino al quale l'azione esecutiva gravava esclusivamente sul citato soggetto.

RISPOSTA AI QUESITI DEL 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 rapporto 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.

In quarto luogo, l'esperto deve anche verificare se sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi del comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020, ovvero per la sospensione della procedura ai sensi del 377, oppure per l'improcedibilità ai sensi del comma 378; in particolare, deve verificare se il creditore pignorante/procedente ha eseguito la comunicazione a mezzo pec agli enti territoriali competenti nel caso in cui il pignoramento abbia colpito un immobile realizzato in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. In caso affermativo deve relazionare al G.E. attraverso il modulo di controllo di seguito indicato.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In linea generale, l'esperto deve segnalare le fattispecie che comportano l'estinzione del processo esecutivo o l'improcedibilità il prima possibile, ancora prima dell'accesso congiunto all'immobile.



In merito al controllo della documentazione l'esperto precisa che:

- In data 01/10/2025, è stata depositata l'istanza di vendita.
- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino all'atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] registrato a Caserta il 16/11/1960 al n. 784 e trascritto a S. Maria Capua Vetere in data 21/11/1960 ai nn. 35105/31664. Tale certificazione, a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Napoli, è stata depositata in data 29/10/2025.

I dati catastali dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Caserta, da cui emerge che [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] in virtù del matrimonio celebrato il [REDACTED]. (Cfr. All. 7)

Non risultano annotazioni di separazione, scioglimento, cessazione degli effetti civili o modifica del regime patrimoniale.

Alla data di acquisto (atto a rogito del [REDACTED]) i coniugi risultavano già in comunione legale.

I beni pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata con finanziamenti pubblici. Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per la nullità, sospensione o improcedibilità della procedura ai sensi dell'Art. 1 co. 376-377-378, L. n. 178/2020.

In data **06/03/2026**, entro i trenta giorni dall'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha provveduto al deposito telematico del *"Modulo di controllo della documentazione NO ATTI AL G.E."*

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello

stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio. In ogni caso, l'esperto deve precisare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in virtù delle quali è stata definita la formazione del lotto unico e dei plurimi lotti.

Sulla scorta dei titoli di provenienza e delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. la titolarità del compendio pignorato risulta così ripartita:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con [REDACTED]
- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con [REDACTED]

Dall'esame comparativo tra i titoli di acquisto e gli atti della procedura esecutiva, si rileva quanto segue:

- **Il Creditore Procedente** ha pignorato ai danni di [REDACTED] (esecutato), i diritti immobiliari specificando la proprietà in comunione legale con il coniuge [REDACTED] (non esecutata).
L'azione esecutiva è stata estesa all'intero compendio immobiliare, mediante notifica e ingiunzione ad entrambi i coniugi.
- Nella Nota di Trascrizione, al Quadro C (Soggetti a favore), il diritto pignorato è indicato come proprietà per la quota di 1/1 (Intera proprietà).
- **Il Creditore Intervvenuto** ha spiegato azione esecutiva ex art. 499 c.p.c. in forza del titolo esecutivo (contratto di mutuo fondiario) che investe entrambi i coniugi [REDACTED], in qualità di parti mutuatarie e datrici di ipoteca.

Lo scrivente assume come oggetto del pignoramento, il diritto di Piena Proprietà (1/1) dell'intero complesso.

Si riscontrano "**difformità formali**" tra i dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

Tali variazioni non hanno comportato alcuna variazione delle planimetrie catastali, trattandosi, come di seguito indicato, di aggiornamenti identificativi catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE):

Foglio 41 – Particella 5047 – Sub. 10 – Piano T.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/11/2005 Pratica n. CE0278016 in atti dal 11/11/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 91808.6/2005).

Foglio 41 – Particella 5047 – Sub. 15 – Piano 1-2.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/11/2005 Pratica n. CE0278016 in atti dal 11/11/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 91812.10/2005).

L'esperto, ha estratto in modalità telematica dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, le planimetrie catastali dei cespiti, da cui si evince che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e quanto riportato nei predetti documenti catastali, come meglio specificato al successivo quesito 3.



Ai fini dell'esatta individuazione dei fabbricati, si fornisce la comparazione tra l'immagine satellitare (**Fig. 1**), l'estratto di mappa catastale acquisita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (**Fig. 2**), nonché la sovrapposizione delle due rappresentazioni grafiche (**Fig. 3**).

Comune di Caserta (CE) – Fraz. Centurano Via Montagna n. 25



Fig. 1 - Ortofoto - Immagine satellitare
Foglio 41 - P.la 5047



Fig. 2 - Stralcio Mappa Catastale
Foglio 41 - P.la 5047

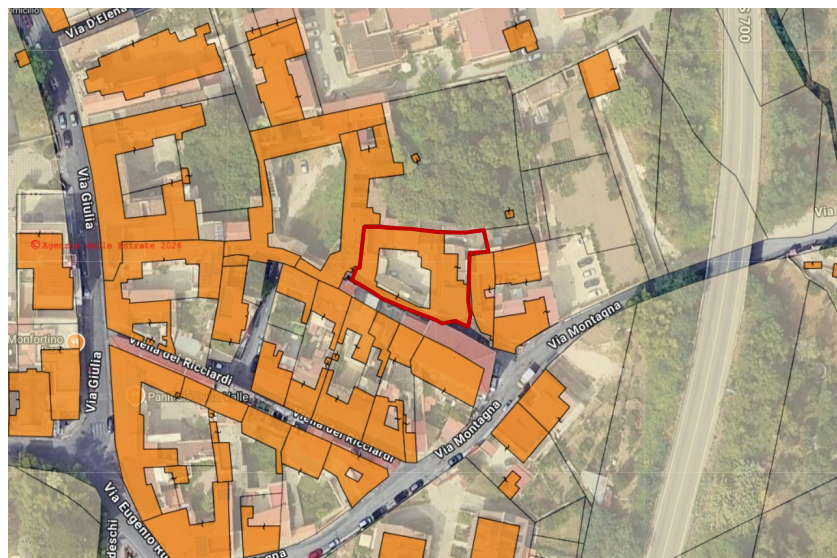


Fig. 3 – Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Dall'accertamento tecnico esperito, si conferma la corrispondenza dei beni entro i confini della particella identificata. Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità, né asservimenti coattivi, interessanti il compendio immobiliare in oggetto.

Formazione del lotto

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO di vendita, in quanto le unità immobiliari **Sub 10** (Piano T) e **Sub 15** (Piano 1°-2°), pur godendo di due distinti ingressi, risultano collegate da una scala interna ad "L" in cemento armato che annulla l'autonomia funzionale tra i piani; diversamente, la divisione in due lotti, determinerebbe un'interferenza tra diverse proprietà.

Altresì si evidenzia che, la mancata dotazione di un vano adibito a camera da letto con aperture finestrate al piano terra **Sub 10**, non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 14 luglio 1975. Il piano primo e secondo **Sub 15**, sebbene presenti una distribuzione interna completa, come già detto, è strutturalmente vincolato al piano terra; anche gli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) sono configurati per un'unica utenza.

Pertanto, si conferma la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita, avente ad oggetto la Piena ed intera Proprietà (1/1) dell'intero compendio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.

Si procede alla descrizione dettagliata del Lotto Unico per la vendita, mediante l'ausilio di elaborati planimetrici e documentazione fotografica esplicativa. **(Cfr. All. 2)**

(Alcune planimetrie di cui all'allegato 2, sono state riportate nel presente elaborato alle pagg. 12, 13, 19, 20, 21, 22, al fine di agevolarne la consultazione)

L'intero compendio immobiliare è situato nel territorio del Comune di Caserta, precisamente nella frazione di Centurano, alla via Montagna n. 25. Il contesto urbano di riferimento è quello del nucleo storico di antica formazione, classificato dal vigente P.R.G. come Zona Omogenea A2 Preesistenze storico ambientali - Centri Storici.

L'area è caratterizzata dal un tessuto edilizio consolidato, dove prevalgono tipologie costruttive storiche; la zona risulta essere dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con una buona presenza di attività commerciali e servizi di quartiere.

L'accessibilità è garantita da un efficiente sistema viario che rende l'immobile raggiungibile da più direzioni. Il collegamento con la **SS700 (Variante Anas)** risulta immediato, permettendo un rapido innesto verso il **caselli autostradali Caserta Nord (A1 Milano-Napoli) che dista a circa 11 km e Caserta Sud a 12 Km. La pubblica via assicura un collegamento diretto con il centro della città**, le infrastrutture ferroviarie e il polo ospedaliero (Ospedale Sant'Anna e San Sebastiano), rendono la localizzazione del bene, agevole sia per il traffico privato che per l'utilizzo dei servizi di trasporto pubblico locale.

Il complesso pignorato è inserito all'interno di un cortile condominiale, con accesso principale da via Montagna n. 25, attraverso un androne comune che immette nella detta area cortilizia la quale distribuisce gli ingressi ai vari corpi di fabbrica. Nella fattispecie, la porzione immobiliare staggita, avente pianta pressoché rettangolare, è costituita da un fabbricato a destinazione residenziale di tipo ultrapopolare (Cat. A/5), disposto su tre livelli fuori terra, confinante con altre unità immobiliari sui lati est/ovest e con affaccio esclusivamente verso sud. **Il Sub 10 posto al piano terra**, è dotato di accesso diretto dal cortile comune.

Il Sub 15 posto al primo e secondo piano, l'accesso è garantito da una scala esterna in muratura che si diparte dalla quota del cortile comune. Detta scala termina su un pianerottolo intermedio, che disimpegna a destra l'unità immobiliare di aliena proprietà (Sub 3), mentre proseguendo sulla sinistra, un piccolo cancelletto in ferro, delimita l'accesso alla rampa scala superiore (sostenuta da un arco rampante in muratura), che conduce all'ingresso del bene *de quo* (Sub 15).

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante verticale, costituita da muratura realizzata con blocchi di tufo dello spessore variabile di 50/65 cm. I solai sono in latero-cemento, parte di essi sono in ferro e tavelloni; il secondo piano è composto da una copertura in legno a falde inclinate sormontate da tegole in laterizio da cui si accede al lastrico solare.



Le chiusure interne sono realizzate con forati da 8 cm, intonaco interno ed esterno di tipo civile.

La schematizzazioni che seguono, i rilievi fotografici e le riprese aeree, chiariscono meglio la definizione del cespite menzionato. **(Cfr. All. 2)**

Rilievo geometrico e fotografico dello stato dei luoghi al 13/04/2026

Caserta (CE) Fraz. Centurano - Via Montagna n° 25

N.C.E.U. Comune di Caserta (CE)

Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 (Cat. A/5) – Sub 15 (Cat. A/5) - Piano T-1°-2°



Ripresa aerea eseguita con ausilio di APR (drone)
Inquadratura prospettica del compendio pignorato
Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 e Sub 15



Vista esterna del 1° piano Sub 15

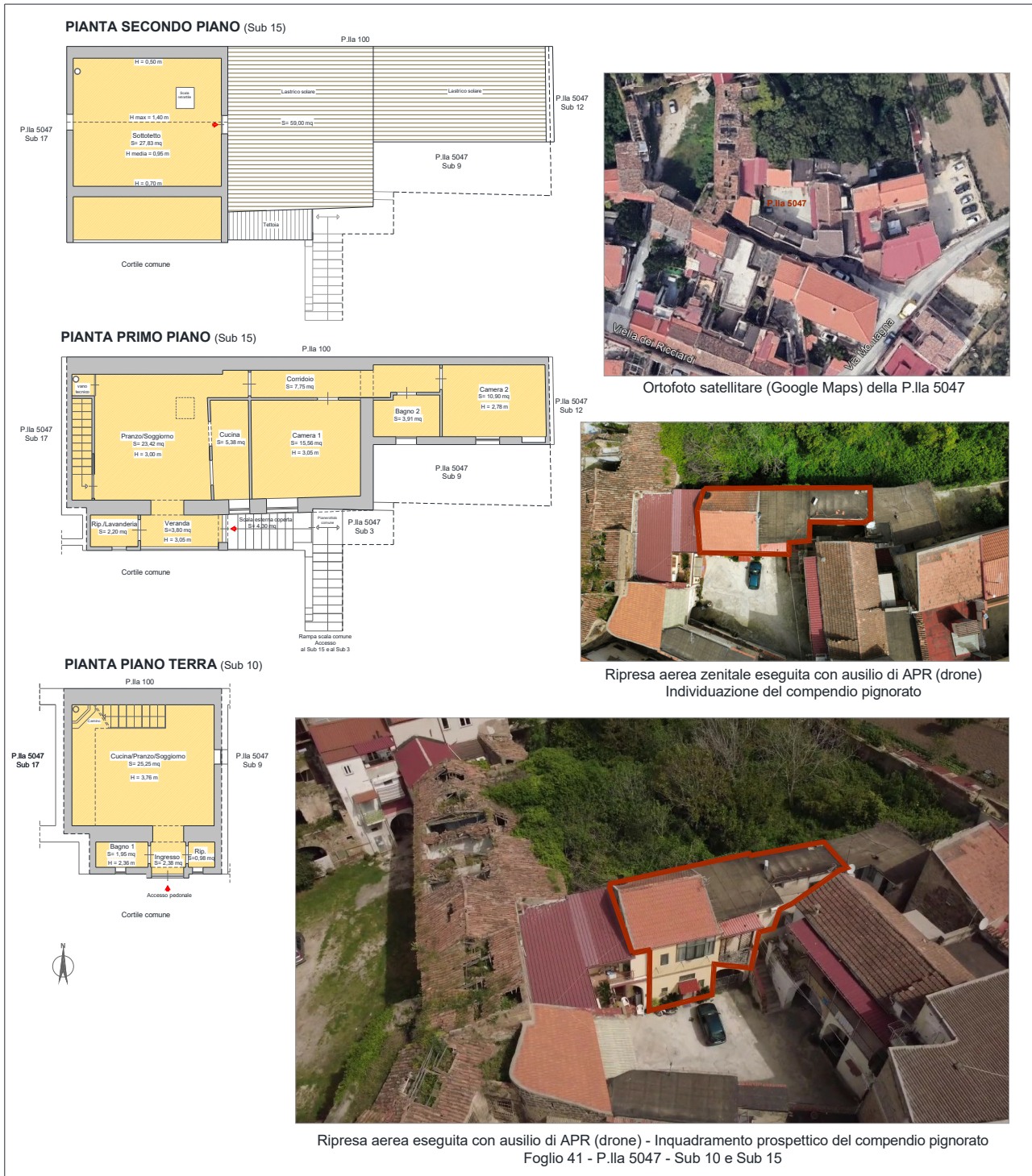


Vista esterna dal cortile comune dei beni pignorati Sub 10 e Sub 15

SCHEMA GRAFICO DEGLI ACCESSI AI BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DELLE AREE COMUNI
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE)
Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 (Cat. A/5) – Sub 15 (Cat. A/5) - Piano T-1°-2°



Planimetrie dello stato dei luoghi al 13/04/2026
Caserta (CE) Fraz. Centurano - Via Montagna n° 25
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE)
Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 (Cat. A/5) – Sub 15 (Cat. A/5) - Piano T-1°-2°



La porzione immobiliare è articolata come segue:

PIANO TERRA Sub 10 (altezza interna netta variabile 2,36 mt e 3,76 mt)

- **Ingresso:** piccolo vano di circa **2,38 mq**, che funge da filtro distributivo tra la zona Living e i locali accessori. Al di sopra del portoncino d'ingresso è presente una finestra di colore bianco che garantisce adeguata ventilazione ed illuminazione degli ambienti.
- **Cucina/Pranzo/Soggiorno:** ambiente principale di circa **25,25 mq** in cui è presente una scala ad "L" con ringhiera in ferro, che si sviluppa lungo l'angolo Nord-Ovest. La prima rampa ha inizio in prossimità della zona pranzo, per poi svoltare di 90° verso sinistra, proseguendo lungo la parete d'ambito. Parte del sottoscala è occupato da un camino angolare con canna fumaria che attraversa il pianerottolo della scala, i solai superiori e termina con un comignolo al di fuori della falda del sottotetto. Sul fronte destro, si rileva una finestra di colore bianco posta ad un'altezza di circa 2,30 mt.
- **Bagno 1:** locale di servizio di circa **1,95 mq**, dotato di sanitari standard (lavabo, vaso, bidet e zona doccia). La ventilazione è garantita da un piccolo infisso ad apertura manuale posto ad un'altezza di circa 2,00 mt da terra.
- **Ripostiglio:** piccolo vano accessorio di circa **0,98 mq**, attiguo all'ingresso, dotato di infisso ad apertura manuale.

