



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

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

G.E.: Dott.ssa VECCHIONE GIUSEPPINA

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

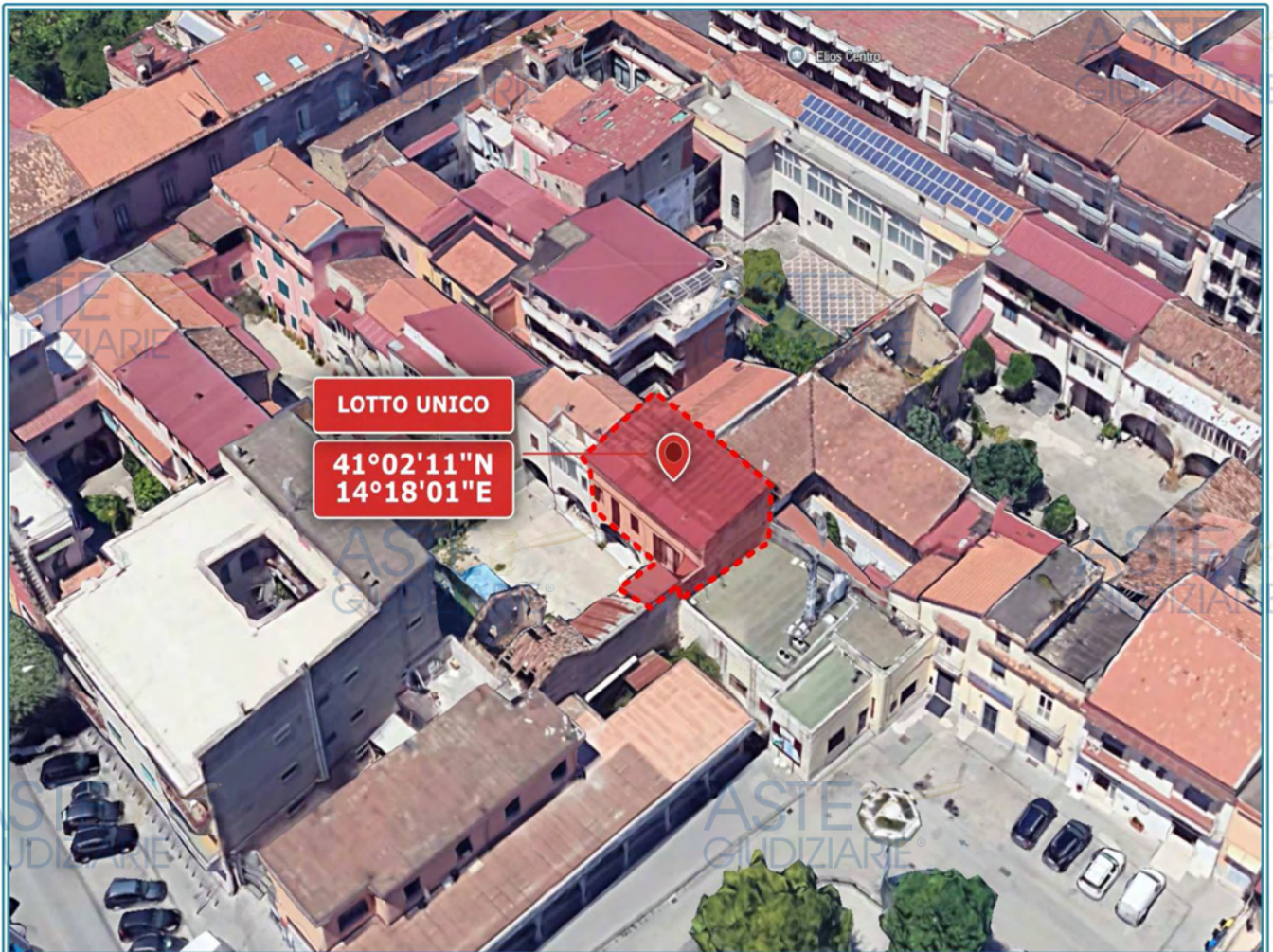
DEBITORE



UDIENZA 16/10/2025

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

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



20/08/2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

PROFESSORI DELLA PROVINCIA DI
DOTT. ING.
GIORDANO TOMMASO
SEZIONE A
CANTIERE CIVILE E AMBIENTE
PROVINCIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
15604





VIRTUAL TOUR



PIANO TERRA

F. 500 Part. 5464 Sub 6

H = 2,20 mt



cortile comune
(p.la 5464)



accesso
proprietà
cortile

cortile comune
(p.la 5464)

accesso
cantina



Cantina
SN = 6,33 m²
SI = 14,38 m²

altra proprietà
(p.la 5464)



scala accesso
al piano primo

altra proprietà
(p.la 5836)