PIANO PRIMO Sub 15 (altezza interna netta variabile 2,78 mt, 3,00 mt e 3,05 mt)

- **Pranzo/Soggiorno:** ambiente di circa **23,42 mq** che comunica con la veranda, cucina e corridoio. Una porta scorrevole sul lato sinistro immette nella scala interna che collega il piano terra Sub 10. Sul soffitto è presente una botola che assicura l'accesso mediante scala retrattile al piano secondo (sottotetto).
- **Cucina:** ambiente di circa **5,38 mq** dotato di finestra propria e aperture ad arco sul Pranzo/Soggiorno.
- **Veranda:** spazio di circa **3,80 mq**, a cui si accede dal soggiorno, caratterizzato da un'ampia vetrata che affaccia direttamente sul cortile condominiale; sul lato sinistro, guardando verso sud, è posizionato il portoncino d'ingresso che collega il primo piano con la rampa scala esterna; sul lato destro, una porta basculante conduce al locale Ripostiglio/Lavanderia.
- **Ripostiglio/Lavanderia:** locale di servizio di circa **2,20 mq** adiacente alla veranda, dotato di impianto idrico ed elettrico con distribuzione a vista realizzate mediante canaline esterne in pvc e tubazioni flessibili fissate alle pareti.
- **Corridoio:** asse distributivo di circa **7,75 mq** che disimpegna la zona giorno dalla zona notte e dai servizi.
- **Camera da letto 1:** vano di circa **15,56 mq**, situato in una posizione arretrata rispetto al filo della veranda, ha un affaccio diretto sulla rampa scala esterna e sul cortile comune a sud.
- **Camera da letto 2:** ambiente di circa **10,90 mq** che unitamente al bagno 2, rappresenta il vano più arretrato rispetto alla facciata della veranda; la camera, situata in posizione terminale rispetto ad altri locali del primo piano, gode di affaccio diretto a sud, precisamente sull'area cortilizia di aliena proprietà (Sub 9).



- **Bagno 2:** servizio igienico di circa **3,91 mq**, posizionato tra le due camere da letto; dispone di vasca da bagno, lavabo incassato in struttura in muratura, water, bidet. Il locale è servito da una finestra a due ante ad apertura manuale, posta al di sopra della zona lavabo e dello specchio di arredo.

PIANO SECONDO Sub 15 (altezza interna media 0,95 mt)

- **Locale destinato a deposito/locale di sgombero di circa 27,83 mq**, situato in corrispondenza dell'ala sinistra del fabbricato *de quo*; l'accesso avviene tramite una botola interna dotata di scala retrattile in ferro. Sul fronte principale ad est, una porta in legno grezzo di piccole dimensioni (70 cm x 100 cm) consente l'ingresso al lastrico solare esterno. Una piccola apertura circolare senza infisso, garantisce l'aerazione e illuminazione naturale del vano.

La copertura è caratterizzata da un tetto a falde inclinate con orditura portante in legno composta da travi principali (arcarecci) e travicelli secondari disposti longitudinalmente. Il manto è realizzato in tegole in laterizio posate direttamente sull'orditura lignea senza strati di coibentazione; è presente un sistema di raccolta delle acque meteoriche con canali di gronda e pluviali. Le pareti perimetrali portanti sono in blocchi di tufo squadrate a vista, prive di intonaco o finiture civili; il solaio di calpestio è rifinito con massetto cementizio allo stato grezzo.

Il locale non dispone di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

- **Lastrico solare: trattasi di un solaio di circa 59,00 mq** (privo di parapetti), che funge da copertura alle unità immobiliari del primo piano; la superficie è costituita da un manto di impermeabilizzazione a vista (guaina bituminosa). L'accesso avviene direttamente dal sottotetto come sopra descritto e presenta una geometria articolata, caratterizzata da uno sfalsamento di quota. Difatti, la porzione iniziale, adiacente a detto manufatto, si attesta ad una quota maggiore di circa 25/30 cm rispetto alla porzione terminale posta sul lato est, che copre parte dei locali sottostanti (corridoio, bagno 2 e la camera 2).

Si rileva la presenza di una tettoia di circa 4 mq sorretta da struttura leggera in ferro, volta alla protezione dagli agenti atmosferici della rampa scala e della zona di ingresso del primo piano.

FINITURE INTERNE

PIANO TERRA Sub 10

Pareti e Soffitti:

Le pareti sono rivestite in pietra ricostruita (effetto rustico) per un'altezza di circa 1,00 mt. La restante parte e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiatura bianca.

Porte interne e Infissi esterni:

Portoncino d'ingresso blindato con rivestimento ligneo in noce, finestre di colore bianco costituite da profilo a taglio termico, complete di vetrocamera e guarnizioni di tenuta, protette da inferriate esterne a lance. Porte interne in pvc noce scuro con apertura a libro (cd a soffietto). Le finestre poggiano su soglie in marmo bianco venato.



Pavimenti e rivestimenti:

Pavimento in gres porcellanato 30x30 cm di colore beige con posa a 45° (diagonale) per tutti gli ambienti del piano terra; rivestimento del bagno con piastrelle rettangolari beige, posate in orizzontale.

Scala ad "L" con pedate e alzate rivestite di marmo chiaro di trani e parapetto in ferro battuto.

PIANO PRIMO Sub 15

Pareti e Soffitti:

Pranzo/Soggiorno, Corridoio e parte della Cucina: le pareti presentano una finitura bicolore rivestite con carta da parati di tonalità gialla, mentre la porzione superiore e i soffitti sono tinteggiati di bianco. Il lato ovest del soggiorno è rivestito da una struttura di falegnameria fissa, composta da ante e pensili in legno che raggiungono il soffitto. Lo schienale della cucina è rivestito in piastrelle di ceramica bianca posato a rombo.

Camere e lavanderia: le camere e la lavanderia presentano pareti e soffitti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura bianca.

Porte interne e Infissi esterni:

Le porte interne sono in legno tamburato, tra cui quella del soggiorno con apertura a scomparsa tipo scrigno e inserti in vetro decorato; portoncino d'ingresso blindato con rivestimento ligneo in noce chiaro. Le finestre sono di colore bianco costituite da profilo a taglio termico, complete di vetrocamera e guarnizioni di tenuta, l'infisso della cucina è protetto da un inferriata esterna a lance, mentre le camere da letto dispongono di persiane esterne, tutte di colore grigio/verde. Lo spazio della veranda è delimitato da vetrata a nastro composta moduli fissi e ante apribili anch'essa di colore grigio/verde. Tutti gli infissi poggiano su soglie in marmo bianco venato.

Pavimenti e rivestimenti:

Pavimento in gres porcellanato 30x30 cm di colore beige con posa a 45° (diagonale) per gli ambienti del primo piano. In corrispondenza del collegamento con la veranda, è presente un inserto ornamentale a pavimento raffigurante una stella. Il pavimento del bagno è in ceramica beige con posa regolare, mentre il rivestimento presenta una base e le fasce laterali color pesca che incorniciano la parte centrale con piastrelle grigio chiaro posate a rombo.

PIANO SECONDO Sub 15 (Sottotetto e lastrico solare)

Pareti e Soffitti:

Le murature sono prive di intonaco, con blocchi tufo a vista, anche la struttura della copertura è a vista con orditura in legno che sostiene il manto in tegole di laterizio, prive di isolamento/rivestimento interno.

Porte interne e Infissi esterni:

È presente solo una piccola porta in legno ammalorata (70 cm x 100 cm) che consente l'accesso al lastrico solare.

Pavimenti e rivestimenti:

Non è presente alcun tipo di pavimentazione, il piano di calpestio è costituito dal massetto grezzo.



FINITURE ESTERNE

Il fronte principale del piano terra e primo si presenta rifinito con intonaco civile tinteggiato di giallo ocre, con elementi di cornici a rilievo in mattoncino marrone. Il portoncino del piano terra è protetto da una piccola pensilina con lastra in PVC effetto tegola. Pluviali e grondaie effetto rame completano la facciata.

Diversamente, la facciata in blocchi di tufo del primo piano, risulta priva di adeguato strato protettivo.

IMPIANTISTICA GENERALE

Il fabbricato è servito da un'unica utenza centralizzata per tutti i piani; la distribuzione è prevalentemente sottotraccia; nel bagno (piano terra) e nella lavanderia (primo piano), sono presenti alcune tubazioni idriche ed elettriche a vista. L'immobile è dotato di impianto citofonico al piano terra e primo.

Riscaldamento e Climatizzazione:

PIANO TERRA Sub 10: il riscaldamento è affidato ad un camino angolare con canna fumaria che attraversa verticalmente l'edificio fino a fuoriuscire dalla falda del tetto.

PIANO PRIMO Sub 15: è dotato di impianto autonomo con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio preverniciato, presenti nella zona pranzo/soggiorno e nella zona notte ad esclusione della veranda e della lavanderia.

La climatizzazione estiva è garantita da n. tre condizionatori d'aria con tecnologia a pompa di calore, collocati nella zona giorno e nelle camere da letto.

PIANO SECONDO Sub 15 (Sottotetto e lastrico solare): il locale risulta privo di impianti, fungendo da volume tecnico per il passaggio della canna fumaria e per l'alloggiamento di una delle due unità esterne dei condizionatori (le altre due sono collocate rispettivamente in facciata e sul lastrico solare).

Per quanto attiene la disposizione dei vani, nel suo complesso è funzionale giusta presenza di idonei disimpegni che rendono gli ambienti indipendenti.

Si segnalano tracce di ammaloramento (interne) per umidità sulle pareti nord della zona giorno dei piani terra-primo, nonché sulle pareti sud del bagno e dell'ultima camera del primo piano.

Particolare criticità si riscontra nella cornice di gronda (esterna) del solaio di copertura (in corrispondenza del bagno e dell'ultima camera del primo piano), che appare priva dello strato di intonaco protettivo, lasciando scoperte le putrelle in ferro e i tavelloni.

Alla luce delle analisi condotte, si può concludere che lo stato di conservazione, utilizzo e manutenzione del bene può essere definito pressoché mediocre.



CONFINI

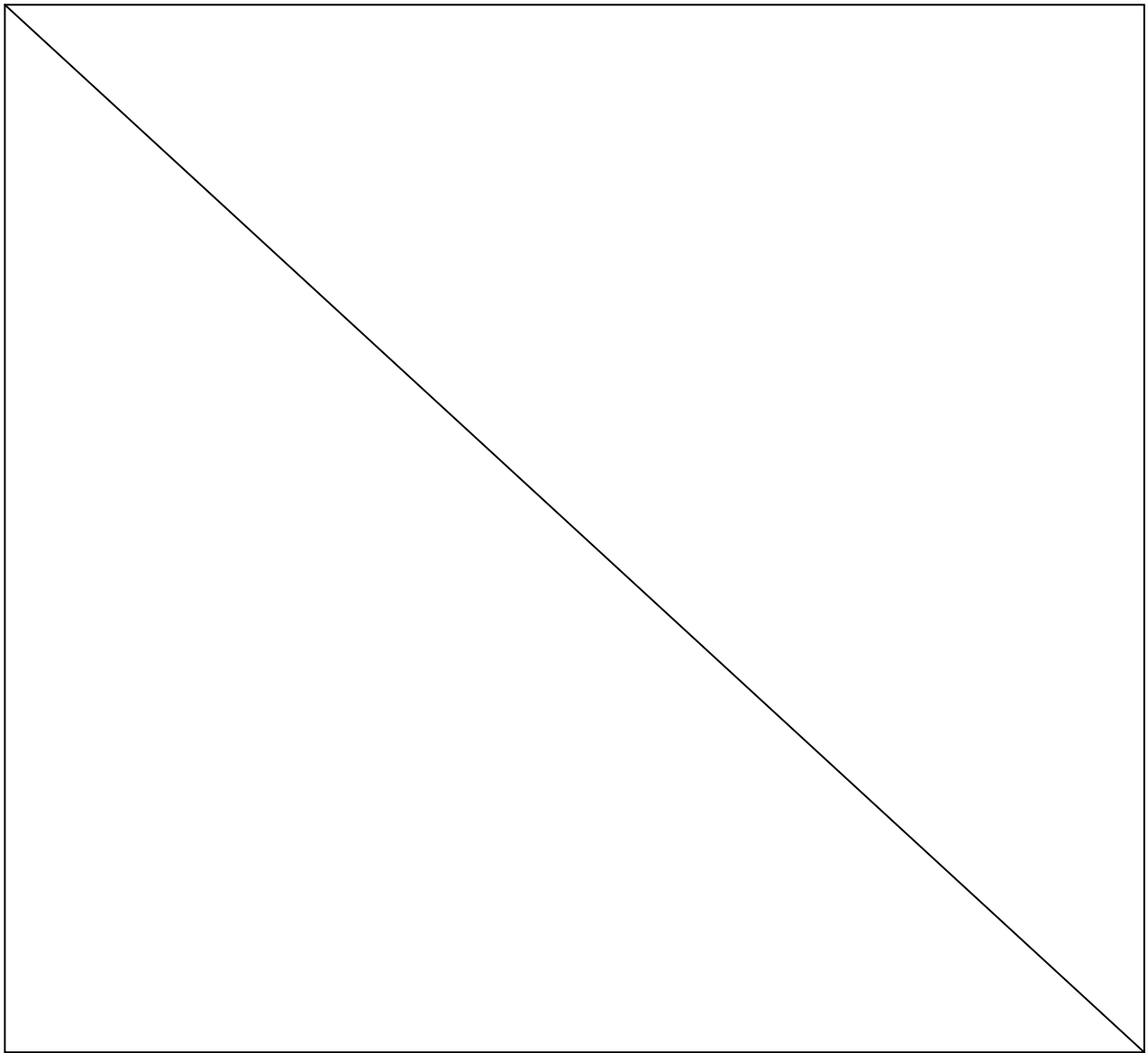
Il Sub 10 piano terra, confina con P.Ila 100 a nord, con P.Ila 5047 Sub 9 a est, con cortile comune a sud, con P.Ila 5047 Sub 17 a ovest.

Il Sub 15 primo e secondo, confina con P.Ila 100 a nord, con P.Ila 5047 Sub 9 e Sub 12 a est, con cortile comune, rampa scala comune, con P.Ila 5047 Sub 3 a sud, con P.Ila 5047 Sub 17 a ovest.

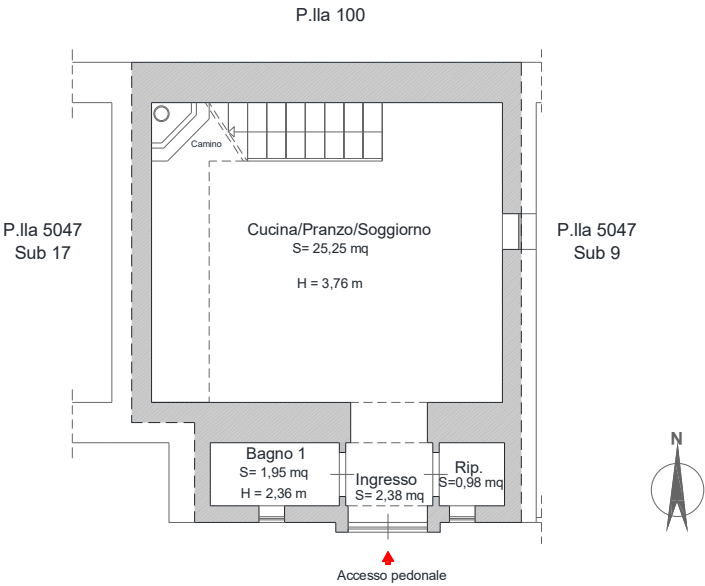
Per i cespiti pignorati non si rinviene documentazione relativa alle Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/08 e ss.mm.ii.

Il costo stimato per l'acquisizione dei certificati necessari è pari a circa **€ 700,00** (settecento/00).

I beni, non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'onere per la redazione dello stesso si quantifica in **€ 300,00** (trecento/00).



PIANTA PIANO TERRA



Piano Terra Sub 10 - Accesso dal cortile comune



Ingresso



Cucina/Pranzo/Soggiorno



Scala interna in c.a. di collegamento piano terra e primo



Bagno 1



Ripostiglio



Camino angolare



ULTERIORI SCATTI FOTOGRAFICI DEL PIANO PRIMO



Scala interna in c.a. di collegamento piano terra e primo



Pranzo/Soggiorno



Pranzo/Soggiorno



Pranzo/Soggiorno



Cucina



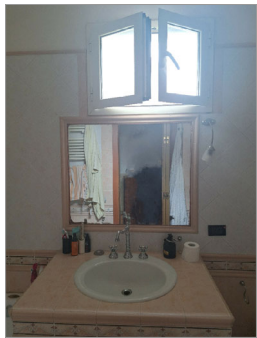
Corridoio



Camera 1



Camera 2



Bagno 2



Di seguito di riporta il calcolo delle **superfici nette** (calpestabili) e **delle superfici commerciali** dei beni oggetto di pignoramento.

Per Superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è uno degli strumenti necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "*superficie commerciale vendibile*" (SCV), essa rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni.

Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi, ossia:

- D.P.R. n. 138/98 - Allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Calcolo della Superficie Commerciale secondo il D.P.R. n. 138/98 - Allegato C

Per vani principali e accessori diretti

Unità abitativa esclusi balconi, terrazzi e pertinenze

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq;
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie*Cantine, soffitte e assimilate*

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

I valori sopra indicati posso variare a seconda delle caratteristiche del bene in questione.

LOTTO UNICO N.C.E.U. Foglio 41- P.IIIa 5047- Sub 10 e Sub 15 - Piano T-1°-2° Via Montagna n° 25 – Fraz. Centurano, Caserta (CE)			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFF. %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Piano Terra	-	-	-
Ingresso	2,38	100	2,38
Cucina/Pranzo/Soggiorno	25,25	100	25,25
Bagno 1	1,95	100	1,95
Ripostiglio	0,98	100	0,98
Totale Superficie netta interna	30,56	-	-
Pareti (interne/esterne/in comune)	10,00	100	10,00
<i>Sommano</i>	40,56	-	40,56
Piano Primo	-	-	-
Pranzo/Soggiorno	23,42	100	23,42



Cucina	5,38	100	5,38
Corridoio	7,75	100	7,75
Camera 1	15,56	100	15,56
Camera 2	10,90	100	10,90
Bagno 2	3,91	100	3,91
Rip./Lavanderia	2,20	100	2,20
Veranda	3,80	100	3,80
Totale Superficie netta interna	72,92	-	-
Scala esterna	4,30	30	1,20
Pareti (interne/esterne/in comune)	23,30	100	23,30
<i>Sommano</i>	<i>100,52</i>	-	97,42
Piano Secondo	-	-	-
Sottotetto non abitabile (Vano tecnico)	27,83	10	2,78
Totale Superficie netta interna	27,83	-	-
Lastrico solare 25,00 mq x 30% = 7,50 mq (59,00 – 25,00) = 34,00 mq x 10% = 3,40 mq	59,00	30/10	10,90
Pareti (interne/esterne/in comune)	8,58	100	8,58
<i>Sommano</i>	<i>95,41</i>	-	22,26
Totale Piano T-1°-2°	236,49	-	160,24
Totale Superficie Commerciale Piano T-1°-2°			160,24 mq

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.



A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che i beni pignorati sono riportati nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE)** con i seguenti dati:

1) Foglio 41 - P.lla 5047 - Sub. 10 - Cat. A/5 - Via Montagna n. 25 - Scala 2 - Interno 1 - Piano T - Z.C. 2 - Cl. 1 - Vani 1,5 - Sup. Catastale Totale: mq 41 - Totale escluse aree scoperte: mq 41 - R.C. euro 40,28.

2) Foglio 41 - P.lla 5047 - Sub. 15 - Cat. A/5 - Via Montagna n. 25 - Piano 1-2 - Z.C. 2 - Cl. 2 - Vani 3,5 - Sup. Catastale Totale: mq 103 - Totale escluse aree scoperte: mq 96 - R.C. euro 110,26.

Sulla base delle visure storiche si riporta la storia catastale dei cespiti, la variazione che hanno subito nel corso degli anni, sia relativamente agli immobili che agli intestatari catastali, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, precisando la particella del terreno identificato al C.T. sulla quale è stato realizzato il fabbricato. **(Cfr. All. 3)**

Schema Riepilogativo

Parametro	Sub. 10 – Piano Terra	Sub. 15 – Piano 1°-2°
Comune censuario C.F.	CASERTA (B963)(CE)	CASERTA (B963)(CE)
Foglio	41	41
Particella	5047	5047
Subalterno	10	15
Indirizzo	Via Montagna 25 – Sc.2 Int.1 – Piano T	Via Montagna 25 – Piano 1-2



Categoria	A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare)	A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare)
Classe	1	2
Consistenza	1,5 vani	3,5 vani
Rendita catastale	€ 40,28	€ 110,26
Superficie C.F.	41 m²	103 m² (96 m² netti)
P.Ila C.T. corrispondente	Fg. 41 – P.Ila 5047	Fg. 41 – P.Ila 5047
Partita	7796	7796
Proprietari		
Atto di acquisto		
Planimetria catastale	Prot. 000005067 – 26/08/1985	Prot. 000063860 – 18/03/2002
Superficie di impianto	09/11/2015	09/11/2015

Storia Catastale Sub 10 (Piano Terra)

Il Subalterno 10 ha origine dal frazionamento del 26/08/1985 (prot. n. 5067/1985, in atti al 23/01/1990) della P.Ila 102, Fg. 41 del Catasto Fabbricati, che ha dato luogo a plurimi subalterni tra cui il Sub 10 in esame.
Il Sub 10 è stato l'unica variazione significativa degli identificativi intervenuta nel tempo; il cambio della particella da 102 a 5047 è avvenuto nel 2005 per allineamento mappe, senza alcuna modifica alla consistenza fisica.

Variazioni degli identificativi

Periodo	Identificativo C.F.	Causale	Pratica e riferimenti
Dal 26/08/1985 al 11/11/2005	Comune: CASERTA (B963)(CE) Fg. 41 – P.Ila 102 – Sub 10 IMMOBILE PREDECESSORE	FRAZIONAMENTO del 26/08/1985	Prot. n. 5067/1985 in atti al 23/01/1990 Immobili soppressi originari: P.Ila 102 Sub. 7 e Sub. 8 VIA MONTAGNA n. 25 Scala 2 Interno 1 Piano T Partita: 7796 Annotazioni: da verificare
Dal 11/11/2005	Comune: CASERTA (B963)(CE) Fg. 41 – P.Ila 5047 – Sub 10 IMMOBILE ATTUALE	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE	Pratica CE0278016 in atti dal 11/11/2005 n. 91808.6/2005 Annotazioni: "da verificare" VIA MONTAGNA n. 25 Scala 2 Interno 1 Piano T Partita: 7796 Annotazioni: da verificare
La variazione del 11/11/2005 costituisce un mero allineamento cartografico (rinumerazione della particella da 102 a 5047) che NON ha comportato alcuna modifica alla consistenza materiale dell'unità immobiliare. Il subalterno è rimasto invariato (Sub 10) in entrambe le particelle.			



Variazioni del classamento

Periodo	Identificativo	Rendita	Classamento	Causale
Dal 26/08/1985 al 01/01/1992	P.Ila 102 Sub 10	Lire 105	A/5 - Z.C. 2 Cl.1 - 1,5 vani	Frazionamento 26/08/1985 (n. 5067/1985) Annotazioni: da verificare
Dal 01/01/1992 al 11/11/2005	P.Ila 102 Sub 10	£ 78.000 ≡ € 40,28	A/5 - Z.C. 2 Cl.1 - 1,5 vani	Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 11/11/2005	P.Ila 5047 Sub 10	€ 40,28	A/5 - Z.C. 2 Cl.1 - 1,5 vani	Allineamento mappe Pratica CE0278016/2005 Annotazioni: da verificare

Superficie catastale

Prima attestazione superficie	09/11/2015 – Superficie di impianto pubblicata
Superficie totale	41 m ²
Superficie escluse aree scoperte	41 m ²
Planimetria di riferimento	Prot. n. 000005067 del 26/08/1985

Storia degli intestati – Sub. 10

Periodo	Intestatari	Diritto	Atto e causale
Dal 26/08/1985 al 11/07/1986	[REDACTED]	Proprietà Deriva dall'atto 1	Atto 1 – Frazionamento del 26/08/1985 in atti dal 23/01/1990 (n. 5067/1985)
Dal 11/07/1986 al 11/07/1986	[REDACTED]	Usufruttuario Deriva dall'atto 2	Atto 2 – 11/07/1986 Notaio [REDACTED] [REDACTED] – Casapulla Rep. 37619 Reg. n. 6510 del 25/07/1986 Voltura n. 5630/1986 in atti 23/01/1990
Dal 11/07/1986 al 11/07/1986	[REDACTED]	Proprietà pro-indiviso 5 x 200/1000 Deriva dall'atto 2	Atto 2 – 11/07/1986 Notaio [REDACTED] [REDACTED] – Casapulla Rep. 37619 Reg. n. 6510 del 25/07/1986 Voltura n. 5630/1986 in atti 23/01/1990
Dal 11/07/1986 al 28/11/2002	[REDACTED]	[REDACTED] Deriva dall'atto 3	Atto 3 – 11/07/1986 Notaio [REDACTED] [REDACTED] – Casapulla Rep. 37619 Reg. n. 6510 del 25/07/1986 Voltura 5631/1986 in atti 23/01/1990
Dal 28/11/2002 al 28/11/2002	[REDACTED] In regime di comunione dei beni	Proprietà 1/2+1/2 in comunione dei beni Deriva dall'atto 4	Atto 4 – 28/11/2002 – COMPRAVENDITA Notaio [REDACTED] [REDACTED] – S.M.C.V. Rep. 65592 Mod. Unico n. 29357.1/2002 in atti 11/12/2002 Passaggi intermedi da esaminare
Dal 28/11/2002 al 11/11/2005	[REDACTED]	Proprietà 1/2+1/2 in	Atto 5 – Voltura d'ufficio 28/11/2002 Notaio [REDACTED] – Rep.



	 comunione legale dei beni	comunione dei beni Deriva dall'atto 5	65592 Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura 14238.1/2006 Pratica CE0059313 in atti 27/02/2006
Dal 11/11/2005	 P.Ila 5047 Sub 10	Proprietà 1/2+1/2 in comunione dei beni Deriva dall'atto 6	Atto 6 – Variazione per Modifica Identificativo Allineamento Mappe Pratica CE0278016 in atti dal 11/11/2005

Storia Catastale Sub 15 (Piano Primo e Secondo)

Il Subalterno 15 presenta una storia catastale più articolata rispetto al Sub 10, poiché ha subito nel corso del 2002 una variazione per Esatta Rappresentazione Grafica che ha determinato il cambio del subalterno da 11 a 15, con contestuale deposito di nuova planimetria. Si ricostruisce l'intera catena storica.

Variazioni degli identificativi

Periodo	Identificativo C.F.	Causale	Pratica e riferimenti
Dal 26/08/1985 al 18/03/2002	Comune: CASERTA (B963)(CE) Fg. 41 – P.Ila 102 – Sub 11 IMMOBILE PREDECESSORE	FRAZIONAMENTO del 26/08/1985	Prot. n. 5067/1985 in atti al 23/01/1990 Immobili soppressi originari: P.Ila 102 Sub 7 e Sub 8 VIA MONTAGNA n. 25 Interno 3 Piano 1 Partita: 7796 Annotazioni: da verificare
Dal 18/03/2002 al 11/11/2005	Comune: CASERTA (B963)(CE) Fg. 41 – P.Ila 102 – Sub 15 IMMOBILE PREDECESSORE	VARIAZIONE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	Pratica n. 63860 in atti dal 18/03/2002 n. 3053.1/2002 VIA MONTAGNA n. 25 Piano 1-2
Dal 11/11/2005	Comune: CASERTA (B963)(CE) Fg. 41 – P.Ila 5047 – Sub 15 IMMOBILE ATTUALE	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE	Pratica CE0278016 in atti dal 11/11/2005 n. 91812.10/2005 VIA MONTAGNA n. 25 Piano 1-2
CAMBIO SUBALTERNO da 11 a 15 (anno 2002): La variazione del 18/03/2002 costituisce una "Esatta Rappresentazione Grafica". Tale tipologia di variazione comporta unicamente la rettifica della rappresentazione planimetrica senza modifica della consistenza materiale. Il sub 11 è stato soppresso e sostituito con il sub 15 a seguito di variazione planimetrica (prot. 63860/2002).			

Variazioni del classamento

Periodo	Identificativo	Rendita	Classamento	Causale
Dal 26/08/1985 al 01/01/1992	P.Ila 102 Sub. 11	Lire 287	A/5 - Z.C. 2 Cl.2 - 3,5 vani	Frazionamento 26/08/1985 (prot. 5067/1985) Annotazioni: da verificare
Dal 01/01/1992 al 18/03/2002	P.Ila 102 Sub. 11	£ 213.500 € 110,26	A/5 - Z.C. 2 Cl.2 - 3,5 vani	Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 18/03/2002 al 13/05/2002	P.Ila 102 Sub. 15	€ 110,26 (proposta)	A/5 - Z.C. 2 Cl.2 - 3,5 vani	Var. Esatta Rapp. Grafica del 18/03/2002



				Pratica 63860/2002 (n. 3053.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 13/05/2002 al 11/11/2005	P.Ila 102 Sub. 15	€ 110,26 (validata)	A/5 - Z.C. 2 Cl.2 - 3,5 vani	Variazione nel Classamento del 1/05/2002 Pratica 120283/2002 n. 5615.1/2002 Classamento e rendita VALIDATI
Dal 11/11/2005	P.Ila 5047 Sub. 15	€ 110,26	A/5 - Z.C. 2 Cl.2 - 3,5 vani	Variazione per Modifica Identificativo Allineamento Mappe Pratica CE0278016 in atti dal 11/11/2005 Classamento e rendita: VALIDATI

Superficie catastale

Prima attestazione superficie	09/11/2015 – Superficie di impianto pubblicata
Superficie totale	103 m ²
Superficie escluse aree scoperte	96 m ²
Planimetria di riferimento	Data di presentazione 18/03/2002, prot. n. 000063860

Storia degli intestati – Sub. 15

Periodo	Intestatari	Diritto	Atto e causale
Dal 26/08/1985 al 11/07/1986 Su P.Ila 102 Sub 11		Proprietà piena Deriva dall'atto 1	Atto 1 – Frazionamento del 26/08/1985 in atti dal 23/01/1990 (n. 5067/1985)
Dal 11/07/1986 al 11/07/1986 Su P.Ila 102 Sub 11		Proprietà pro-indiviso 5 x 200/1000 Deriva dall'atto 2	Atto 2 – 11/07/1986 Notaio ■ ■ – Casapulla Rep. 37619 Reg. n. 6510 del 25/07/1986 Voltura n. 5630/1986 in atti 23/01/1990
Dal 11/07/1986 al 18/03/2002 Su P.Ila 102 Sub 11		■ ■ ■ Deriva dall'atto 3	Atto 3 – 11/07/1986 Notaio ■ ■ – Casapulla Rep. 37619 – Reg. 6510 del 25/07/1986 Voltura 5631/1986 in atti 23/01/1990
Dal 18/03/2002 al 10/05/2002 Su P.Ila 102 Sub 15	(situazione invariata, cambiato solo il subalterno)	Usufrutto + Proprietà (subalterno cambiato da 11 a 15) Deriva dall'atto 4	Atto 4 – Variazione Esatta Rapp. Grafica Pratica 63860/2002 in atti dal 18/03/2002 Cambio Sub 11 a Sub 15
Dal 10/05/2002 al 28/11/2002 Su P.Ila 102 Sub 15		Proprietà piena (1/1) Deriva dall'atto 5	Atto 5 – 10/05/2002 Notaio ■ ■ – Casapulla Rep. 2086 – Reg. 1431 del 28/05/2002 Voltura 173372.1/2002 Pratica



			CE0021280 in atti dal 04/02/2004
Dal 28/11/2002 al 28/11/2002 Su P.Ila 102 Sub 15	 In regime di comunione dei beni	Proprietà 1/2+1/2 in comunione dei beni Deriva dall'atto 6	Atto 6 – 28/11/2002 – COMPRAVENDITA Notaio  – S.M.C.V. Rep. 65592 Mod. Unico n. 29358.1/2002 in atti 11/12/2002 Passaggi intermedi da esaminare
Dal 28/11/2002 al 11/11/2005 Su P.Ila 102 Sub 15	 In regime di comunione dei beni	Proprietà 1/2+1/2 in comunione dei beni Deriva dall'atto 7	Atto 7 – Voltura d'ufficio 28/11/2002 Notaio  – Rep. 65592 Ai soli fini della continuità storica Voltura 14251.1/2006 Pratica CE0059367 in atti dal 27/02/2006
Dal 11/11/2005 Su P.Ila 5047 Sub 15		Proprietà 1/2+1/2 in comunione dei beni Deriva dall'atto 8	Atto 8 – Voltura d'ufficio 28/11/2002 Notaio  – Rep. 65592 Ai soli fini della continuità storica Voltura 14251.1/2006 Pratica CE0059367 – in atti dal 27/02/2006 Indicati i catastali: P.Ila 102 Sub 15 a P.Ila 5047 Sub 15

Particella Catasto Terreni soppressa (originaria) – Foglio 41 – P.Ila 102

La particella originaria del Catasto Terreni su cui insiste l'intero fabbricato era la P.Ila 102, Foglio 41, Comune di Caserta (B963A), qualità Ente Urbano, superficie 524 m², censita all'impianto meccanografico del 26/03/1985. Tale particella è stata soppressa in data 11/11/2005 a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe (pratica CE0278015, n. 13650.1/2005), che ha contestualmente soppresso anche la P.Ila 101 e costituito la nuova P.Ila 5047.