VIALE DI ACCESSO ALLA CORTE



CANTINA




CORTE INTERNA



SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

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





VIRTUAL TOUR



PIANO PRIMO

F. 500 Part. 5464 Sub 6

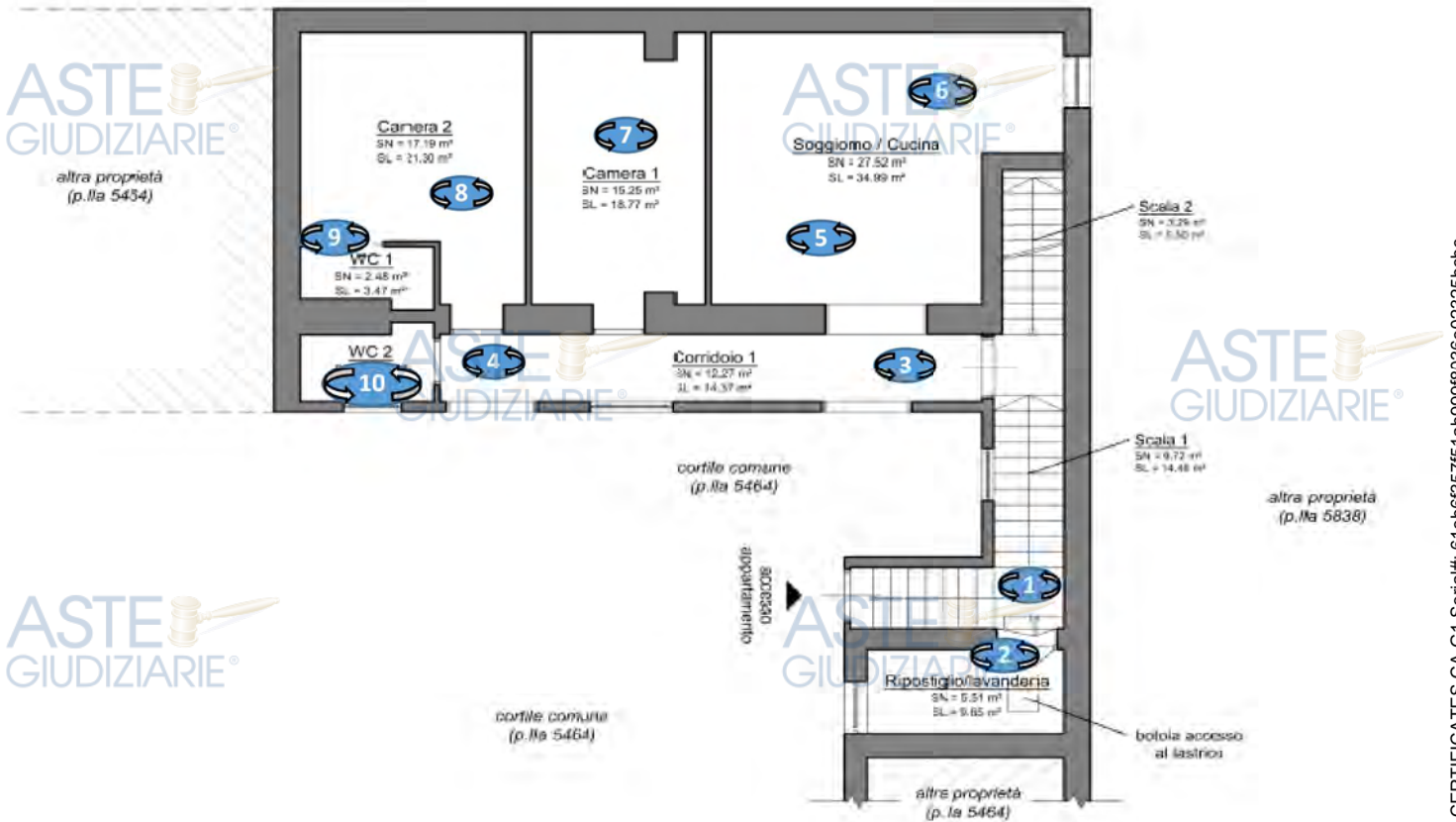
H = 3,00 mt



ASTE GIUDIZIARIE®

altra proprietà
(p.lla 652)

ASTE GIUDIZIARIE®



- 1 SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO
- 2 RIPOSTIGLIO
- 3 INGRESSO-CORRIDOIO
- 4 CORRIDOIO
- 5 SOGGIORNO-CUCINA 1

- 6 SOGGIORNO-CUCINA 2
- 7 CAMERA 1
- 8 CAMERA 2
- 9 BAGNO 1
- 10 BAGNO 2

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VIRTUAL TOUR



PIANO SECONDO (sottotetto)

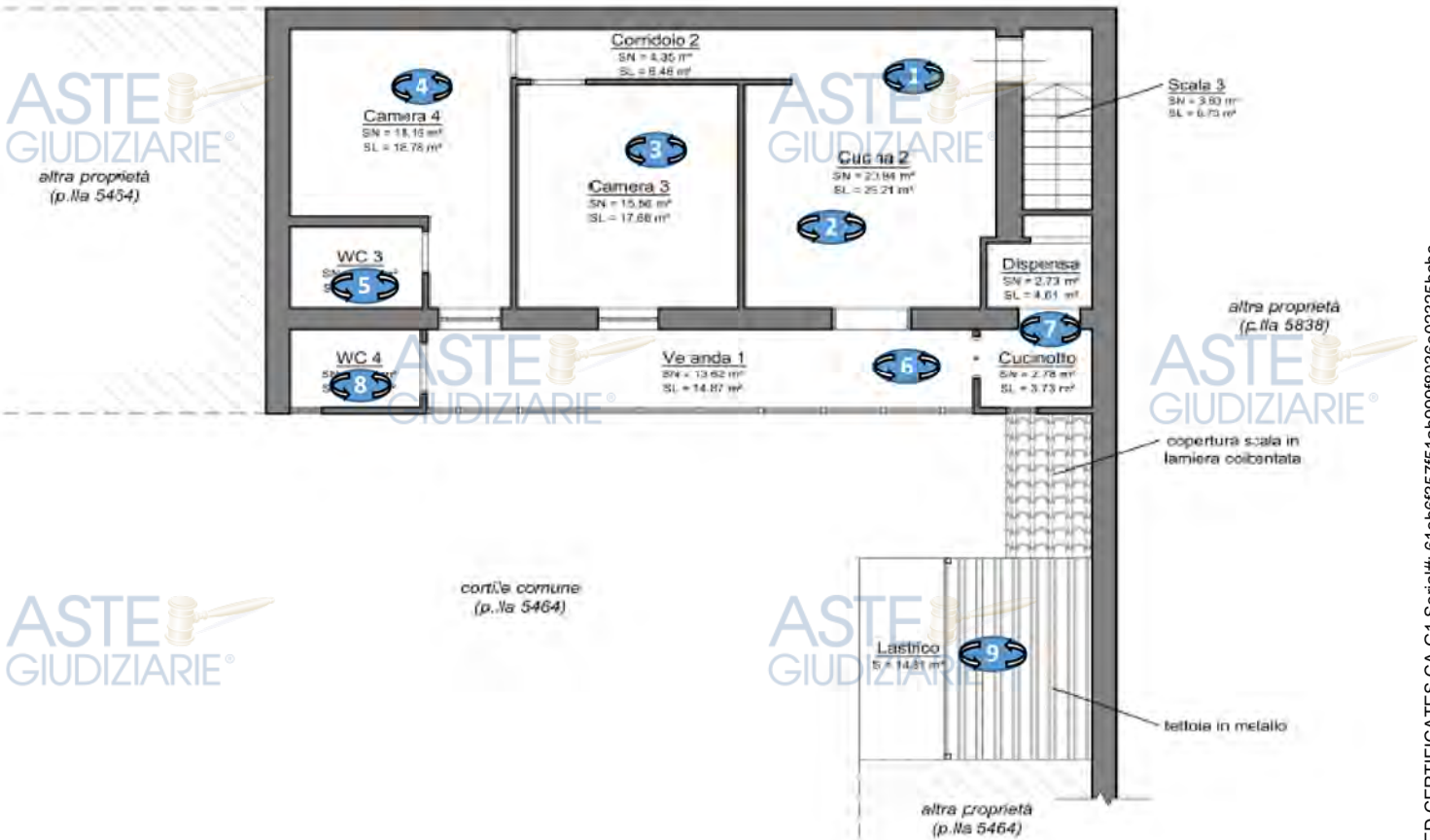
F. 500 Part. 5464 Sub 6

H = 2,70 mt - 2,10 mt



ASTE GIUDIZIARIE®
altra proprietà
(p.lla 692)

ASTE GIUDIZIARIE®



- 1 INGRESSO-CUCINA 2
- 2 CUCINA 2
- 3 CAMERA 3
- 4 CAMERA 4
- 5 BAGNO 3

- 6 VERANDA 1
- 7 CUCINOTTO-DISPENSA
- 8 BAGNO 4
- 9 LASTRICO

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



Premessa

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

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

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

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

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

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





Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

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

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

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

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

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

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





- il **13 Giugno 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole,**

Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima per la certificazione USI CIVICI;

- il **24 Giugno 2025** presso l'**Agenzia del Demanio;**

- il **23 e 29 Maggio 2025** presso l'**Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Marcianise;**

- il **09 Giugno 2025** presso l'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Marcianise.**





Risposte ai quesiti posti nel mandato

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

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

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ii. Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene il diritto di proprietà per la quota di 1/2 come bene personale e per la restante quota di 1/2 in regime di comunione legale con la [REDACTED]

[REDACTED]
dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6 in virtù di atto inter vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649**, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.

iii. Mediante l'esame della documentazione e consultando i registri immobiliari, si è provveduto ad individuare l'atto d'acquisto della piena ed intera proprietà, anteriore al ventennio, in favore dei [REDACTED], **riuscendo a**

rinvenire l'atto inter vivos a carattere traslativo anteriore al ventennio; pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia dell'**atto di compravendita per notar Luigi Ronza del 09.02.1987 - Repertorio n. 23063 e Raccolta n. 7123**, presso la Conservatoria di Caserta. (cfr. **Allegato H**).

Con il recupero di tale titolo, è stato possibile ricostruire la sequenza delle trascrizioni, e **ai sensi dell'art. 2650 risulta ora rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**

iv. Risulta agli atti depositato l'estratto di mappa catastale attuale, corrispondente al catasto terreni della particella 5464 del foglio 500 relativamente al comune di Marcianise (CE).



ASTE
GIUDIZIARIE®



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

- Catasto Fabbricati del Comune di Marciariane (CE) **Foglio 500 Particella 5464 Sub. 6**, categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Superficie totale 119m², Superficie totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita € 356,36, Indirizzo: Via Roma n. 64 Piano T – 1 – 2. (**cf. Allegato C**).

v. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale dello stesso. Dal certificato risulta che

[REDACTED]
[REDACTED] è coniugato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto (10.09.2003), i coniugi in virtù della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (**cf. Allegato O**).





Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento; In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Il

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

LOTTO UNICO

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

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Marcianise al **Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6**, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 356,36, Superficie Totale 119 m², Totale escluse aree scoperte 116 m²; l'appartamento confina a nord con altro fabbricato (p.Illa 692), a sud con cortile comune (p.Illa 5464), a ovest con altra proprietà (p.Illa 5464) e a est con altra proprietà (p.Illa 5838). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-5; **cfr. Allegato**

A).