PARTICELLA 5047 – Fg. 41 (ATTUALE)		
Comune: CASERTA (B963A) (CE)		
Qualità: Ente Urbano Partita speciale: 1 (aree di enti urbani e promiscui)		
P.Ila C.F. corrispondente: Fg. 41 P.Ila 5047 – Comune CASERTA (B963)		
Periodo	Superficie	Evento/Causale
Dal 11/11/2005 al 09/05/2011	782 m ²	Costituita dalla Variazione Identificativi per Allineamento Mappe – Pratica CE0278015, in atti 11/11/2005 (n. 13650.1/2005). Annotazione: geometria da verificare. Origina dalla fusione/rinumerazione delle P.Ile 101 e 102 sopprese.
Dal 09/05/2011 ad oggi	714 m ²	Frazionamento – Pratica CE0293901, in atti 09/05/2011 (n. 293901.1/2011). La variazione ha ridotto la superficie da 782 m ² a 714 m ² con contestuale variazione/soppressione della P.Ila 5091. Annotazione: geometria da verificare atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94.



Elenco Immobili Fabbricati Comune di Caserta - Foglio 41 - Particella 5047						
Sub 10 – Sub 15: Immobili pignorati di proprietà						
Subalterni	Categoria	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Piano
Sub. 1	A/6 – Rurale	4	5 vani	€ 113,62	Via Montagna n. 27	S1-T1
Sub. 2	Unità soppressa	–	–	–	—	–
Sub. 3	A/4 – Popolare	2	5,5 vani	€ 204,52	Via Montagna n. 25	T-1
Sub. 6	Unità soppressa	–	–	–	—	–
Sub. 9	A/5 – Ultrapopolare	2	3,5 vani	€ 110,26	Via Montagna n. 25, Sc. 2	T
Sub. 10 (Pignorato)	A/5 – Ultrapopolare	1	1,5 vani	€ 40,28	Via Montagna n. 25, Sc. 2, Int. 1	T
Sub. 12	A/5 – Ultrapopolare	1	1,5 vani	€ 40,28	Via Montagna n. 25, Int. 4	1
Sub. 13	A/4 – Popolare	3	1,5 vani	€ 65,07	Via Montagna	T
Sub. 14	A/4 – Popolare	3	3,5 vani	€ 151,84	Via Montagna	T
Sub. 15 (Pignorato)	A/5 – Ultrapopolare	2	3,5 vani	€ 110,26	Via Montagna n. 25	1-2
Sub. 16	A/4 – Popolare	5	5,5 vani	€ 326,66	Via Montagna n. 25	1-2
Sub. 17	A/4 – Popolare	6	2,5 vani	€ 174,30	Via Montagna n. 27	T

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, e **non si riscontrano difformità**.

Non sono intervenute variazioni catastali dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento.

DIFFORMITÀ CATASTALI (Cfr. All. 2)

(Alcune planimetrie di cui all'allegato 2, sono state riportate nel presente elaborato alle pagg. 35 e 37, al fine di agevolarne la consultazione)

Come anticipato in risposta al quesito 1 si riscontra una difformità generale tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, in particolare:

Piano Terra - Sub 10

- Presenza di una scala interna a forma di "L", non riportata graficamente, che realizza un collegamento tra il piano terra e primo.
- Diversa distribuzione degli spazi interni; si osserva l'inversione della destinazione d'uso dei locali di servizio. Nello specifico, il servizio igienico risulta traslato su lato sinistro (in planimetria indicato quale ripostiglio), mentre il ripostiglio è stato ricollocato sul lato destro (originariamente sede del bagno).
- L'altezza interna rilevata nel vano principale è pari a 3,76 mt, 2,36-2,38 mt nei locali accessori, rispetto all'altezza di 3,00 mt indicata in planimetria.
- Presenza di un camino all'interno dell'unità immobiliare e di una piccola finestra sul lato destro, non rappresentate in planimetria.



- Modifica del filo di facciata in corrispondenza dell'accesso pedonale.
- Il varco d'ingresso originario, precedentemente arretrato rispetto ai locali accessori (ripostiglio e W.C.), risulta chiuso. Parte della nuova sagoma esterna, in aggetto di circa 15 cm e largo circa 160 cm, ingloba il portoncino d'ingresso.

Piano Primo - Sub 15

- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di nuove tramezzature volte alla ridefinizione di tutti gli ambienti dell'appartamento, oltre al sedime occupato dal vano scala di collegamento e da un piccolo vano tecnico.
- Il balcone è stato trasformato in veranda e ripostiglio/lavanderia attraverso la rimozione dei serramenti originari, sostituiti da una nuova vetrata continua e da un nuovo ingresso che sbarca direttamente sulla scala esterna.
- Diversa rappresentazione grafica delle pareti perimetrali (spessore e allineamento delle murature) rispetto allo stato dei luoghi.
- Eliminazione delle parete portante centrale che originariamente suddivideva parte del primo piano in due vani distinti.
- L'altezza interna rilevata varia da 2,20 mt a 3,05 mt rispetto all'altezza costante di 3,00 mt indicata in planimetria.

Piano Secondo - Sub 15 (Sottotetto non abitabile/Lastrico solare)

Si riscontrano difformità grafiche e distributive rispetto alla planimetria catastale del 2002; in particolare, nel documento in parola, non risulta rappresentata la botola e il piccolo vano di accesso al lastrico solare. Sul fronte opposto si rileva un'apertura priva di infisso, anch'essa non censita.

Ampliamento della superficie del sottotetto attraverso una porzione di solaio che funge da copertura per la veranda sottostante, oltre alla presenza di una pensilina a protezione della scala esterna.

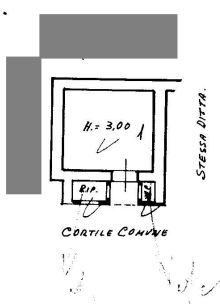
Parte della sagoma planimetrica del lastrico stesso, non coincide con lo stato dei luoghi.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede un atto di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA (previa regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate) di "Fusione" e "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni", finalizzata alla soppressione dei due subalterni 10 e 15 e alla costituzione di un unico identificativo con categoria adeguata. I costi, comprensivi di spese tecniche e tributi catastali, si stimano in circa € 1.000,00 (mille/00).



Pianta Piano Terra

Data presentazione: 26/08/1985 - Data: 13/02/2026 - n. T43280 - Richiedente: MRTMHL73H19B963B

MOD. B (Anno Catasto 1985)	
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1989, N. 68)	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASERTA (CENTURAO) Via MONTANA n° 25	
Ditta [REDACTED]	
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA	
PIANO TERRA	
INT. 1	
	
Foglio 41 - N° 102 - SUB 10	
ORIENTAMENTO N SCALA DI 1:200	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26 AGO. 1985 PROT. N° 5067	F 41 102/10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2026 - Comune di CASERTA (B963) - < Foglio 41 - Particella 5047 - Subalterno 10 >
VIA MONTANA n. 25, Scale 2 Interno 1 Basso T.

ma planimetria in atti
presentazione; 26/08/1985 - Data: 13/02/2026 - n. T43280 - Richiedente: MRTMHL73H19B963B
le schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

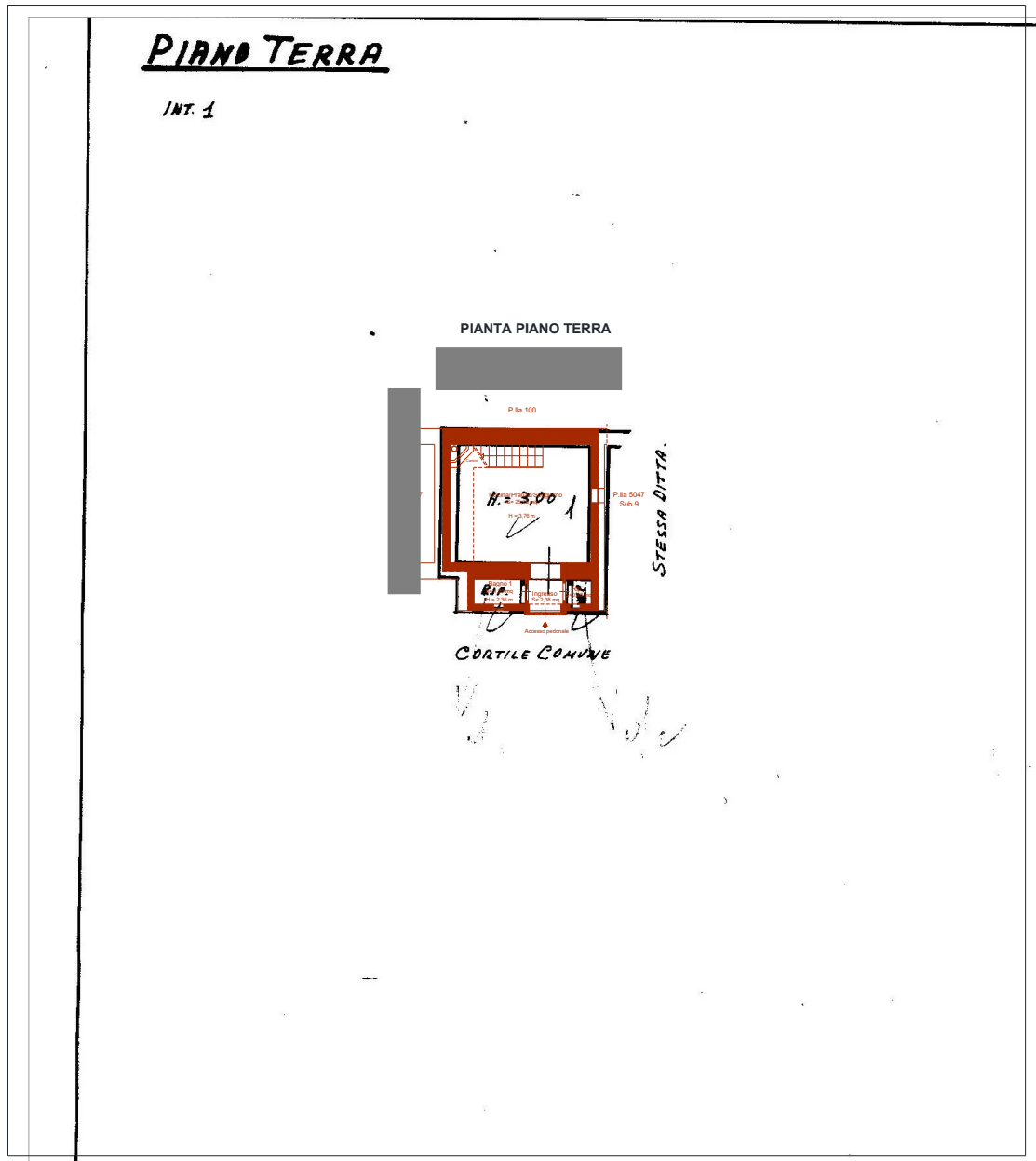
SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA
CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

Pianta Piano Terra

N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.IIa 5047 - Sub 10 - Cat. A/5

 Rilievo dello stato dei luoghi al 13/04/2026

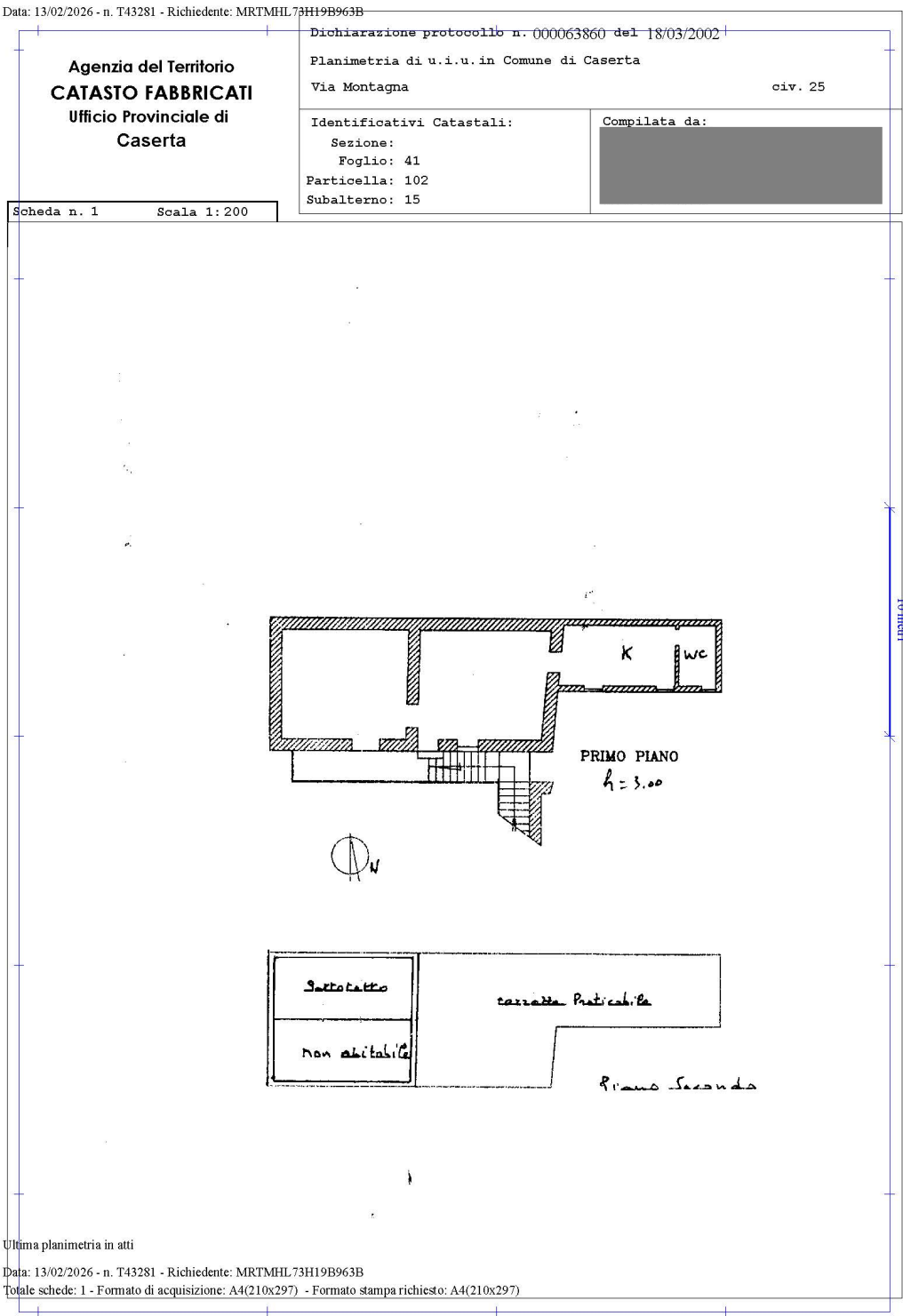
 Planimetria Catastale prot. n. 5067 del 26/08/1985