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



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile





Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Marcanise (CE) in Via Roma n. 64, con superficie commerciale di 98 m² censito al Catasto Fabbricati di Marcanise (CE) al Foglio 500 particella 5464 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 500 Particella 5464 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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





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

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

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

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

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

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





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

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

Il corpo di fabbrica insiste su un'area della superficie complessiva di 580 m², censita al Catasto Terreni al foglio 500 particella 5464, in qualità di Ente Urbano.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Dal cortile condominiale, si accede sia al vano scala che conduce all'unità immobiliare al piano primo, e sia alla cantina di pertinenza (6,33 m²) collocata a destra, subito accanto all'ingresso del vano scala.

Salendo la prima rampa della scala interna, sul pianerottolo intermedio, si trova sulla destra un locale ad uso ripostiglio/lavanderia di 5,51 m², dal quale si accede, mediante botola dotata di scala retrattile in metallo, al lastrico di copertura, parzialmente protetto da una tettoia in metallo.

Proseguendo lungo la scala, sul pianerottolo della seconda rampa, si incontra sulla sinistra il portoncino d'ingresso al cespite, posto al piano primo. L'ingresso avviene attraverso il Corridoio 1 (12,27 m²), che distribuisce gli ambienti principali; sul lato destro si accede al locale Soggiorno/Cucina (27,52 m²), seguito da due camere da letto: Camera





1 (15,25 m²) e Camera 2 (17,19 m²), quest'ultima è dotata di servizio igienico interno WC 1 (2,48 m²), mentre un secondo servizio igienico, WC 2 (3,19 m²), è collocato in fondo al corridoio, in asse frontale rispetto all'ingresso.

Proseguendo lungo la medesima scala interna, si accede al piano secondo (sottotetto). Sul pianerottolo di arrivo, immediatamente a sinistra, è collocato il portoncino d'ingresso. Entrando vi è il locale Cucina 2 (20,94 m²), da cui si accede alla Veranda 1 (13,62 m²), quest'ultima permette l'accesso al Cucinotto (2,78 m²), al vano Dispensa (2,73 m²) e il servizio igienico WC 4 (3,26 m²), collocato in fondo alla veranda. Dalla Cucina 2 si accede al Corridoio 2 (4,35 m²), che distribuisce due camere da letto: Camera 3 (15,56 m²) e Camera 4 (15,16 m²), di cui la seconda è dotata di servizio igienico interno WC 3 (3,42 m²). (figg. 6-8; **cf. Allegato D**)

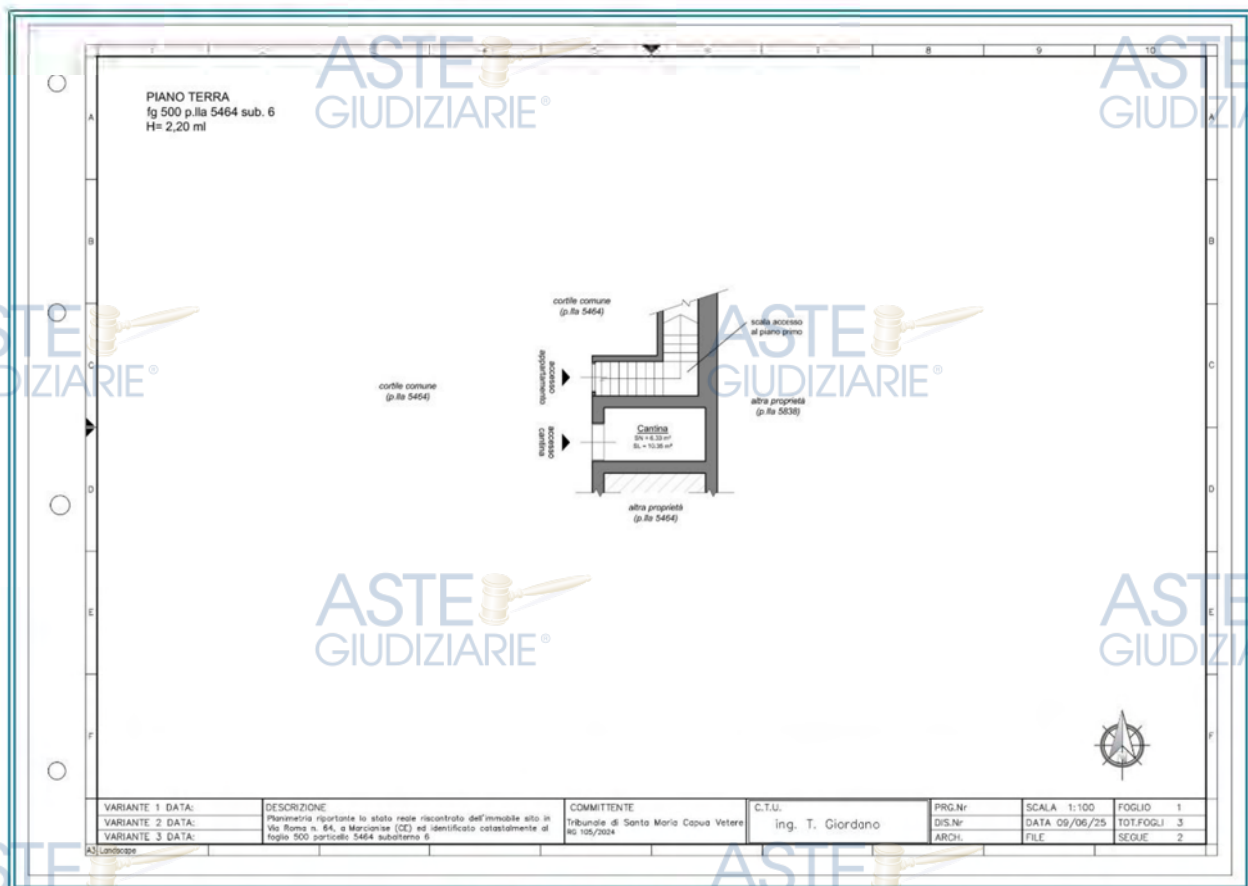


Figura 6 Stato attuale - Piano Terra



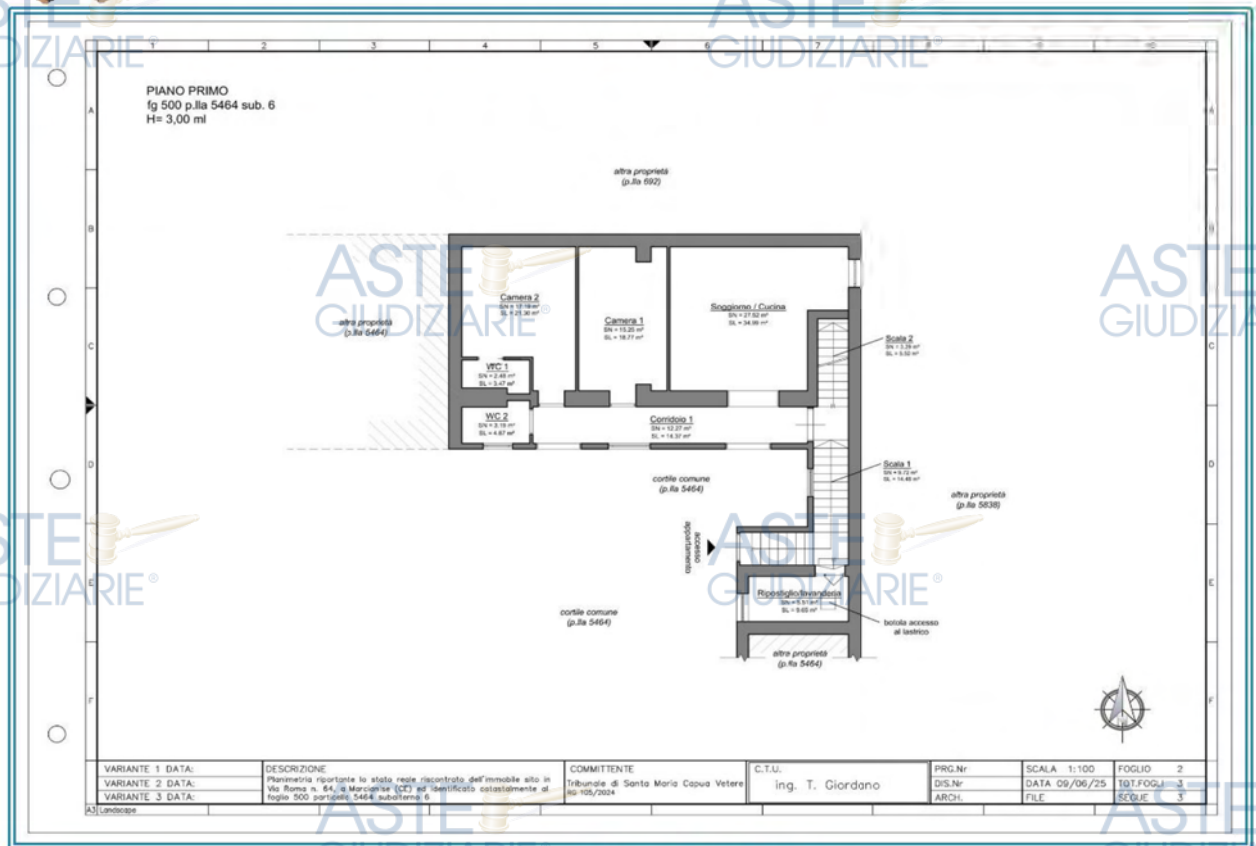


Figura 7 Stato attuale - Piano Primo



Figura 8 Stato attuale - Piano Secondo (Sottotetto)





	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	1	Soggiorno/Cucina	27,52	34,99	1,00	34,99
	1	Camera 1	15,25	18,77	1,00	18,77
	1	Camera 2	17,19	21,30	1,00	21,30
	1	Wc 1	2,48	3,47	1,00	3,47
	1	Wc 2 (<i>superficie autorizzata</i>)	2,08	3,39	1,00	3,39
	1	Scala 2	3,29	5,50	1,00	5,50
TOTALE VANI PRINCIPALI			67,81	87,42		87,42
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	T	Cantina	6,33	10,35	0,25	2,59
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI			6,33	10,35	
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	T	Scala (<i>aperta e coperta con tettoia</i>)	8,30	8,30	0,30	2,49
	1	Corridoio (<i>autor. come veranda</i>)	14,78	17,04	0,30	5,11
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.			23,08	25,34	
TOTALE	A+B+C		97,22	123,11		97,61 ≈ 98 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

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

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

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMPIANTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





SERVIZI

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

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

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

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello piano
 esposizione
 luminosità
 panoramicità
 impianti tecnici
 stato di manutenzione generale
 servizi