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Pianta Piano Primo e Secondo

N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Cat. A/5



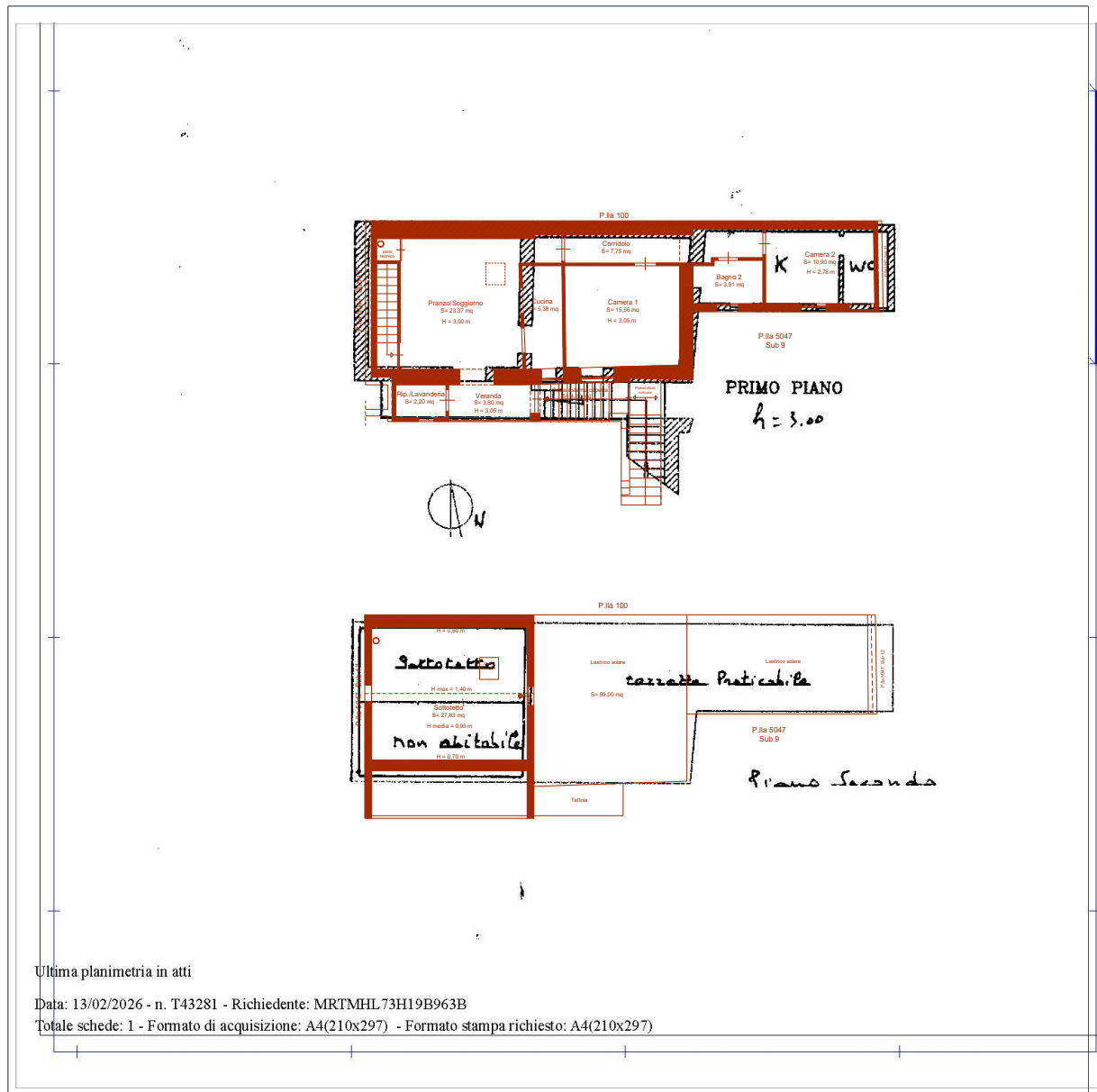
SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA
CATASTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

Pianta Piano Primo e Secondo

N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Cat. A/5

 Rilievo dello stato dei luoghi al 13/04/2026

 Planimetria Catastale prot. n. 63860 del 18/03/2002



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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà (1/1) di porzione di fabbricato in corte comune a destinazione residenziale di tipo ultrapopolare, ubicato in Caserta Fraz. Centurano, via Montagna n. 25; è composto da un'unica unità abitativa disposta su tre livelli, piano T-1°-2°, dotato di due ingressi indipendenti. L'accesso al compendio avviene dalla pubblica via, tramite il cortile condominiale. Il **piano terra** (superficie interna di circa 30,56 mq) è costituito da ingresso, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo/soggiorno; il **primo piano** (superficie interna di circa 72,92 mq e scala esterna di 4,30 mq) è composto da pranzo/soggiorno, locale cucina, veranda, ripostiglio/lavanderia, corridoio, due camere da letto, un bagno e scala esterna; il **secondo piano** è costituito da un sottotetto non abitabile (superficie interna di 27,83 mq e altezza media 95 cm) e lastrico solare (superficie di circa 59,00 mq) accessibile dal primo piano mediante scala retrattile. I due livelli terra e primo sono collegati da una scala interna ad "L" in cemento armato; il piano terra (Sub 10), confina con P.Ila 100 a nord, con P.Ila 5047 Sub 9 a est, con cortile comune a sud, con P.Ila 5047 Sub 17 a ovest; il primo e secondo piano (Sub 15), confina con P.Ila 100 a nord, con P.Ila 5047 Sub 9 e Sub 12 a est, con cortile comune, rampa scala comune, con P.Ila 5047 Sub 3 a sud, con P.Ila 5047 Sub 17 a ovest; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta** come segue:

Foglio 41, P.Ila 5047, Sub. 10, Scala 2, Interno 1 Piano T, Z.C. 2, **Cat. A/5**, Cl. 1, Vani 1,5, Sup. Catastale Totale: mq 41, Totale escluse aree scoperte: mq 41, R.C. euro 40,28, Via Montagna n. 25.

Foglio 41, P.Ila 5047, Sub. 15, Piano1-2, Z.C. 2, **Cat. A/5**, Cl. 2, Vani 3,5, Sup. Catastale Totale: mq 103, Totale escluse aree scoperte: mq 96, R.C. euro 110,26, Via Montagna n. 25.

Con ogni diritto, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla

diversa distribuzione degli spazi interni e alla presenza di una veranda al primo piano, vano d'ingresso al piano terra e scala di collegamento. La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA; Il compendio è costituito da una porzione originaria, edificata nei primi decenni del '900, e da una successiva porzione per la quale è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996**. Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, interventi strutturali e modifiche prospettiche. Le difformità risultano sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria art. 36-bis del D.P.R. 380/01, previo ottenimento dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica art. 167 del D.Lgs. 42/04, oltre all'Autorizzazione Sismica in Sanatoria presso il competente ufficio del Genio Civile. Gli incrementi volumetrici (Ripostiglio/Lavanderia/Veranda al piano primo e varco d'ingresso al piano terra) sono soggetti all'obbligo di rimessione in pristino. L'immobile ricade in Zona Omogenea "A2" - Preesistenze storico-ambientali-Centri Storici del P.R.G. di Caserta.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 100.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di



sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Lo scrivente ha proceduto alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 14/10/2025 ai nn. 39841/31058 e, risalendo a ritroso, sino al primo passaggio di proprietà ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento. **(Cfr. All. 4)**

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti a [REDACTED] per acquisto in costanza di matrimonio e in regime di comunione legali dei beni, nel modo seguente:

- Relativamente **all'unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 41, P.Illa 102 (ora P.Illa 5047), **Sub 10**, la proprietà è stata venduta da [REDACTED],

in virtù di **Atto di Compravendita a rogito del Notaio** [REDACTED],
trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 09/12/2002 ai nn.37011/29357.

- Analogamente, con riferimento **all'unità immobiliare** identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 41, P.IIIa 102 (ora P.IIIa 5047) **Sub 15**, la proprietà è stata venduta da [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di **Atto di Compravendita a rogito del Notaio** [REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 09/12/2002 ai nn.37012/29358.

- A [REDACTED], nel modo seguente:

in comune e pro indiviso in nuda comproprietà con [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per donazione dalla rispettiva madre e nonna [REDACTED]
[REDACTED], la quale riservava l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge
[REDACTED] in virtù di **Atto di Donazione e Divisione a rogito del Notaio**
[REDACTED], trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data
25/07/1986 ai nn.14314/12092;

in nuda proprietà per assegnazione conseguente a divisione da [REDACTED],
giusta il medesimo **Atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio** [REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 25/07/1986 ai nn. ai
nn.14314/12092;

in piena ed esclusiva proprietà in virtù del consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà, verificatosi per
effetto del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED].

- Si precisa che nell'Atto di Donazione e Divisione a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED], la quota attribuita a [REDACTED], era limitata alla sola porzione abitativa del primo
piano, composta da due vani, cucina e bagno, e relativi diritti sulle aree comuni, riportata nel N.C.E.U. del
Comune di Caserta alla partita 7796, Foglio 41, P.IIIa 102, Sub 11, piano 1°, int. 3.

- Con **Atto a rogito del Notaio** [REDACTED], trascritto a Santa Maria
Capua Vetere in data 08/06/2002 ai nn.16383/12923, **si procedeva alla rettifica del sopra citato titolo:**
l'integrazione si rendeva necessaria per includere nella massa divisionale (per il solo cespite
attribuito a [REDACTED]), **oltre ai due vani e accessori al primo piano** (già identificati al N.C.E.U.
Foglio 41, P.IIIa 102, Sub 11, piano 1°, int. 3), **anche i sottotetti e il lastrico solare siti al secondo piano,**
soprastanti l'unità principale e facenti parte della medesima quota spettante al medesimo [REDACTED]
[REDACTED] riportata nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al Foglio 41, P.IIIa 102, Sub 15, piano 1°-2°.

- Quanto alla ulteriore più antica provenienza, gli immobili in oggetto erano pervenuti a [REDACTED] per
attribuzione da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in virtù di **Atto di Divisione a**
rogito del Notaio [REDACTED] e



trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 21/11/1960 ai nn.35105/31664 e successivo **Atto di Donazione sempre a rogito del Notaio** [REDACTED], registrato a Caserta il 17/07/1961 al n. 74 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere in data 18/07/1961 ai nn.21229/19421.

Nel corso della verifica è stato effettuato il confronto tra i dati risultanti degli atti notarili e le risultanze catastali storiche. E' stata accertata la corrispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli riportati nei precedenti atti di trasferimento, tenendo conto delle variazioni intervenute (frazionamenti, soppressioni di particelle, variazioni di subalterni), ricostruite mediante visure catastali storiche.

Non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già indicate nella procedura.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa o di terzi risultanti dall'atto di acquisto.

La ricostruzione effettuata consente di attestare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (14/10/2025) e di affermare la piena riconducibilità dei beni pignorati alla titolarità dei coniugi [REDACTED].

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; 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:

in primo luogo, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** e gli eventuali costi della stessa **per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**; verificherà, poi, la possibilità ai sensi del nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 1 del D.L. 69/2024 c. d. Decreto Salva casa), di sanatoria delle difformità parziali e variazioni essenziali (**doppia conformità "semplificata"**).

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della **legge n. 47 del 1985**).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **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);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;



- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Per verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio-urbanistico, lo scrivente ha inoltrato formale istanza di accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Caserta in data 23/03/2026 prot. n. 0035816. A seguito di tale richiesta, si evince che:

Lo stato legittimo dell'immobile è composto dall'impianto originario, edificato nei primi decenni del '900, e dal successivo ampliamento dell'ala destra lato nord-est del primo piano.

Quest'ultima porzione, risulta regolarizzata in virtù della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996 (Cfr. All. 5)**, avente ad oggetto:

Progetto in sanatoria di unità immobiliare in Via Montagna n. 25, Legge 47/85 rif. urb. N. 192 del 21/02/1985 richiesto il 07/11 con prot. urb. N. 8722. Committente [REDACTED].

Unità oggetto del condono:

F. 41 – P.IIa 102 – Sub 11 (oggi Sub 15) Piano Primo (oggetto di pignoramento)

F. 41 – P.IIa 102 – Sub 9 Piano Terra - Sub 12 Piano primo (non oggetto di pignoramento)

Dalla successiva attestazione del 16/04/2026, rilasciata dall'Ufficio Certificazioni Urbanistiche del medesimo comune **(Cfr. All. 7)**, risulta che:

Il suolo distinto in Catasto al Foglio 41, P.IIa 5047, in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, secondo il vigente P.R.G., **ricade in:**

Zona Omogenea “A2” Preesistenze Storico Ambientali – Centri Storici.

Area di interesse storico-artistico e ambientale costituita da insediamenti urbani o rurali di valore culturale.

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

- **di restauro conservativo**;

- **di risanamento conservativo** e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure tecniche che consentano il riuso nel rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici, formali e strutturali;



- **di ristrutturazione edilizia ed urbanistica** nel rispetto della quantità volumetriche preesistenti e limitatamente agli edifici o gruppi di edifici che non posseggano caratteristiche formali o storico documentali di rilievo e che non risultano necessari alla definizione della immagine complessiva del centro storico a cui appartengono.

Gli interventi suddetti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani particolareggiati estesi almeno all'intera superficie di ciascuna zona A2.

I suddetti strumenti attuativi dovranno acquisire per l'approvazione il parere favorevole della Commissione Provinciale per i Beni Culturali o, in mancanza dell'insediamento di detta Commissione, della competente Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Negli stessi strumenti attuativi saranno definiti i caratteri delle attrezzature e servizi indicati nel P.R.G. e nella relazione che forma parte integrante dello stesso P.R.G.

Negli stessi strumenti attuativi specie per quanto attiene le borgate saranno reperiti i modi di intervento per la rivitalizzazione economica e sociale del tessuto urbano dei vecchi centri e ciò anche a modifica, se motivato e compatibile ai caratteri del tessuto urbano in cui si opera, delle restrizioni volumetriche previste per le categorie di interventi della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica.

Nelle more delle approvazioni dei piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e per l'adeguamento alla normativa antisismica dell'edilizia esistente e che non comportino aumento delle superfici utili e mutamenti dei caratteri volumetrici degli immobili, e dei caratteri formali degli edifici aventi oltre 50 anni di età; nelle dette zone comprese nei territori delle frazioni, sono consentiti, nelle more delle formazioni dei piani particolareggiati, gli indispensabili interventi di integrazione per dotazioni di servizi ed il mutamento delle destinazioni d'uso. Nelle frazioni, escluse però quelle di Casertavecchia, S. Leucio e Vaccheria è consentito lo stralcio dagli strumenti attuativi previsti, dei fabbricati privi di valore storico ambientale e che risultano completamente disastriati ed irrecuperabili per effetto del sisma del 1980 previo parere della Commissione Comunale per i Beni Ambientali della Sovrintendenza ai Monumenti.

Le aree indicate risultano interessate dalle seguenti prescrizioni e/o vincoli:

Piano di Recupero, approvato con Delibera di Giunta n. 129 del 11/10/2012; l'area è compresa nella unità di progetto denominata "Centurano - U.P.2 - D'Elena" e nelle unità minime d'intervento "U.M.I. 2.17 e 2.18".

RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILI AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO (Cfr. All. 2)

(Alcune planimetrie di cui all'allegato 2, sono state riportate nel presente elaborato alle pagg. 48-51, al fine di agevolarne la consultazione)

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, **si evidenziano difformità urbanistico-edilizie**, in particolare:

Piano Primo - Sub 15 (ala destra lato nord-est)

- Ridistribuzione interna degli ambienti con la realizzazione di un corridoio, camera da letto e un bagno.



- Chiusura della finestra del bagno originario e diversa disposizione delle aperture esterne.
- Modifiche dimensionali della parete portante in muratura di tufo.
- Rimozione dei parapetti del lastrico di copertura.
- L'altezza interna rilevata è pari a 2,78 mt, a fronte dell'altezza originaria di 2,90 mt, di cui agli elaborati grafici della C.E. in Sanatoria.

RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON LE PORZIONI DI FABBRICATO PREESISTENTI

Piano Primo - Sub 15

- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di nuove tramezzature volte alla ridefinizione di tutti gli ambienti dell'appartamento, oltre al sedime occupato dal vano scala di collegamento e da un piccolo vano tecnico.
- Il balcone originario è stato trasformato in un volume chiuso ad uso veranda e locale accessorio (ripostiglio/lavanderia) attraverso la rimozione dei serramenti preesistenti, sostituiti da un'ampia vetrata, e la realizzazione di una nuova copertura con solaio in cemento armato. Tale modifica strutturale, completata dalla creazione di un nuovo accesso diretto verso la scala esterna, ha comportato un aumento della volumetria urbanistica e un mutamento della destinazione d'uso.
- Diversa rappresentazione grafica delle pareti perimetrali (spessore e allineamento delle murature) rispetto allo stato dei luoghi.
- Eliminazione delle parete portante centrale che originariamente suddivideva parte del primo piano in due vani distinti.
- L'altezza interna rilevata varia da 2,20 mt a 3,05 mt rispetto all'altezza costante di 3,00 mt indicata nella planimetria del 2002, e 3,50 mt planimetria (ex sub 11), quest'ultima allegata alla C.E. in Sanatoria.

Piano Secondo - Sub 15 (Sottotetto non abitabile/Lastrico solare)

- Si riscontrano difformità grafiche e distributive rispetto alla planimetria catastale del 2002; in particolare, nel documento in parola, non risulta rappresentata la botola e il piccolo vano di accesso al lastrico solare. Sul fronte opposto si rileva un'apertura priva di infisso, anch'essa non censita.
- Ampliamento della superficie del sottotetto attraverso una porzione di solaio che funge da copertura per la veranda sottostante, oltre alla presenza di una pensilina a protezione della scala esterna.
- Parte della sagoma planimetrica del lastrico stesso, non coincide con lo stato dei luoghi.

Piano Terra - Sub 10

- Presenza di una scala interna a forma di "L", non riportata graficamente, che realizza un collegamento tra il piano terra e primo.
- Diversa distribuzione degli spazi interni; si osserva l'inversione della destinazione d'uso dei locali di servizio. Nello specifico, il servizio igienico risulta traslato su lato sinistro (in planimetria indicato quale ripostiglio), mentre il ripostiglio è stato ricollocato sul lato destro (originariamente sede del bagno).
- L'altezza interna rilevata nel vano principale è pari a 3,76 mt, 2,36-2,38 mt nei locali accessori, rispetto

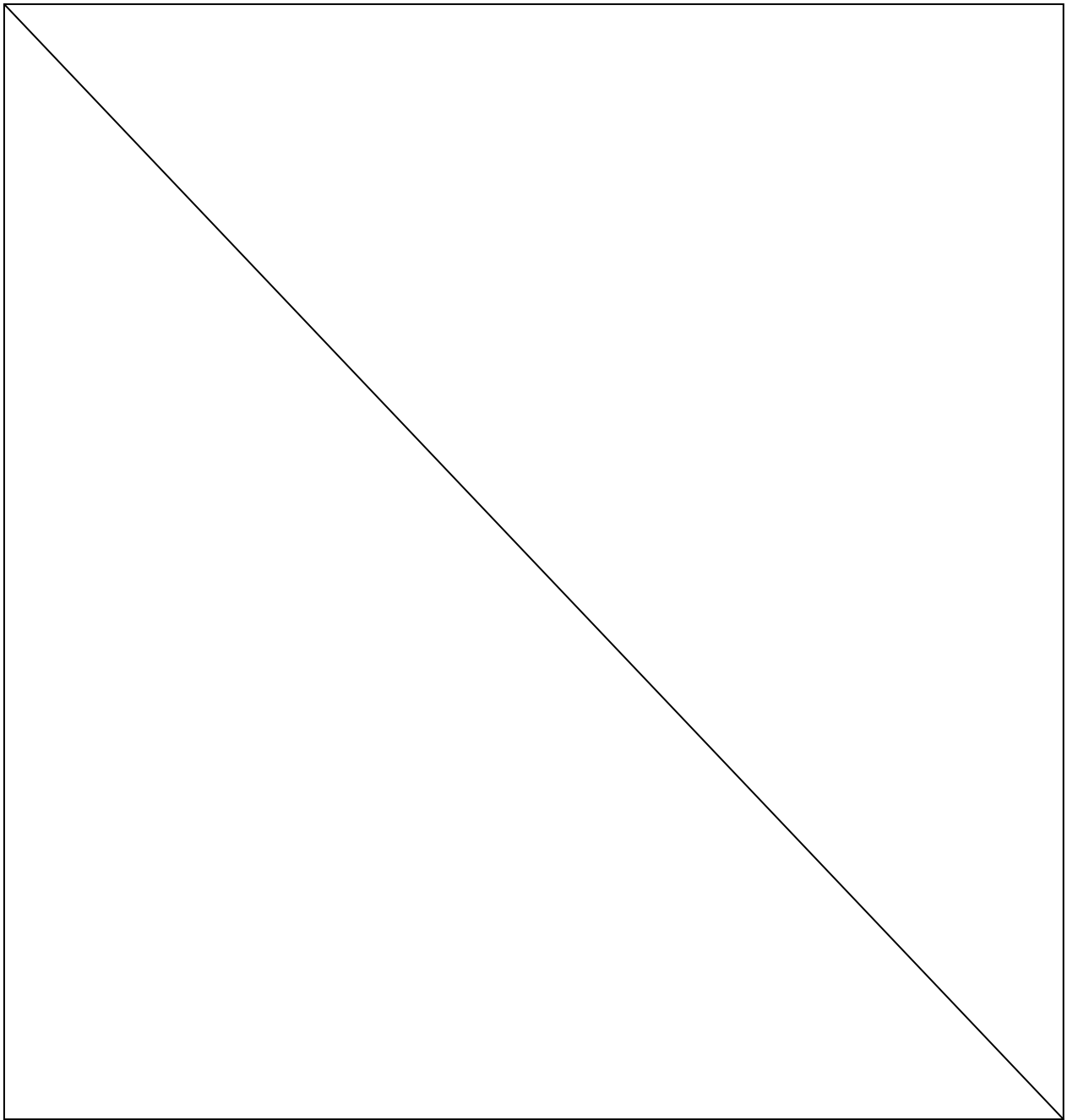


all'altezza di 3,00 mt indicata in planimetria.

- Presenza di un camino all'interno dell'unità immobiliare e di una piccola finestra sul lato destro, non rappresentate in planimetria.
- Modifica del filo di facciata in corrispondenza dell'accesso pedonale.

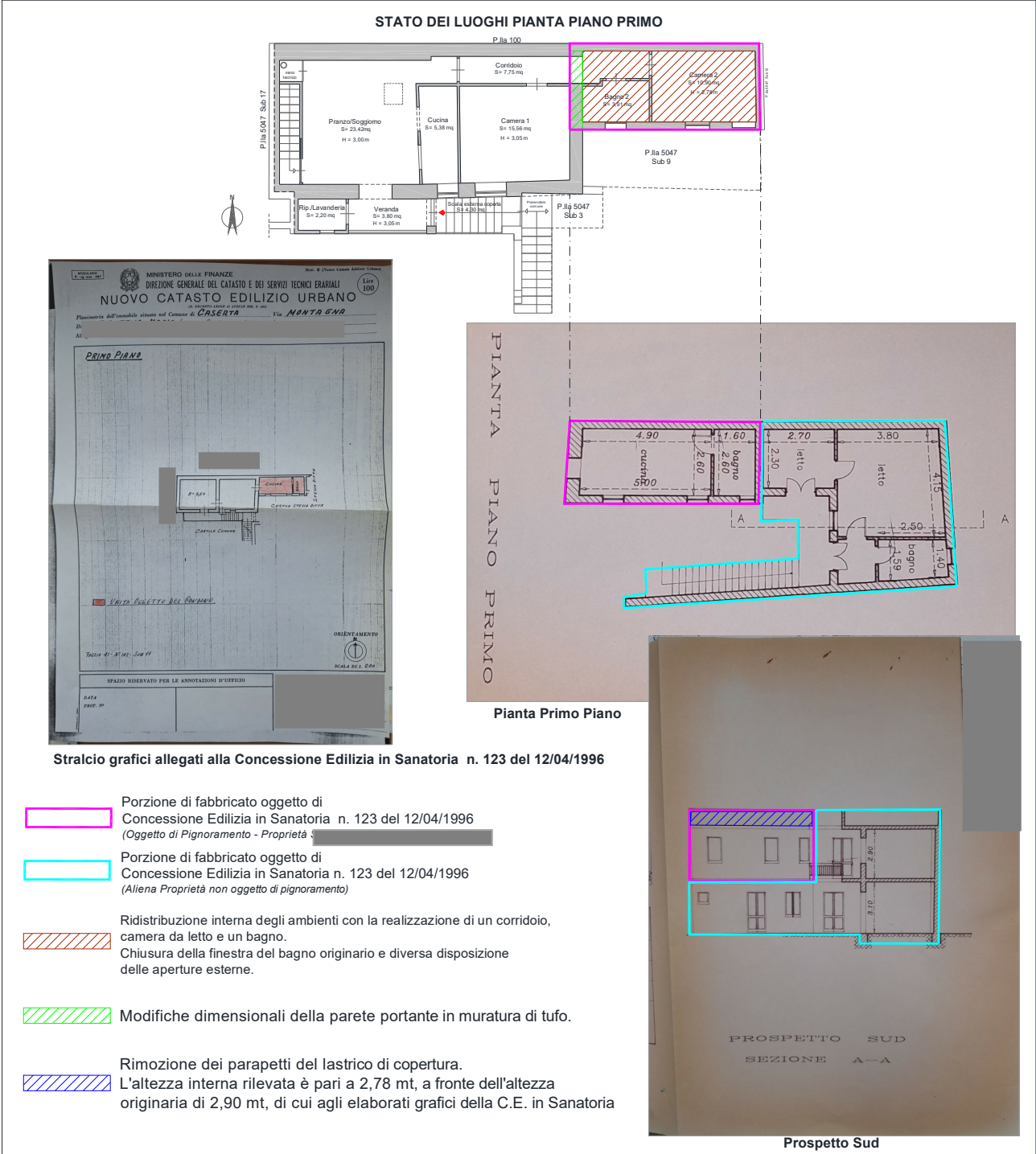
Il varco d'ingresso originario, precedentemente arretrato rispetto ai locali accessori (ripostiglio e W.C.), risulta chiuso. Parte della nuova sagoma esterna, in aggetto di circa 15 cm e largo circa 160 cm, ingloba il portoncino d'ingresso.

Si precisa che per i cespiti pignorati, non esiste documentazione relativa al rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

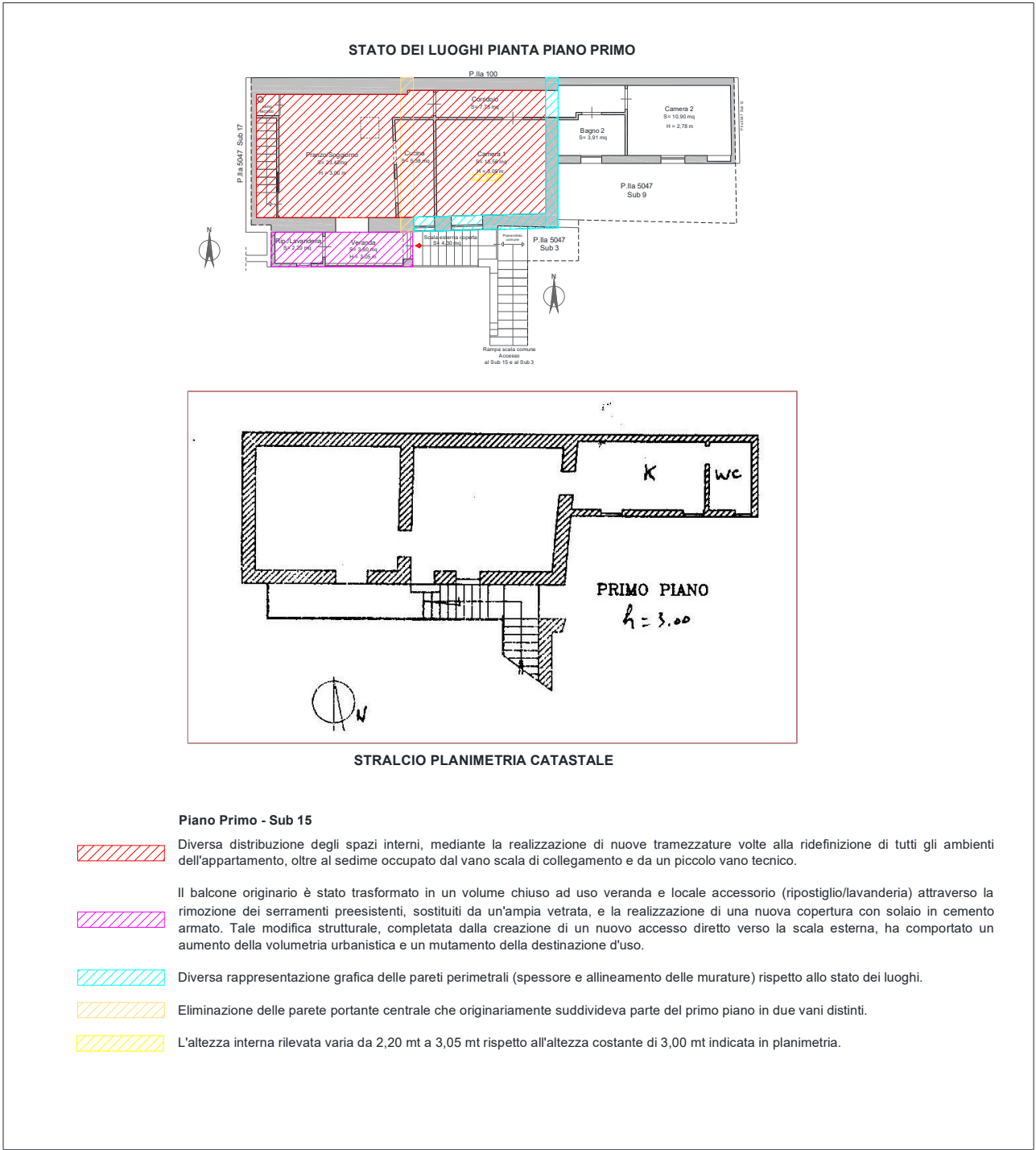


PLANIMETRIE CON INDIVIDUAZIONE DELLE DIFFORMITÀ URBANISTICHE

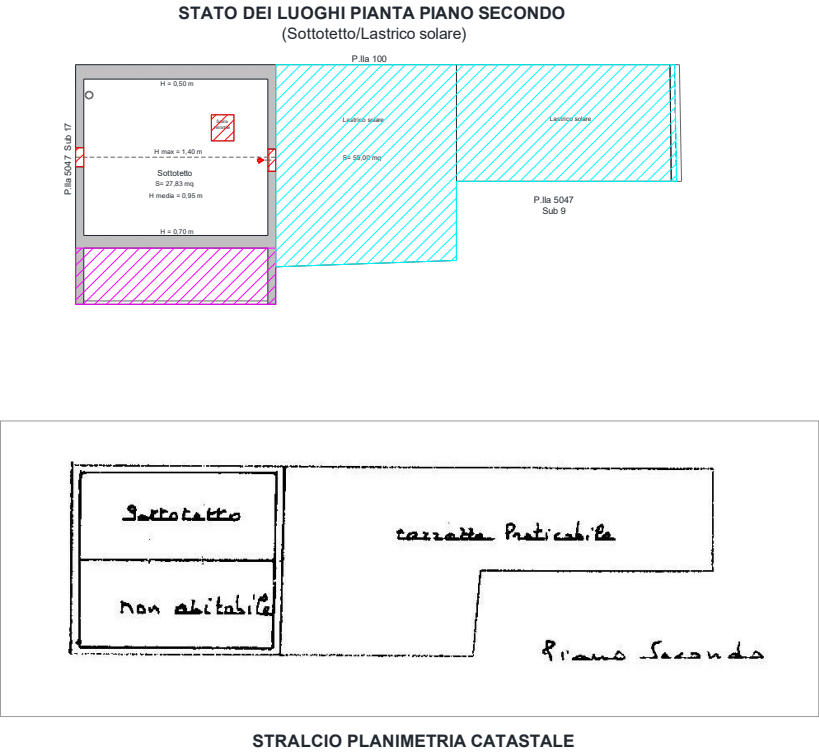
Confronto dello stato dei luoghi con i grafici di cui alla C.E. in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996
Pianta Piano Primo
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Cat. A/5



Confronto dello stato dei luoghi con le porzioni di fabbricato preesistenti
Pianta Piano Primo
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Illa 5047 - Sub 15 - Cat. A/5



Confronto dello stato dei luoghi con le porzioni di fabbricato preesistenti
Pianta Piano Secondo
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Cat. A/5



Piano Secondo - Sub 15 (Sottotetto non abitabile/Lastrico solare)



Si riscontrano difformità grafiche e distributive rispetto alla planimetria catastale del 2002; in particolare, nel documento in parola, non risulta rappresentata la botola e il piccolo vano di accesso al lastrico solare. Sul fronte opposto si rileva un'apertura priva di infisso, anch'essa non censita.

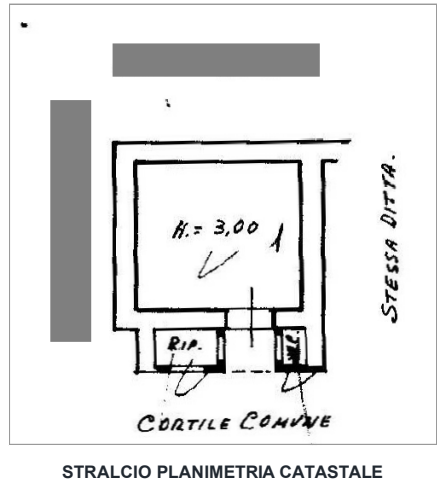
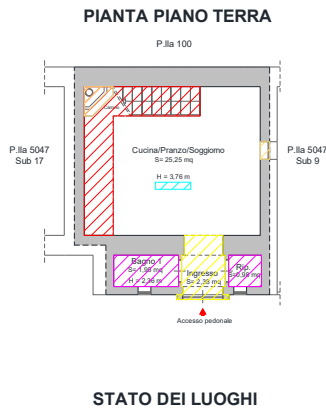


Ampliamento della superficie del sottotetto attraverso una porzione di solaio che funge da copertura per la veranda sottostante, oltre alla presenza di una pensilina a protezione della scala esterna.



Parte della sagoma planimetrica del lastrico stesso, non coincide con lo stato dei luoghi.

Confronto dello stato dei luoghi con le porzioni di fabbricato preesistenti
Pianta Piano Terra
N.C.E.U. Comune di Caserta (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 - Cat. A/5



Piano Terra - Sub 10

-  Presenza di una scala interna a forma di "L", non riportata graficamente, che realizza un collegamento tra il piano terra e primo.
-  Diversa distribuzione degli spazi interni; si osserva l'inversione della destinazione d'uso dei locali di servizio. Nello specifico, il servizio igienico risulta traslato su lato sinistro (in planimetria indicato quale ripostiglio), mentre il ripostiglio è stato ricollocato sul lato destro (originariamente sede del bagno).
-  L'altezza interna rilevata nel vano principale è pari a 3,76 mt, 2,36-2,38 mt nei locali accessori, rispetto all'altezza di 3,00 mt indicata in planimetria.
-  Presenza di un camino all'interno dell'unità immobiliare e di una piccola finestra sul lato destro, non rappresentate in planimetria.
-  Modifica del filo di facciata in corrispondenza dell'accesso pedonale.
Il varco d'ingresso originario, precedentemente arretrato rispetto ai locali accessori (ripostiglio e W.C.), risulta chiuso.
Parte della nuova sagoma esterna, in aggetto di circa 15 cm e largo circa 160 cm, ingloba il portoncino d'ingresso.

OPERE INSANABILI (Soggette a Rimessione in Pristino)

In considerazione del vincolo di Zona omogenea "A2" Preesistenze storico-ambientali - Centro Storici, che impone il rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici e formali, le seguenti opere risultano insanabili:

Piano Terra - Sub 10

- L'ingresso, precedentemente arretrato rispetto alla linea dei locali accessori, è stato posizionato a filo facciata, trasformando la nicchia d'ingresso in superficie utile coperta. Tale opera deve essere rimossa riposizionando l'infisso nella sua sede originaria (arretrata).

Piano Primo - Sub 15

- La chiusura del balcone in Rip./Lavanderia e Veranda, ha generato nuova superficie utile e volume residenziale di circa 29,00 metri cubi. Si rende necessario procedere alla demolizione della struttura, ivi compreso la porzione di solaio di copertura (quale estensione della sagoma del sottotetto al secondo piano), e al conseguente ripristino dello stato originario del balcone.

OPERE SANABILI (Previa demolizione di cui sopra)

Piano Terra - Sub 10

- Risultano sanabili la diversa distribuzione degli spazi interni, l'inversione della destinazione d'uso dei locali di servizio, la scala in c.a. di collegamento tra il piano terra e primo.

Piano Primo - Sub 15

- E' regolarizzabile la ridefinizione totale di tutti gli ambienti interni (nuove tramezzature, l'eliminazione della parete portante centrale, vano scala di collegamento), modifiche dei prospetti.

Piano Secondo - Sub 15 (Sottotetto non abitabile/Lastrico solare)

- Regolarizzazione della sagoma residua dopo la demolizione della porzione di solaio a copertura della veranda, confermandone la natura di vano tecnico (h media 0,95 mt).

Iter procedurale per ristabilire la Legittimità Urbanistica

Per la regolarizzazione delle parziali difformità, quali modifiche dei prospetti, diversa distribuzione degli spazi interni e opere strutturali (scala in c.a. e rimozione della muratura portante), sarà possibile procedere con i seguenti adempimenti:

- **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004.
- **S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01.
- **Autorizzazione Sismica in Sanatoria** presso il competente ufficio del Genio Civile.
- **Aggiornamento catastale (DOCFA).**
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).**

Di seguito, si riporta una valutazione tecnica prudenziale dei costi di regolarizzazione, il cui importo complessivo, sarà decurtato dal valore di mercato del bene.



DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO	IMPORTO
Demolizioni e Smaltimenti a discarica autorizzata (Ingresso PT e Veranda P1°). Opere di Ripristino (Ingresso PT e Balcone P1°). <i>Progetto di demolizione, Direzione Lavori, Coordinamento sicurezza (D.Lgs. 81/08).</i>	€ 7.000,00
Sanatoria Edilizia e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica <i>Sanzioni, indennità, redazione pratiche edilizie e paesaggistiche, asseverazioni, gestione istruttoria presso gli enti competenti.</i>	€ 8.000,00
Autorizzazione Sismica in Sanatoria <i>Sanzioni, progetto strutturale, collaudo statico e gestione istruttoria presso il Genio Civile</i>	€ 6.200,00
Adempimenti catastali DOCFA	€ 1.000,00
Dichiarazione di conformità impianti e A.P.E.	€ 1.000,00
Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)	€ 600,00
Totale Detrazioni	€ 23.800,00

In relazione a quanto precede, resta in ogni caso impregiudicata la potestà discrezionale e decisoria degli enti competenti (Comune, Soprintendenza, Genio Civile), nonché l'adozione di ogni ulteriore determinazione consequenziale e/o connessa alla situazione di fatto e di diritto dei beni oggetto di pignoramento. Parimenti, restano salve eventuali variazioni degli importi stimati in perizia, inclusi quelli che dovessero essere determinati dagli organi competenti in sede di istruttoria dei relativi procedimenti amministrativi.

Si evidenzia che **la ragione del credito**, (Decreto ingiuntivo n. 413/24 del 11/03/2024) e (Contratto di mutuo fondiario del 20/07/2006 Rep. 222746), **è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè la data del 02/10/2003.**

Non risultano ordinanze di demolizione per l'immobile.

Non risultano ulteriori richieste di titoli edilizi, né l'attivazione di procedimenti quali D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. relativi ai cespiti pignorati.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.



Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di contratto d'affitto di azienda o ramo d'azienda avente ad oggetto l'immobile pignorato, l'esperto acquisirà il relativo contratto.

In occasione dell'accesso effettuato in data 04/03/2026, lo scrivente esperto constatava che il compendio pignorato, risultava occupato dai coniugi [REDACTED] a dalla figlia [REDACTED].

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;
- 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; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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) 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).

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a. non risultano pendenti altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b. non pendono procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c. non c'è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- e. per il bene staggito non risulta costituito un condominio;
- f. non gravano atti impositivi di servitù sul compendio pignorato.

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

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- 6) non risultano vincoli riconducibili a convenzioni PPEP o Bucalossi gravanti sui beni oggetto di pignoramento.



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

1) Iscrizioni ipotecarie;

Iscrizione ipotecaria nn. 37016/4848 del 09/12/2002 a favore della [REDACTED] con sede in Milano, C.F. 10359360152 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva somma di euro 99.000,00, a garanzia della restituzione della somma di euro 66.000,00, concessa a mutuo della durata di anni 20 (venti) al tasso di interesse annuo del 5,05% con atto a rogito del notaio Raffaele [REDACTED], **gravante per intero sugli immobili, catastalmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al:**

Foglio 41, P.IIIa 102, Sub 10, Fraz. Centurano, via Montagna n. 25, Piano T, Zona Cens. 2, Cat. A/5, Cl.1, Vani 1,5, R.C. euro 40,28.

Foglio 41, P.IIIa 102, Sub 15, Fraz. Centurano, via Montagna n. 25, Piano 1-2, Zona Cens. 2, Cat. A/5, Cl.2, Vani 3,5, R.C. euro 110,26.

Iscrizione ipotecaria nn. 48451/18453 del 04/08/2006 a favore della [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto ivi al Viale Tupini n. 180 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva somma di euro 205.816,00, a garanzia della restituzione della somma di euro 102.908,00, concessa a mutuo della durata di anni 20 (venti) al tasso di interesse annuo del 5,523% con atto a rogito del notaio [REDACTED], **gravante per intero sugli immobili, catastalmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al:**

Foglio 41, P.IIIa 5047, Sub 10, via Montagna n. 25, Piano T, Interno 1, Scala 2, Zona Cens. 2, Cat. A/5, Cl.1, Vani 1,5, R.C. euro 40,28.

Foglio 41, P.IIIa 5047, Sub 15, via Montagna n. 25, Piano 1-2, Zona Cens. 2, Cat. A/5, Cl.2, Vani 3,5, R.C. euro 110,26.

In forza dell'intervento ex art. 499 c.p.c. depositato da [REDACTED], **il credito attuale garantito dalla predetta formalità è pari ad Euro 84.500,23**, oltre ulteriori interessi convenzionali a far data dal 30/09/2019 sino all'integrale soddisfo in via ipotecaria fondiaria come da dichiarazione ex art. 50 TUB (doc. 9 - allegato all'atto di intervento ex art. 499 c.p.c. del 04/05/2026).

2) Trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione di pignoramento immobiliare ai nn. 37636/28647 del 21/11/2017

(Procedura Esecutiva Rg n. 463/2017, estinta in data 18/01/2024).

Trascrizione di pignoramento immobiliare ai nn. 39841/31058 del 14/10/2025

a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 1, **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2** in regime di comunione legale con [REDACTED] (soggetto n. 2).

Soggetto n. 2

[REDACTED]



relativamente all'unità negoziale 1, **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di ½** in regime di comunione legale con [REDACTED] (soggetto n. 1).

Grava la quota della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Caserta (CE), distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Caserta (CE) al:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 41 - P.IIa 102 - Subalterno 10 - Cat. A/5 ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Consistenza 1,5 vani - Indirizzo: Fraz. Centurano - Via Montagna - N. civico 25.

Scala 2 - Int. 1 - Piano T.

Immobile n. 2

Foglio 41 - P.IIa 102 - Subalterno 15 - Cat. A/5 ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Consistenza 3,5 vani - Indirizzo: Fraz. Centurano - Via Montagna - N. civico 25.

Piano 1-2.

Sez. D – Ulteriori Informazioni

SI RICHIEDE LA TRACRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IN DATA 18 SETTEMBRE 2025 CON REP. N. 7817 CONTRO [REDACTED] (CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON [REDACTED], NON ESECUTATA), SU IMMOBILI SITI IN CASERTA ALLA FRAZIONE CENTURANO, MEGLIO DESCRITTI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. IL PRESENTE PIGNORAMENTO, INTIMATO PER IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 47.499,00, OLTRE INTERESSI E SPESE, DEVE INTENDERSI ESTESO AD EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E FRUTTI. CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.

3) Difformità urbanistico-edilizie

Come indicato al quesito 6) I costi associati alle difformità urbanistiche ed edilizie rilevate, sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

4) Difformità catastali

Si precisa che, sebbene i beni pignorati siano formalmente distinti in due subalterni (Sub 10 e Sub 15), lo scrivente ha proceduto alla costituzione di un Lotto Unico per la vendita, in quanto il compendio costituisce un corpo di fabbrica inscindibile, stabilmente collegato da una scala interna che ne annulla l'autonomia funzionale. Come specificato in risposta al quesito 3), l'eliminazione delle difformità catastali, richiede un atto di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA (*previa regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate*) di "Fusione" e "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni", finalizzata alla soppressione dei due subalterni 10 e 15 e alla costituzione di un unico identificativo con categoria adeguata. I costi, comprensivi di spese tecniche e tributi catastali, si stimano in circa € 1.000,00 (mille/00). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, considerando che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Caserta (CE), non ricade su suolo demaniale e non risulta alcun provvedimento di declassamento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). **Nel caso in cui il terreno sia gravato da uso civico riconosciuto in favore di soggetti privati**, uso civico non ancora liquidato, l'esperto segnalerà la circostanza, ricordando che per detto uso (lo si ripete: uso civico a favore di privati) non vi è più il regime giuridico di inalienabilità secondo quanto dichiarato dalla Corte Costituzionale (cfr. Sentenza n. 119 del 2023 della Corte Costituzionale). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dall'ispezione cartacea, dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, emerge che l'area su cui insiste il fabbricato, o meglio l'intero foglio di mappa, non risulta gravato da censo, livello ne uso civico. (Cfr. All. 6)

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Per i cespiti pignorati non risulta costituito un Condominio e non risultano procedimenti giudiziari in corso.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA STIMA DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITÀ

Dal punto di vista dottrinario, gli aspetti economici secondo i quali può essere valutato un cespite immobiliare possono essere diversi. Ciascuno di essi può condurre a risultati non sempre uguali, in funzione:

- della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione;
- delle caratteristiche del bene;
- del periodo storico a cui tale valutazione deve essere calibrata.

Non esiste perciò l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori che dipendono dallo scopo che il giudizio di stima si prefigge.

Spetta al tecnico determinare quindi il valore di uno specifico aspetto economico del bene, in funzione delle condizioni al contorno e del contesto.

Dovendo effettuare la stima del bene all'attualità, è opportuno determinare solo il valore di mercato che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene economico; esso si basa sul confronto del bene con i valori di mercato di altri beni analoghi.

Stabilito qual è l'aspetto economico del valore che si vuole determinare è necessario individuare, come secondo momento della valutazione, i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite.