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle componenti edilizie:

portone d'ingresso: portone blindato in legno e ferro (al piano primo); in legno (al piano secondo)

infissi esterni: ante a battenti con vetro camera realizzati in PVC (al piano primo); ante scorrevoli e battenti in PVC e alluminio (al piano secondo)

protezioni infissi esterni: assenti

infissi interni: anta a battente e realizzati in legno

pavimentazione: realizzata in piastrelle di tipo gres

rivestimento interno: intonaco civile

Degli impianti:

Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante

Termico: assente con split a parete e unità esterna

Idrico-sanitario: funzionante

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle strutture:

Struttura: costruite in muratura di tufo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

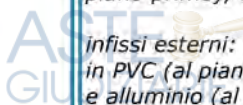




Figura 9 Individuazione immobile dal cortile comune



Figura 10 Individuazione ingresso dal cortile comune



Figura 11 Ingresso appartamento e cantina



Figura 12 Cantina di pertinenza



Figura 13 Scala ingresso



Figura 14 Ingresso locale ripostiglio/lavanderia



Figura 15 Locale ripostiglio/lavanderia



Figura 16 Locale ripostiglio/lavanderia





Figura 17 Individuazione lastrico



Figura 18 Ingresso appartamento (Piano Primo)



Figura 19 Corridoio (Piano Primo)



Figura 20 Soggiorno/Cucina (Piano Primo)

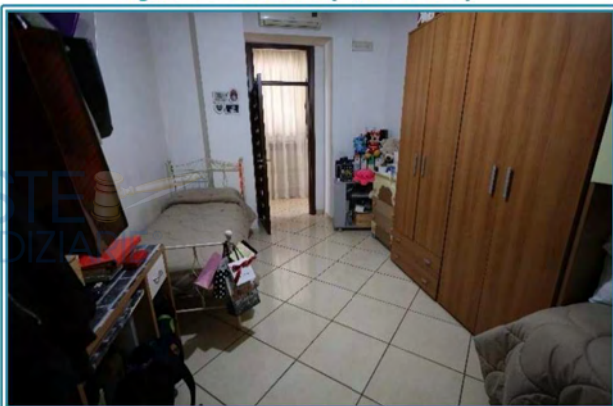


Figura 21 Camera 1 (Piano Primo)



Figura 22 Camera 2 (Piano Primo)



Figura 23 Camera 2 (Piano Primo)

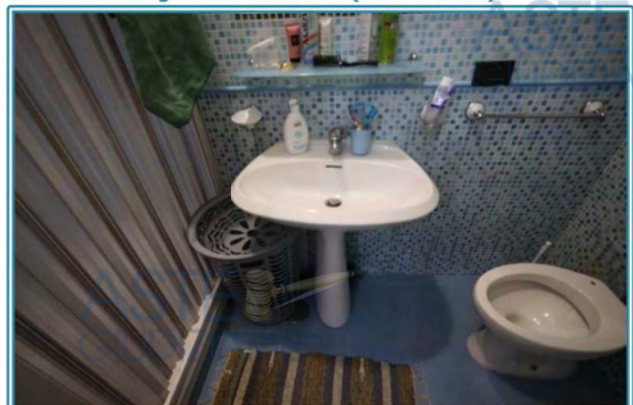


Figura 24 WC 1 (Piano Primo)

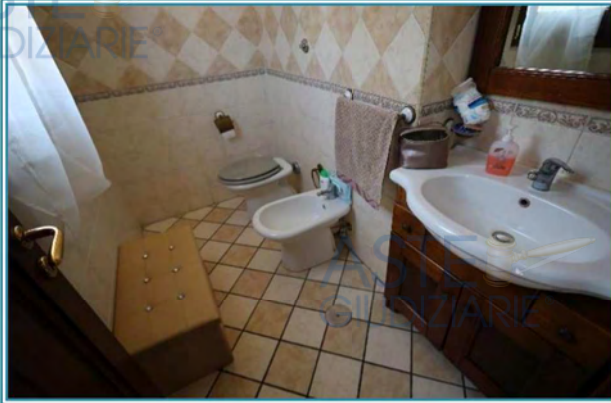


Figura 25 WC 2 (Piano Primo)



Figura 26 Dettaglio dei serramenti



Figura 27 Ingresso sottotetto (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 28 Cucina 2 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 29 Veranda (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 30 Infiltrazione (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 31 Cucinotto (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 32 Dispensa (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 33 WC 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 34 Infiltrazione presente nel WC 4



Figura 35 Corridoio 2 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 36 Camera 3 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 37 Ammaloramenti presenti nella Camera 3



Figura 38 Camera 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 39 Camera 4 (Piano Secondo - Sottotetto)



Figura 40 WC 3 (Piano Secondo - Sottotetto)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Marcanise (CE) in Via Roma n. 64, con superficie commerciale di 98 m² censito al Catasto Fabbricati di Marcanise (CE) al Foglio 500 particella 5464 Subalterno 6 corrispondente al Foglio 500 Particella 5464 del Catasto Terreni.

Foglio 500 Particella 5464 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Terreni e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che la particella è stata costituita il 12.09.2005 a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI Pratica n. CE0212269 in atti dal 12.09.2005 per ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8459.1/2005), andando a sopprimere la particella originaria (particella 690). Ad oggi l'attuale particella è individuata come ENTE URBANO con una superficie di 580 m².

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





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

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

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

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





prot. n. 2422 – con una superficie totale di 119 m² e Totale escluse aree scoperte di 116 m². (fig. 41; **cf. Allegato C**).

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

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

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

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

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano primo:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano secondo:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



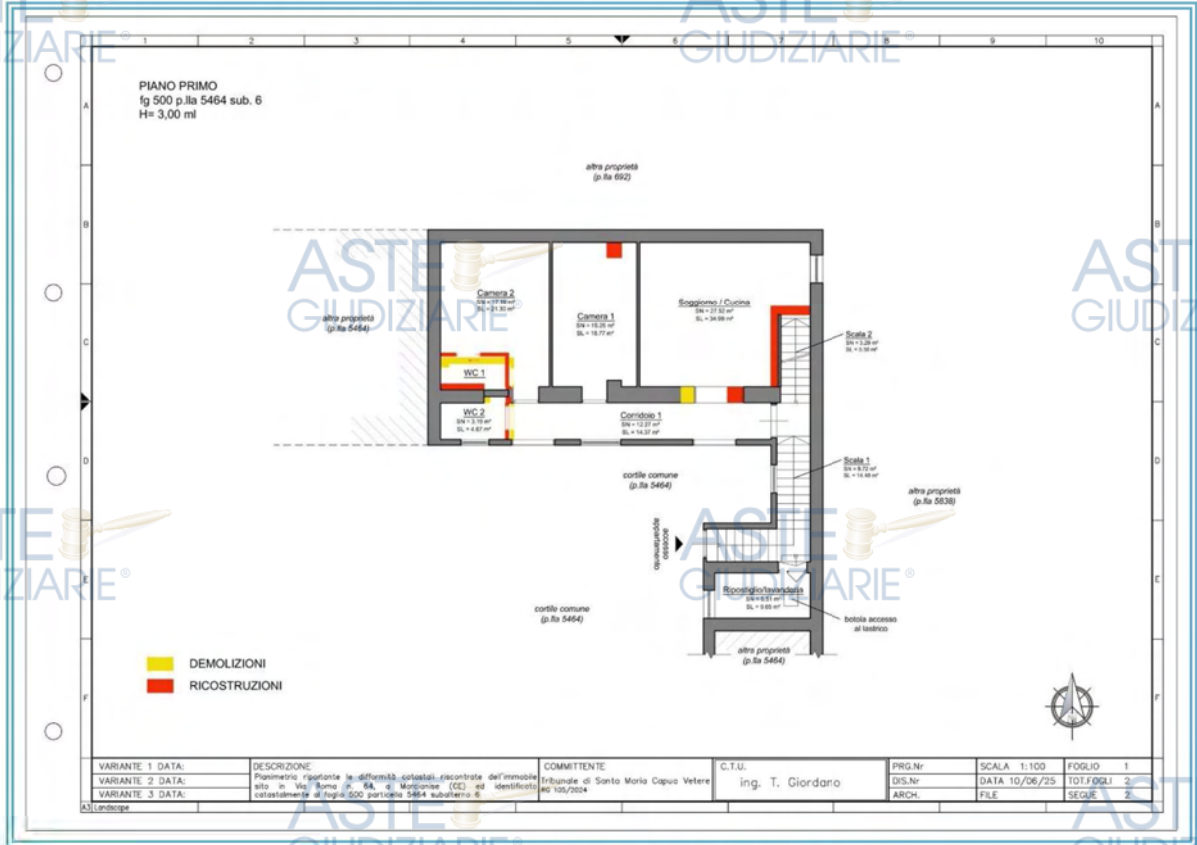


Figura 42 Schema difformità catastali – Piano Primo



Figura 43 Schema difformità catastali – Piano Secondo (Sottotetto)





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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, con cantina di pertinenza al piano terra e sottotetto, sito in Marcanise in Via Roma n. 64 e con superficie commerciale di 98 m². L'appartamento è composto al piano primo da corridoio, soggiorno cucina, due camere e due wc, con cantina di pertinenza al piano terra e ripostiglio al piano primo. Al piano secondo sottotetto, l'unità è composta da cucina, corridoio, due camere, veranda con cucinotto e dispensa e due wc. L'appartamento confina a nord con altro fabbricato (p.lla 692), a sud con cortile comune (p.lla 5464), a ovest con altra proprietà (p.lla 5464) e a est con altra proprietà (p.lla 5838). Marcanise al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,0 vani, Rendita € 356,36, Superficie Totale 119 m², Totale escluse aree scoperte 116 m². L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato di vecchissima costruzione in data antecedente al 01.09.1967, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988 per la realizzazione di un bagno e di una veranda. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla concessione edilizia si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, degli ampliamenti in sopraelevazione, la variazione dei prospetti, l'ampliamento di superficie del lastrico con realizzazione di una tettoia e il collegamento tramite scala con il piano secondo sottotetto. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 35.388,53 (Trentacinquemilatrecentottantotto/53)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di donazione e compravendita del 14.12.2015 per notaio Iodice Giov. Domenico - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649 - redatto dall'ing. Angelo Laurenza in data 13.11.2015 (Numero Progressivo APE - AENGR-92329-13/11/2015 16.37.23.360) e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "E". Il cespite è pervenuto agli esecutati in ragione della quota di 1/2 di proprietà come bene personale e per la restante quota di 1/2 in regime di comunione legale in virtù di Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.