In letteratura, i metodi di valutazione sono distinti in procedimenti sintetici-comparativi ed analitici.

STIMA SINTETICA COL METODO DEL CONFRONTO (MARKET COMPARISON APPROACH).

Procedimento di stima basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH).

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) Determinazione dei redditi da capitalizzare.
- b) Determinazione del tasso di capitalizzazione.
- c) Operazioni di capitalizzazione.

STIMA CON PROCEDIMENTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE (COST APPROACH).



Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Tra le varie metodologie di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni, in considerazione dell'ubicazione e della tipologia dei cespiti, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un solo metodo di stima, ovvero:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (MARKET APPROACH)

Si determinerà il valore di mercato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo o della comparazione diretta (*Market Approach*); esso consente di arrivare a risultati sufficientemente oggettivi specialmente quando sia possibile costruire una scala dei prezzi noti riferiti a beni analoghi a quelli in oggetto. Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di reperimento può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (spesso a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

Al fine di individuare il valore di mercato dei beni lo scrivente non solo ha effettuato un'accurata ricerca per ricavare i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di Caserta, ma ha anche considerato tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, tenendo conto dei fattori relativi alla localizzazione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, alla vetustà ecc.

Si individuano quindi in sequenza: la superficie commerciale del cespite, i coefficienti correttivi, i riferimenti di mercati in base ai quali fare le dovute valutazioni economiche, le stime finali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO	
N.C.E.U. Foglio 41- P.IIa 5047	
Sub 10 Cat. A/5 - Sub 15 Cat. A/5 - Piano T-1°-2°	
Via Montagna n° 25 – Fraz. Centurano, Caserta (CE)	
DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Piano T-1°-2°	160,24

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che possono influenzare il valore di mercato di un bene immobile, sono così, brevemente, sintetizzate:



- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento.
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forma delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato; di seguito sono individuati i coefficienti correttivi più significativi per gli immobili oggetto di stima.

Caratteristiche di localizzazione

Il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1,00
Intermedia	0,95
Peggiora	0,90

Caratteristiche di posizione

In tale caso si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento e quello di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
Sud	1,00
Sud-Est	1,00
Sud-Ovest	1,00
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Sud	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90



Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Terra/Primo/Secondo	0,85

Caratteristiche tipologiche

Coefficiente di vetust :

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1,00
10-30	0,95
30-60	0,90
60-100	0,85
Oltre 100	0,80

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TECNICA COSTRUTTIVA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1,00
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0,85
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1,00
Buono	0,95
Discreto	0,90
Mediocre	0,85
Scadente	0,80
Pessimo	0,70

Coefficiente di forma dei vani:

Questo coefficiente si introduce per tener conto della conformazione pi  o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore pari a 1,00, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore fino ad un minimo di 0,70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare (quadrata o rettangolare)	1,00
Irregolare	0,70



Coefficiente di funzionalità:

Tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1,00
Parzialmente funzionale	0,90
poco razionale	0,80

Coefficiente legato alla presenza di impianti:

Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti:

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1,00
Mediocre	0,90
Insufficiente	0,80

Caratteristiche di tipo produttivoCoefficiente di destinazione:

Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

SFRUTTAMENTO DEL FABBRICATO IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1,00
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Calcolo dei coefficienti correttivi

COEFFICIENTE	Piano T-1°-2°
Localizzazione	0,95
Orientamento	1,00
Quota	0,85
Vetustà	0,85
Tecnica costr.	0,90
Manutenzione	0,85
Forma vani	1,00
Funzionalità	1,00
Impianti	1,00
Destinazione	0,95
Risultato/10	0,935



Calcolo del valore del bene medio di riferimento €/mq

Allo scopo di assumere, per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato, si sono consultati, relativamente ai prezzi dei beni immobili, i prezzi medi rilevati attraverso indagini di mercato svolte presso **Agenzie Immobiliari della zona, riviste specializzate e siti web**, per immobili aventi le stesse caratteristiche, ricadenti nella stessa zona.

Nel Comune di Caserta, Fraz. Centurano, le offerte di vendita per immobili aventi caratteristiche simili, oscillano da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00 – Quotazione Ag. delle Entrate - OMI 2° sem. 2025.

È stata condotta un'ulteriore valutazione attraverso la ricerca dei prezzi di vendita effettivamente realizzati nella zona, utilizzando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare. Questa fonte fornisce i valori minimi e massimi per le abitazioni in edifici di tipo economico nella zona considerata, con un valore minimo di €/mq 533,00 e un valore massimo di €/mq 833,00. Ulteriori elementi di confronto sono stati desunti dal portale Immobiliare.it che per il mese di aprile 2026, indica un valore medio di vendita di €/mq 1.462,00.

Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate – 2° Semestre Anno 2025

Agenzia delle Entrate / Geopoi



Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA (B963)

Fascia: Periferica

Zona: SAN CLEMENTE - CENTURANO

Codice zona: D15

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2	3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Quotazioni Borsino Immobiliare



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 731

Valore medio

Euro 956

Valore massimo

Euro 1.180

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 619

Valore medio

Euro 807

Valore massimo

Euro 994

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 553

Valore medio

Euro 693

Valore massimo

Euro 833

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 671

Valore medio

Euro 890

Valore massimo

Euro 1.110

Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Collabora con noi

INFORMAZIONE

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

A partire da 190 €

Vedi FAC-SIMILE

PROCEDE

Scopri di più

Agente immobiliare

Esperti settore immobiliare

Valutazioni e perizie immobiliari

Quotazioni Agenzie Immobiliari – Immobiliare.it annualità 2026

Quotazioni immobiliari nella zona Centurano a Caserta

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Centurano di Caserta. Il periodo di riferimento è Aprile 2026.


Vendita
1.462 €/m²


Affitto
8,91 €/m²

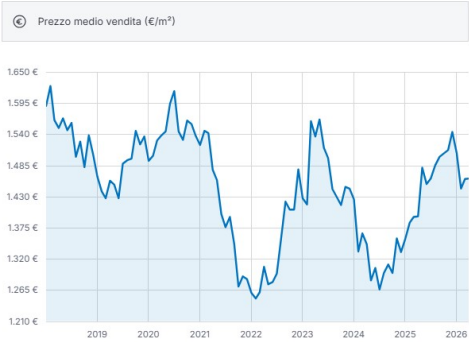
VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
Cerca Agenzia

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centurano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centurano, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio vendita (€/m²)



Anno	Prezzo medio vendita (€/m²)
2019	1,595
2020	1,430
2021	1,595
2022	1,265
2023	1,544
2024	1,265
2025	1,430
2026	1,462

A Aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.462 al metro quadro, con un aumento del 4,80% rispetto a Aprile 2025 (1.395 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centurano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2025, con un valore di € 1.544 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.265 al metro quadro.

pag. 66 di 71

Firmato Da: MICHELE MAROTTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 382698ca445e16b7097a6d243e3c625

In riferimento alle osservazioni del mercato, si ottiene:

- Valore medio dei Quotazioni OMI Ag. Entrate €/mq 750,00 (da €/mq 600,00 a €/mq 900,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Borsino Immobiliare €/mq 693,00 (da €/mq 533,00 a €/mq 833,00).
- Valore medio dei beni di riferimento Immobiliare.it €/mq 1.462,00.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto della Fraz. Centurano, alla dotazione dei servizi e accessori, si ritiene congruo assumere un valore unitario di **€ 900,00 al mq.**

Descrizione Immobile Cat. A/5	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore €/mq	Il più Probabile Valore di Mercato €
Piano T-1°-2°	160,24	0,935	900,00	134.841,96

Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico	€ 134.841,96
Da cui vanno detratti i seguenti costi per la regolarizzazione del lotto di vendita	
Demolizioni e Smaltimenti a discarica autorizzata (Ingresso PT e Veranda P1°) Opere di Ripristino (Ingresso PT e Balcone P1°)	€ 7.000,00
Sanatoria Edilizia e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica	€ 8.000,00
Autorizzazione Sismica in Sanatoria	€ 6.200,00
Adempimenti catastali DOCFA	€ 1.000,00
Dichiarazione di conformità impianti e A.P.E.	€ 1.000,00
Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)	€ 600,00
Il più probabile valore di mercato del Lotto Unico allo stato attuale	€ 111.041,96
Per la vendita del bene, in considerazione di eventuali vizi e difetti occulti, si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, applicando una riduzione al valore pari al 10%.	€ 11.104,20
Valore finale del LOTTO UNICO	€ 99.937,76

Il prezzo a base d'asta per la vendita del LOTTO UNICO è di € 100.000,00 (centomila/00)

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota), argomentando adeguatamente le motivazioni di indivisibilità.

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.

In merito alla titolarità dei beni, si rileva che gli stessi risultano di proprietà dei coniugi in regime di comunione legale.



Separazione in natura della quota e indivisibilità

La quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione in natura.

La divisione fisica dei subalterni, sotto il profilo tecnico-economico, risulta difficilmente attuabile. Come già detto al quesito 1, la scala interna di collegamento tra i due piani, inibisce ogni autonomia funzionale.

La condizione di indivisibilità, già sussistente all'atto del pignoramento originario del solo marito, rimane invariata anche a seguito dell'intervento del secondo creditore, che ha esteso la procedura su entrambi i coniugi, consolidando l'esecuzione sull'intero compendio per la quota di 1/1.

Per le ragioni sopra esposte, l'esperto non predispone alcun progetto di divisione.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data di deposito del modulo di controllo e dell'elaborato peritale definitivo, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto stimatore deve comunque rappresentare al GE le eventuali modifiche della residenza risultante dagli atti ed in ogni caso deve verificare che la presunzione semplice derivante dal certificato di residenza sia corroborata dallo stato di fatto dell'abitazione.

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**.

Lo scrivente esperto ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del **Comune di Caserta**, il **certificato di residenza storico** ove si evince che alla data del pignoramento e all'attualità [REDACTED] e [REDACTED], risultano **residenti in detto Comune alla** [REDACTED]

Si è acquisito inoltre, presso il **Comune di** [REDACTED] il **certificato di matrimonio per estratto**, da cui emerge che i **medesimi coniugi risultano coniugati, in virtù del matrimonio celebrato** [REDACTED].

Nessuna annotazione a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. (Cfr. All. 7)



ELENCO ALLEGATI

AII. 1 – VERBALI DI ACCESSO 04/03/2026 - 13/03/2026 - 13/04/2026

AII. 2 – ELABORATI GRAFICI scala 1:100 e 1:200

- Schema grafico degli accessi ai beni pignorati e individuazione delle aree comuni.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Terra, 1° e 2°) - Scala 1:200.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano Terra) - Scala 1:100.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano 1°) - Scala 1:100.
- Rilievo dello stato dei luoghi (Piano 2°) - Scala 1:100.
- Planimetria con individuazione delle difformità catastali (Piano Terra) - Scala 1:200.
- Planimetria con individuazione delle difformità catastali (Piano 1° e 2°) - Scala 1:200.
- Planimetria con individuazione delle difformità urbanistiche (Piano 1°) - Scala 1:200.
- Planimetria confronto dello stato dei luoghi con le porz. di fabbricato preesistenti (Piano 1°) - Scala 1:200.
- Planimetria confronto dello stato dei luoghi con le porz. di fabbricato preesistenti (Piano 2°) - Scala 1:200.
- Planimetria confronto dello stato dei luoghi con le porz. di fabbricato preesistenti (Piano T) - Scala 1:200.

AII. 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura attuale per soggetto debitore esecutato.
- Visura attuale per soggetto coniuge non esecutato.
- Visura attuale immobile N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 - Piano Terra.
- Visura attuale immobile N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Piano Primo e Secondo.
- Visura storica immobile N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 - Piano Terra.
- Visura storica immobile N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Piano Primo e Secondo.
- Visura storica N.C.T. Foglio 41 - P.Ila 5047.
- Visura storica N.C.T. Foglio 41 - P.Ila 102.
- Planimetria Catastale – N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 10 - Piano Terra.
- Planimetria Catastale – N.C.E.U. (CE) Foglio 41 - P.Ila 5047 - Sub 15 - Piano Primo e Secondo.
- Estratto di Mappa Catastale – Foglio 41 – P.Ila 5047.

AII. 4 – TITOLI DI PROPRIETÀ / ISPEZIONI IPOTECARIE

- Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]
- Atto di rettifica a rogito Notaio [REDACTED]
- Atto di donazione e divisione a rogito Notaio [REDACTED]
- Ispezioni Ipotecarie [REDACTED].

AII. 5 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996.

AII. 6 – ATTESTAZIONI COMUNE DI CASERTA E CERTIFICAZIONE USI CIVICI REGIONE CAMPANIA

AII. 7– CERTIFICATO DI RESIDENZA E RESIDENZA STORICO, ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

AII. 8 – ISTANZA DI LIQUIDAZIONE COMPENSI ESPERTO STIMATORE N. 226_2025 R.G.E.

AII. 9 – RICEVUTA DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a completa disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Caserta, li 29/05/2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Michele Marotta
(F.to digitalmente)



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà (1/1) di porzione di fabbricato in corte comune a destinazione residenziale di tipo ultrapopolare, ubicato in Caserta Fraz. Centurano, via Montagna n. 25; è composto da un'unica unità abitativa disposta su tre livelli, piano T-1°-2°, dotato di due ingressi indipendenti. L'accesso al compendio avviene dalla pubblica via, tramite il cortile condominiale. Il **piano terra** (superficie interna di circa 30,56 mq) è costituito da ingresso, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo/soggiorno; il **primo piano** (superficie interna di circa 72,92 mq e scala esterna di 4,30 mq) è composto da pranzo/soggiorno, locale cucina, veranda, ripostiglio/lavanderia, corridoio, due camere da letto, un bagno e scala esterna; il **secondo piano** è costituito da un sottotetto non abitabile (superficie interna di 27,83 mq e altezza media 95 cm) e lastrico solare (superficie di circa 59,00 mq) accessibile dal primo piano mediante scala retrattile. I due livelli terra e primo sono collegati da una scala interna ad "L" in cemento armato; il piano terra (Sub 10), confina con P.Illa 100 a nord, con P.Illa 5047 Sub 9 a est, con cortile comune a sud, con P.Illa 5047 Sub 17 a ovest; il primo e secondo piano (Sub 15), confina con P.Illa 100 a nord, con P.Illa 5047 Sub 9 e Sub 12 a est, con cortile comune, rampa scala comune, con P.Illa 5047 Sub 3 a sud, con P.Illa 5047 Sub 17 a ovest; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Caserta** come segue:

Foglio 41, P.Illa 5047, Sub. 10, Scala 2, Interno 1 Piano T, Z.C. 2, **Cat. A/5**, Cl. 1, Vani 1,5, Sup. Catastale Totale: mq 41, Totale escluse aree scoperte: mq 41, R.C. euro 40,28, Via Montagna n. 25.

Foglio 41, P.Illa 5047, Sub. 15, Piano1-2, Z.C. 2, **Cat. A/5**, Cl. 2, Vani 3,5, Sup. Catastale Totale: mq 103, Totale escluse aree scoperte: mq 96, R.C. euro 110,26, Via Montagna n. 25.

Con ogni diritto, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Per il bene in questione, non risulta costituito un Condominio; non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla presenza di una veranda al primo piano, vano d'ingresso al piano terra e scala di collegamento. La regolarizzazione delle difformità riscontrate, richiede l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA; Il compendio è costituito da una porzione originaria, edificata nei primi decenni del '900, e da una successiva porzione per la quale è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123 del 12/04/1996**. Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, interventi strutturali e modifiche prospettiche. Le difformità risultano sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria art. 36-bis del D.P.R. 380/01, previo ottenimento dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica art. 167 del D.Lgs. 42/04, oltre all'Autorizzazione Sismica in Sanatoria presso il competente ufficio del Genio Civile. Gli incrementi volumetrici (Ripostiglio/Lavanderia/Veranda al piano primo e varco d'ingresso al piano terra) sono soggetti all'obbligo di rimessione in pristino. L'immobile ricade in Zona Omogenea "A2" - Preesistenze storico-ambientali-Centri Storici del P.R.G. di Caserta.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 100.000,00.