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





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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

[REDACTED]

[REDACTED] detiene il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ come bene personale e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con la coniuge [REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile oggetto di pignoramento e censito al Catasto Fabbricato di Marcanise al Foglio 500 Particella 5464 Subalterno 6 in virtù di atto inter vivos a carattere traslativo, ovvero con **Atto di donazione e compravendita per notaio Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015 - Repertorio n. 28315 e Raccolta n. 12649**, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 24.12.2015 ai nn. 37408/28729 e nn. 37407/28728.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con il suddetto atto, [REDACTED]

[REDACTED], nonché genitori del debitore, donano ai figli [REDACTED] che in comune ed in parti uguali e complessivamente per l'intero accettano e acquisiscono il diritto di piena proprietà su porzione immobiliare facente parte di un più ampio casamento ubicato in Comune di Marcianise alla Via Roma n. 64 e, precisamente appartamento posto al primo piano al quale si accede da rampa di scala di esclusiva pertinenza e, composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto oltre ad annesso sovrastante sottotetto al secondo piano ed annesso ripostiglio, con attiguo gabinetto, adiacente alla rampa di scale. Contestualmente il [REDACTED] che acquista la quota di 1/2 di proprietà in comunione [REDACTED].

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



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel Quesito 3, **si conferma la continuità**

identificativa catastale del bene.

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

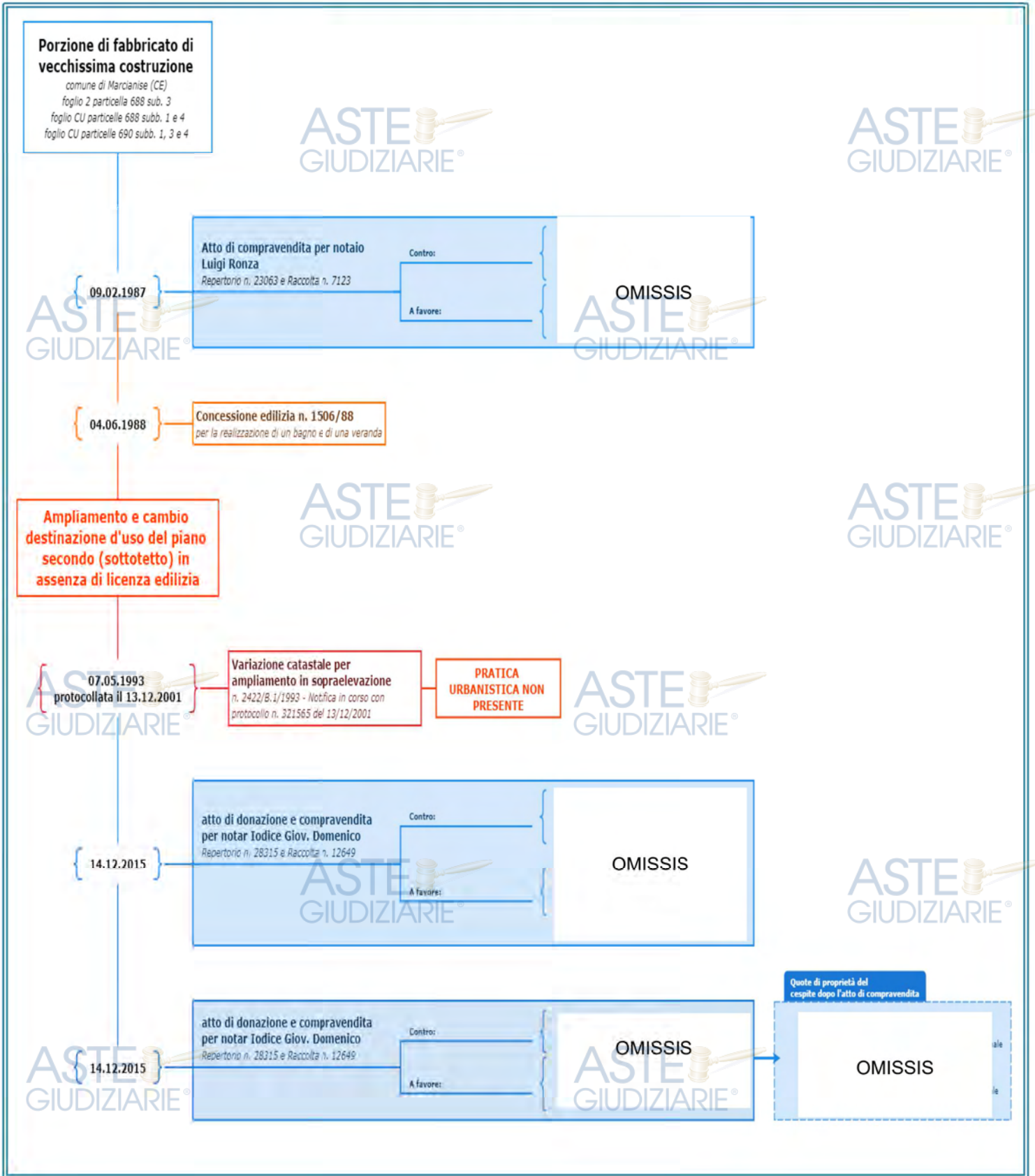


ASTE
GIUDIZIARIE®





Quadro sinottico titoli di provenienza e ricostruzione catastale



Formalità pregiudizievoli

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

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 09.05.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 2347 Registro Generale 16831 emesso da Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA - Repertorio 18584/10863 del 05.05.2011 per un importo di mutuo pari a € 145.000,00 e importo dell'ipoteca pari a € 290.000,00 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED] e [REDACTED];

2. TRASCRIZIONE del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13420 Registro Generale 16394 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED], per la piena ed intera proprietà;

